

# Gemeinde Illmensee

2.057 Einwohner, Landkreis Sigmaringen

Das Thema:

Gebremstes Wachstum, Nutzung der vorhandenen Potenziale durch Innenentwicklung vor Außenentwicklung und gezielte Steuerung durch die Gemeinde

Die Ausgangssituation:

Viele Gemeinden stehen vor der Frage, ob sie neue Baugebiete ausweisen sollen oder nicht, ob sie dies nur für ihre eigenen Bürger tun sollen oder auch Bauinteressenten aus anderen Gemeinden zulassen. Illmensee ist durch die landschaftliche Lage ein attraktiver Wohn- und Tourismusstandort. Landschafts- und Naturschutzgebiete und die drei Seen stellen jedoch Begrenzungen der Siedlungsausdehnung dar. Die Gemeinde gehört zu den Gemeinden mit noch anhaltendem Bevölkerungswachstum. Auch in Illmensee werden landwirtschaftliche Anwesen nach und nach aufgegeben. Außerdem standen in der Vergangenheit innerörtliche Freiflächen zur Nachverdichtung zur Verfügung. Anfang der 1990er Jahre konnte ein aufgegebenes landwirtschaftliches Anwesen zum neuen Dorfzentrum umgestaltet werden. Dort befinden sich heute alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen.

Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

Die Gemeinde Illmensee betreibt eine Flächenpolitik des gebremsten Wachstums. Was heißt das konkret? Auf der einen Seite zwingen die Schutzgebiete und die Seen zur Begrenzung, auf der anderen Seite soll der Bedarf vor allem junger Bürger Illmensees an neuem Wohnraum gedeckt werden. Die Gemeinde bemüht sich seit langem darum, den Innenbereich vorrangig zu entwickeln, indem sie in erster Linie Freiflächen im Ortskern als Baugebiet ausweist. Insbesondere im Rahmen der Teilnahme an MELAP (Modellprojekt Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials) oder mit Hilfe von ELR-Förderung kam es auch zu Erhaltungsmaßnahmen von Gebäuden. Abbruch und Neubau von Gebäuden spielen jedoch eine größere Rolle. Ein Erfolg dieser Flächenpolitik ist, dass es in Illmensee momentan nur eine sehr geringe Anzahl an Leerständen gibt.

Gezielte Steuerung durch die Gemeinde:

Flächenmanagement ist für die Gemeinde eine zentrale Aufgabe. Bürgermeister Bernhard Stadler übernimmt diese Rolle aktiv. Der Gemeinderat wacht über das Einhalten der Vorgaben in den Bebauungsplänen. Die Gemeinde hat nicht nur positive Erfahrungen mit Bauträgern gemacht. Deshalb liegt das Flächenmanagement inzwischen - vom Kontakt mit den Interessenten über den Zwischenerwerb von Flächen bis zum Verkauf - ausschließlich in der Hand der Gemeinde. Über Jahre existierte eine Auflage für das Bauen: ein Bauinteressent musste entweder drei Jahre Bürger von Illmensee sein oder fünf Jahre in Illmensee arbeiten. Dies war ein geeignetes Mittel, um zu starkes Wachstum zu verhindern. Inzwischen hat man diese Vorgabe gelockert, weil die Nachfrage aus dem Ort zurzeit nicht ausreicht, wenn es um die vollständige Bebauung ausgewiesener Flächen geht. Beim Verkauf gemeindeeigener Flächen ist eine andere Auflage ein weiteres Mittel der Steuerung: Nach spätestens 5 Jahren muss hier gebaut werden.

Beispiel Gebiet „Am Pfarrgarten“:

Vor einigen Jahren konnte die Gemeinde eine Fläche im Ortskern erwerben und dort sechs zwischen 580 und 700 m<sup>2</sup> große Baugrundstücke ausweisen.

Fünf Grundstücke sind inzwischen bebaut. Die Wohnqualität an diesem Standort zeichnet sich durch die direkte Nachbarschaft zum Kindergarten und allen weiteren Einrichtungen im Dorfzentrum aus.