

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN BLOCHINGEN

STADT MENGAN

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN BLOCHINGEN - STADT MENGAN

28.07.2026

AUFTRAGGEBER



Stadt Mengen
Hauptstraße 90
88512 Mengen
Telefon: 07572 607-0
Telefax: 07572 607-710
E-Mail: info@mengen.de
Web: www.mengen.de
Vertreten durch: Philip Schwaiger, Bürgermeister

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER



LARS Consult - Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung

Standort Memmingen	Standort Augsburg
Bahnhofstraße 22	Schertlinstraße 27
D-87700 Memmingen	D-86159 Augsburg
Fon: +49 (0) 8331 4904-0	Fon: +49 (0) 821 455459-0
Fax: +49 (0) 8331 4904-20	Fax: +49 (0) 821 455459-20
info@lars-consult.de	info@lars-consult.de

Bearbeiter:

Laura Loewel - M.A. Landschaftsarchitektur

Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einführung	4
1.1	Hintergrund und Zielsetzung	
1.2	Methodik	
1.3	Exkurs Planungsinstrumente	
2	Blochingen – ein Ort im Wandel	6
3	Rahmenplanung für die städtebauliche Entwicklung	8
3.1	Nutzungen	
3.2	Bauen im Bestand	
3.3	Freiraum+Grün	
4	Lageplan Rahmenplan	16

Bild - und Abbildungsnachweis: Sofern nicht anders gekennzeichnet, stammen Fotos und Abbildungen wie Grafiken und Lagepläne von Lars consult GmbH.

Quellennachweis:

LARS consult GmbH in Zusammenarbeit mit dem Landkreis Ostallgäu und dem Landkreis Unterallgäu (2017):

Dorfkerne – Dorfränder. Ein Praxishandbuch zur Ortsbildpflege. Ein Werkzeugkasten für die Gemeinden im Ostallgäu und Unterallgäu.

Erschienen 2017. Verfügbar unter: <http://dorfkerne-dorfraender.de> (Zugriff zuletzt am 23.04.2025).

1 EINFÜHRUNG

1.1 HINTERGRUND + ZIELSETZUNG

Die Stadt Mengen entwickelt für ihre gebauten Strukturen Städtebauliche Konzepte, die als Planungsinstrumente Anwendung finden sollen. Die langfristige städtebauliche Entwicklung der Stadt und ihrer Ortschaften soll so aktiv gestaltet und gesteuert werden.

Der Städtebauliche Rahmenplan Blochingen dient in räumlicher Konkretisierung der Leitlinien als planerisches Werkzeug für die kommunale Entwicklung der Ortschaft. Obwohl ein Rahmenplan selbst keine rechtliche Außenwirkung entfaltet, bietet er der Gemeinde eine Grundlage zur Bewertung der Verträglichkeit konkreter Bauvorhaben mit der innerörtlichen Entwicklung. Darüber hinaus fungiert er als städtebauliche Orientierung für Grundstückseigentümer, Projektentwickler und Investoren.

Die Inhalte des Rahmenplans sind abgeleitet aus den zuvor erstellten Städtebaulichen Leitlinien. In Zusammenarbeit mit den gewählten Gremien der jeweiligen Ortschaft und mit einem Beschluss des Mengener Gemeinderates wurden diese Leitlinien für die städtebauliche Zukunft der Ortskerne definiert (vergleiche hierzu das Eckpunktepapier Städtebauliche Leitlinien 2024). Dem Ortschaftsrat Blochingen ist vorrangig wichtig, eine Belebung des Ortskerns voranzutreiben - dieser Ansatz hat daher Vorrang.

Eine Bestandsaufnahme der vorhandenen Strukturen (Siedlungsstrukturen, Gebäudetypen, Kubaturen, Gebäudestellungen und Grünflächen) bildet die Basis des Rahmenplans. Basierend auf dieser Analyse werden Entwicklungsziele für die innerörtliche Gestaltung definiert.

1.2 METHODIK

Die Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplans erfordert eine strukturierte Vorgehensweise, die auf umfassenden Grundlagenermittlungen basiert.

