



Bestandsaufnahme und Analyse

Die Aufnahme des Bestands wurde vom Planer übernommen. Die Arbeitskreise unterstützten mit örtlichem Fachwissen. So konnte flächendeckend auch Leerstand und Unternutzung ermittelt werden. Die Ortskerne sind teilweise noch sehr idyllisch bäuerlich geprägt, einige regionaltypische Gebäude sind zu finden. Doch die neuzeitlichen baulichen und strukturellen Einflüsse haben den ursprünglichen Dorfcharakter weiträumig beeinflusst. Die Landschaft teilt sich in reizvolle Abschnitte mit Naherholungsqualitäten und Aussichtsplätzen und leergeräumte Agrarfluren in den Tallagen. Die B300 ist eine starke Zäsur in Ustersbach.

Mängel, Qualitäten und Potentiale

Wo es in der Gemeinde fehlt, haben die Teilnehmer des Grundlagenseminars bereits gut umrissen. Ustersbach fehlt es an Selbstbewusstsein und Außenwirkung, den Bürgern fehlen Nahversorgung, Treffpunkte, Freizeitbeschäftigungen, vor allem aber ein Dorfgemeinschaftshaus. Einige Vereine und die Feuerwehr suchen dringend ein neues Zuhause. Die Prognosen sind stabil, an der Infrastruktur für die Bürger kann viel verbessert und die Gemeinde dadurch attraktiver und fit für die Zukunft werden.

Vitalität und Innenentwicklung

Die Einwohnerentwicklung der Gemeinde ist positiv und wird das durch Zuzug auch bleiben, auch wenn die Überalterung über dem Durchschnitt liegt. Der prognostizierte Baulandbedarf könnte weitgehend über Innenentwicklung und Nachverdichtung gedeckt werden. Das Potential liegt vor allem in innerörtlichen Flächen sowie in leerstehenden ehemaligen Landwirtschaftsgebäuden.

Leitbild, Ziele und Maßnahmen

Motto, Ziele und Maßnahmen für Ustersbach wurden in enger Zusammenarbeit der Arbeitskreise und der Planer entwickelt. Dank des Grundlagenseminars und der nachfolgenden Arbeit in den Arbeitskreisen konnten ausführliche Maßnahmenlisten erstellen werden.

Aufgrund des Umfangs der Maßnahmenliste war klar, dass die Priorisierung der Maßnahmen einen entscheidenden Schritt darstellt. In diese wurden auch Gemeinderat und Bürger mit einbezogen, um frühzeitig zu informieren und auch anderen die Möglichkeit zu geben, sich zu äußern. Es gehen trotzdem keine Maßnahmen der ursprünglichen Liste verloren - sie ist weiterhin die ausschlaggebende Komponente.

Die Ideenskizzen dienen als erste Diskussionsbasis und bedürfen im nächsten Planungsschritt noch detaillierter Ausarbeitung. Insgesamt wird aus der Fülle der Maßnahmen und Vorschläge die aufwendige Bearbeitung der Vorbereitenden Planung sichtbar, sowohl von Seiten der Arbeitskreise als auch von Planerseite wurde großes Engagement und hervorragende Zusammenarbeit an den Tag gelegt.

Empfehlungen für die Gemeindeentwicklung aus Planersicht

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung sollen vor allem hinsichtlich der Möglichkeiten zur Innenentwicklung beachtet werden. Der Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung fördert auch das Sozialleben im Dorf, die Altorte werden erfrischt. Allgemein sollte die bauliche Entwicklung bei einer Gemeinde mit diesem Zuwachspotential langfristig gesteuert und geplant werden. Das bedeutet nicht, ein Baugebiet nach dem anderen an den Ortsrändern aneinander zu reihen.

Ein Baugebiet wird dennoch entstehen. Östlich der Schule schafft dieses die Grundlage zum Bau eines neuen Kindergartens, Dorfgemeinschaftshauses und Supermarktes sowie Wohnbauflächen, wodurch wichtige Infrastruktur und soziale Strukturen für das zukünftige Gemeindeleben geschaffen werden könnten. Mit der Schaffung eines Dorfplatzes vor den Gebäuden als zentralem Treffpunkt soll die Gemeinde zusammenwachsen. Dort kann sich die Bevölkerung vor allem bei sportlichen oder kulturellen Anlässen näher kommen.

Ein entsprechendes Vertiefungsseminar hat im Mai 2022 bereits stattgefunden und wichtige Startvoraussetzungen für die weitere Entwicklung des Gebiets festgelegt. Aber auch die schwierige Finanzierung eines solchen Großprojektes für eine kleine Gemeinde wie Ustersbach wurde deutlich.

Generell soll die Gemeindeentwicklung, wie der Name schon sagt, tatsächlich eine Zukunftsvision vor Augen haben: Nicht nur die baulichen Maßnahmen zur Gestaltung von Ortsmitten sind dabei wichtig. Auch wenn diese gerade für die Arbeitskreise meist den wichtigsten Aspekt darstellen. Übergeordnete nachhaltige, soziale und infrastrukturelle Maßnahmen sorgen für eine vitale Gemeinde. Das Dorfgemeinschaftshaus verortet viele dieser Maßnahmen in der neuen sozialen Ortsmitte.

Die Pandemie hat die Fertigstellung des GEK deutlich verzögert. Die Bürgermitwirkung musste über Monate ausgesetzt werden. Darunter hat die Motivation der Bürger und somit auch die Inhalte des GEK glücklicherweise nicht gelitten.