Die Erfassung des Bestandes vor Ort bezieht sich auf Gebäudenutzungen, bekannte Leerstände, Eigenarten und Charakteristiken des baulichen Bestands. Dies schließt

die Analyse von Gebäudetypologien, Kubaturen, Raumkanten, Ortsbildern, identitätsprägenden Gebäuden und Grünstrukturen ein, die im Rahmen der Leitlinien ebenfalls bereits relevant waren. Eine Fotodokumentation und thematische Karten wurden erstellt, um den Ist-Zustand anschaulich zu dokumentieren.

Im weiteren Schritt wurde ein Entwicklungs- bzw. Rahmenplan erstellt. Hierbei wurden Leitziele für den Ortskern und Altort erarbeitet, die auf den bereits definierten Leitlinien basieren.

Abschließend werden Empfehlungen zur weiteren Vorgehensweise erarbeitet, um eine nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung des städtebaulichen Gefüges zu gewährleisten. Die Ergebnisse werden in einem Lageplan dargestellt.

Die Qualität städtebaulicher Entwicklung wird von der ausgewogenen Kombination aus

Vielfalt in Merkmalen

(wie Gestaltung, Materialität) und der

Wiederholung prägnanter Merkmale (wie Dachform, Geschoßigkeit/Kubatur und Gebäudeausrichtung) bestimmt.

Dieses Zusammenspiel beeinflusst wesentlich den Erhalt des Ortsbilds.

1.3 EXKURS PLANUNGSINSTRUMENTE

Städtebauliche Planungsinstrumente lassen sich in informelle und formelle Werkzeuge unterscheiden – während erstere vor allem der inhaltlichen Orientierung und strategischen Vorbereitung dienen, schaffen letztere die rechtlich verbindliche Grundlage für die bauliche Entwicklung einer Gemeinde.

INFORMELLE PLANUNGSINSTRUMENTE

- Städtebauliche Leitlinien
- Städtebaulicher Rahmenplan
- Städtebauliches Entwicklungskonzept und weitere...

= RECHTLICH NICHT WIRKSAM



-> Entwicklungspotentiale ausloten und Leitlinien in wesentlichen Zügen festlegen

- dienen als richtungsgebendes Instrument
- Unterstützung für Gremien bei Entscheidungsprozessen (Bsp. Bauvorhaben in §34-Bereichen)
- der Bauleitplanung vorgelagert

RECHTLICHE (FORMELLE) PLANUNGSINSTRUMENTE

- Flächennutzungsplan (FNP)
- Bebauungspläne (BP) (Regelverfahren, Vorhabenbezogen, Vereinfacht)
- Örtliche Bauvorschriften

= RECHTLICH WIRKSAM



-> bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde festlegen und leiten

- wesentliche gesetzliche Regelungen im Baugesetzbuch (BauGB) und in Baunutzungsverordnung (BauNVO) enthalten
- Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und örtliche Bauvorschriften gem. LBO

2 BLOCHINGEN - EIN ORT IM WANDEL



Abb. 01. Der Schwarzplan vermittelt die Haufendorf-Typologie im Altortbereich (blau hinterlegt) Blochingsens.

Blochingen ist typologisch als Haufendorf einzustufen. Diese historische Dorfform zeichnet sich durch einen unregelmäßigen, organisch gewachsenen Grundriss sowie eine dichte und ungeplante Anordnung der Gebäude aus. Im Gegensatz zu planmäßig angelegten Straßen- oder Angerdörfern entstand die Siedlungsstruktur über Jahrhunderte hinweg aus der landschaftlichen und landwirtschaftlichen Entwicklung des Ortes heraus. Die gewachsene Struktur prägt bis heute die Identität Blochingsens.

Charakteristisch für den historischen Ortskern sind die teilweise erhaltenen Fachwerkstrukturen sowie großformatige Hofstellen, die den Altort bespielen. Einige dieser ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude stehen mittlerweile leer oder werden nur noch teilweise genutzt und bieten Potenziale für eine behutsame Innenentwicklung und Nachnutzung im Bestand.

Darüber hinaus verfügt Blochingen über besondere landschaftliche Qualitäten. Die Lage am Fuß der Hangleite, innerörtliche Streuobstwiesen sowie grüne Freiflächen verleihen dem Ort einen starken landschaftlichen Bezug und tragen wesentlich zur Aufenthaltsqualität bei. Ein besonderes Entwicklungspotenzial liegt zudem im bestehenden Bachlauf, der als identitätsstiftendes Freiraumelement künftig stärker in den Ortsraum eingebunden und gestalterisch aufgewertet werden kann - allen voran unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes.

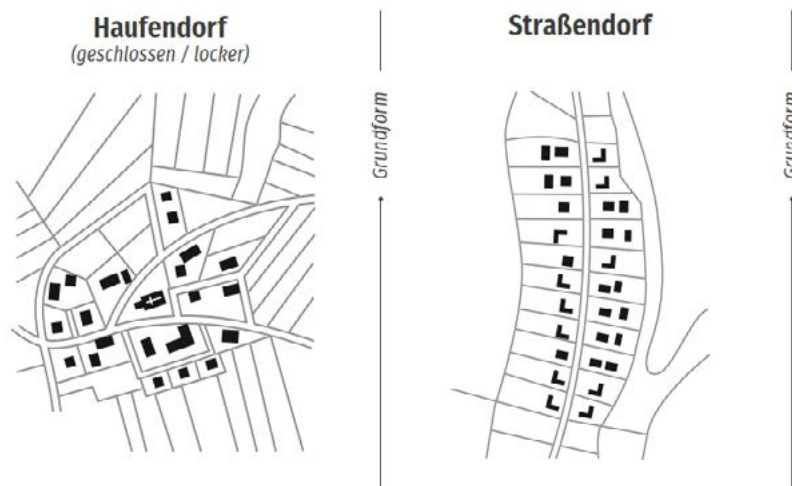


Abb. 02. Beispiel eines Haufendorfs und eines Straßendorfs.
Quelle: Dorfkerne_Dorfränder

3 RAHMENPLANUNG FÜR DIE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

Blochingen ist geprägt von einer historisch gewachsenen Dorfstruktur mit landwirtschaftlichen Hofstellen und teilweise großen Gebäudekubaturen. Der fortschreitende Strukturwandel verändert den Ort bereits heute. Insbesondere im historischen Ortskern besteht großes Potenzial für eine behutsame Innenentwicklung und eine Aktivierung bestehender Gebäudestrukturen.

Die Lage Blochingsens am Fuß der Hangleite, eingebettet in Streuobstwiesen und grüne Freiräume, verleiht dem Ort eine besondere landschaftliche Qualität und Identität. Die innerörtlichen Freiflächen, Obstwiesen sowie kleinen Gassen und Wege prägen die Atmosphäre des Ortes und schaffen enge Verbindungen zwischen Landschaft, Dorfkern und öffentlichen Räumen. Durch die unmittelbare Lage am Außenbereich sind Naherholungsräume im Grünen direkt erreichbar.

Eine besondere Qualität stellt der innerörtliche Bachlauf dar. Dieser war bereits früher ein wichtiger Bestandteil des Dorflebens und wurde von vielen Bewohnerinnen und Bewohnern als Aufenthalts- und Erlebnisraum genutzt. Mittlerweile wurde der Bereich teilweise wieder zugänglich gemacht; ergänzend sind weitere Aufenthaltsangebote und Zugänge geplant. Gleichzeitig zeigt das Hochwasserereignis im Jahr 2016 die besondere Bedeutung des Bachlaufs und der Lage des Ortes in der Talsenke im Hinblick auf Starkregen- und Hochwasservorsorge.

Im Rahmen der Analyse wurden zudem strukturelle Herausforderungen sichtbar: Im Ort bestehen derzeit zahlreiche Leerstände, gleichzeitig leben häufig lediglich einzelne Personen in großen, ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstellen. Insbesondere der historische Ortskern ist von einer überalterten Bevölkerungsstruktur und einem zunehmenden Funktionsverlust betroffen. Damit verbunden ist die Gefahr eines schleichenden Bedeutungsverlusts des Ortskerns.

Gleichzeitig bietet Blochingen große Potenziale für eine nachhaltige Weiterentwicklung im Bestand. Ziel des Ortschaftsrats ist es, den Ortskern langfristig zu stärken, Leerstände zu aktivieren und insbesondere jungen Menschen und Familien wieder Perspektiven im Ort zu bieten. Bestehende Gebäudestrukturen sollen dabei weitergedacht und behutsam an heutige Anforderungen angepasst werden.

Der Rahmenplan versteht sich deshalb nicht als starres Regelwerk, sondern als Orientierungshilfe für Bürgerinnen und Bürger, Bauwillige und Planungsträger. Ziel ist es, bauliche Entwicklungen im Dialog zu begleiten und gleichzeitig den gewachsenen Ortscharakter Blochingsens zu bewahren.

Die folgenden Kategorien vermitteln vom Ortschaftsrat und Gemeinderat beschlossene Vorgaben im Umgang mit der weiteren baulichen Entwicklung des Ortes, hier insbesondere mit dem Fokus auf die Nutzungen und Anregungen für die künftige Entwicklung.



3.1 NUTZUNGEN

Blochingens Gebäudestrukturen sind bis heute überwiegend durch das Wohnen sowie die historisch landwirtschaftlich geprägte Nutzung charakterisiert. Insbesondere im Dorfkern prägen großformatige Hofstellen, ehemalige Wirtschaftsgebäude sowie kleinere Gebäudetypologien wie Siedler- und Gesindehäuser das Ortsbild. Einige der landwirtschaftlich geprägten Gebäude werden noch bewohnt, während die ursprüngliche Nutzung größtenteils aufgegeben wurde. Ergänzt wird die Nutzungsstruktur durch einzelne Gewerbebetriebe sowie öffentliche Gebäude wie das ehemalige Rathaus im Zentrum des Ortes, das heute einer Wohnnutzung dient. Die Mischung unterschiedlicher Gebäudetypologien und Nutzungen trägt wesentlich zur gewachsenen Identität und zur kleinteiligen Struktur Blochingens bei.

Der Ortschaftsrat wünscht sich eine Belebung des Ortskerns. In diesem Zusammenhang ist eine Wiederbelebung bzw. Umnutzung (ehemals) landwirtschaftlich genutzter Gebäude mit viel Potential verbunden. Letztere können in unterschiedlichen Ansätzen nutzbar gemacht werden. Lösungsansätze und Beispiele zeigen die Grafiken auf Seite 10.



Ziel der Ortsentwicklung ist die langfristige Stärkung des historischen Dorfkerns. Dabei gilt der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“: Bestehende Gebäude und Leerstände sollen wiederbelebt bzw. umgenutzt werden. Neue Nutzungen sollen bevorzugt im Bestand ermöglicht werden. (vgl. Abbildungen Seite 10)



Gleichzeitig soll zusätzlicher, auch kleinteiliger Wohnraum geschaffen werden, um unterschiedlichen Lebenssituationen gerecht zu werden und insbesondere seniorengerechte Wohnformen im Ortskern zu ermöglichen.



Durch eine stärkere Nutzungsdurchmischung sowie die Stärkung von Dienstleistungen und Angeboten kann der Dorfkern langfristig belebt und als gemeinschaftlicher Mittelpunkt des Ortes weiterentwickelt werden.



Potentialflächen / Nachverdichtung / Baulücken: Bereiche werden aufgezeigt, die innerhalb des Ortskerns Potentiale zur Nachverdichtung aufweisen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung).

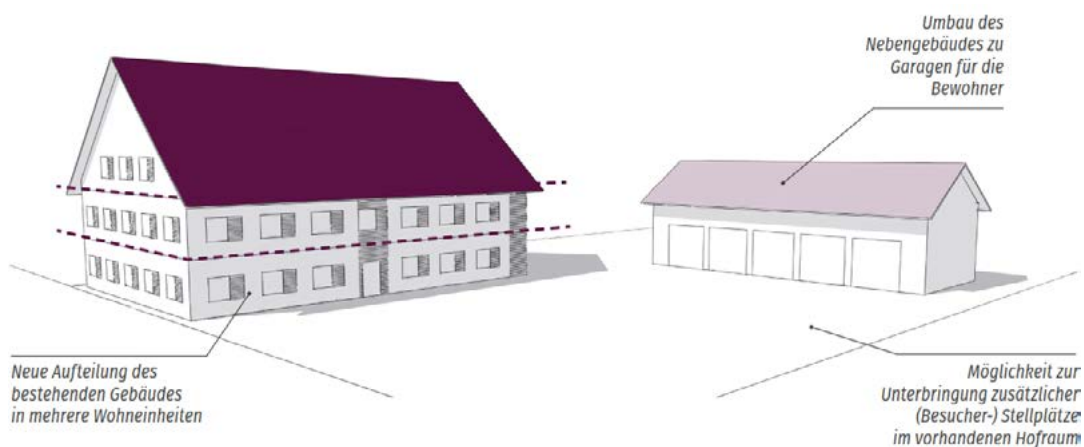


Abb. 03. Eine große Gebäudekubatur kann horizontal in mehrere Wohneinheiten aufgeteilt werden. Angrenzende Hallen oder Scheunen können in Sammelgaragen umgestaltet werden. Bei Neubauten von Garagen ist unbedingt auf die Wahrung der vorhandenen Hofräume zu achten. Quelle: Dorfkerne_Dorfränder

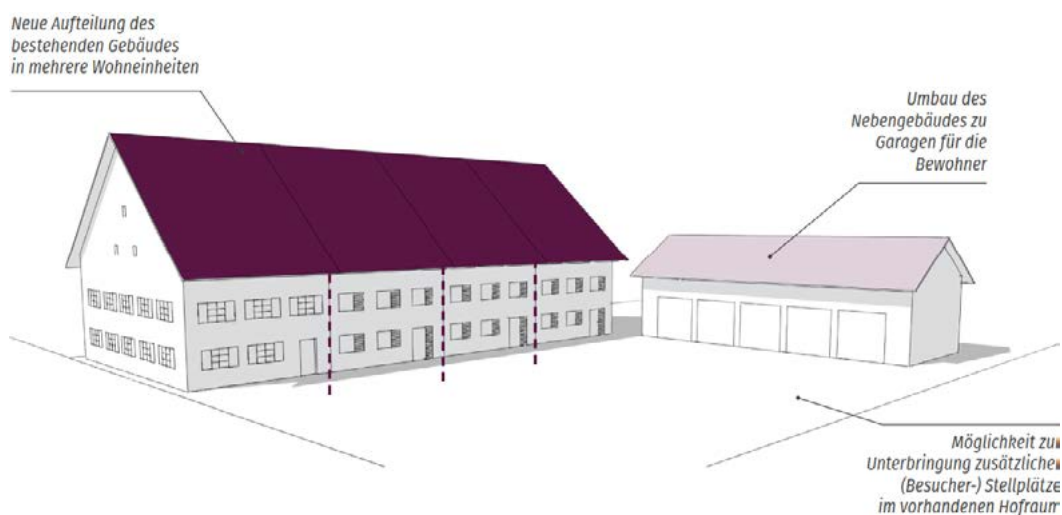


Abb. 04. Vertikale Aufteilungen der Langhäuser bringen einen Reihenhausharakter mit sich. Nicht nur wirtschaftlich ist dieses Konzept sinnvoll. Quelle: Dorfkerne_Dorfränder

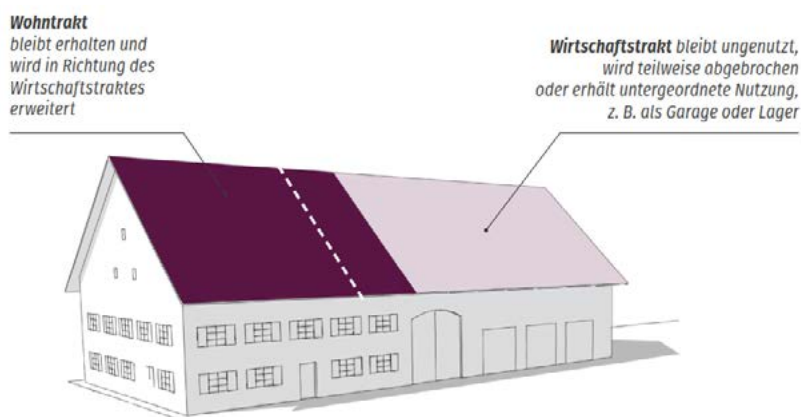
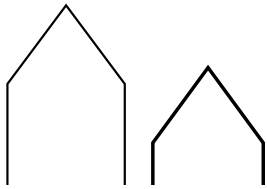


Abb. 05. Stellplätze lassen sich gut in Ökonomieteile ehemaliger Höfe integrieren. Nebengebäude wie Stadel können erhalten bleiben oder werden abgebrochen. Quelle: Dorfkerne_Dorfränder



3.2 BAUEN IM BESTAND

Blochingens Ortskern ist geprägt von einer dichten und unregelmäßigen Gebäudestruktur mit sowohl first- als auch traufständigen Baukörpern. Die historisch gewachsene Siedlungsform entspricht der Typologie eines Haufendorfs, dessen enge Raumfolgen und verwinkelte Straßenzüge bis heute die Entwicklung des Ortes ablesbar machen. Insbesondere kleinere Gassenräume wie die Schnabelgasse verdeutlichen die kleinteilige historische Struktur des Dorfes. Durch die Lage am Fuß der Hangleite eröffnet sich zudem der Blick auf die zusammenhängende Dachlandschaft des Ortskerns – die sogenannte „fünfte Fassade“ Blochingens.

Die Dachlandschaft des historischen Ortskerns wird maßgeblich von steilen Satteldächern geprägt und ist als Ortsbildprägend einzustufen. Typisch sind überwiegend ein- bis zweigeschossige Gebäude (I+D und II+D), wobei die Gebäudehöhen im zentralen Dorfkern tendenziell größer sind und zu den Randbereichen hin abnehmen. Einzelne besondere Gebäude – wie das ehemalige Rathaus – setzen sich durch abweichende Dachformen wie Walmdächer bewusst vom Umfeld ab und übernehmen eine orientierungsstiftende Funktion innerhalb des Ortsgefüges. Auch die traditionellen quergeteilten Einhäuser sind als typische Bauform landwirtschaftlich geprägter Gebäude bis heute ablesbar und prägen den Charakter des Dorfkerns wesentlich mit. Dachaufbauten oder Dacheinschnitte treten im historischen Bestand hingegen nur vereinzelt auf.

Die folgenden Leitlinien beschreiben den Umgang mit der weiteren baulichen Entwicklung im historischen Ortskern. Ziel ist es, neue Bauvorhaben sowie Umbauten und Nachverdichtungen in die gewachsene Struktur einzufügen und gleichzeitig eine zeitgemäße und flexible Weiterentwicklung des Bestands zu ermöglichen. Im Fokus stehen dabei insbesondere die Maßstäblichkeit der Gebäude, ihre Stellung im Straßenraum sowie Dachformen und Proportionen.



Neue Gebäude sollen sich in den bestehenden Straßenzug und die gewachsene Ortsstruktur einfügen. Dabei orientieren sich Baulinien, Gebäudeausrichtung und Proportionen am unmittelbaren baulichen Umfeld.



Auch Dachformen und Dachneigungen sollen sich nach Möglichkeit in die vorhandene Dachlandschaft des Ortskerns einordnen, um die charakteristische Erscheinung Blochingens zu bewahren.

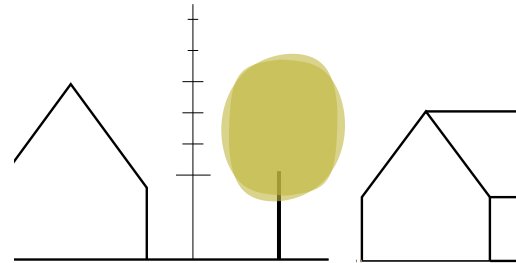
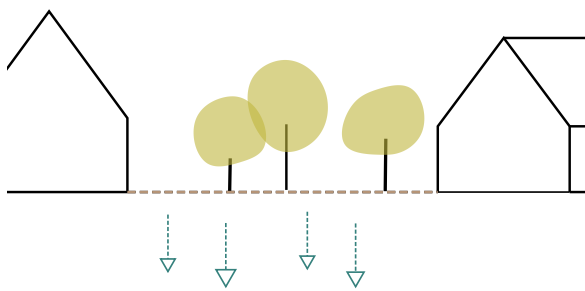


Für Fassaden, Dächer und Holzelemente werden zudem gedeckte, ortstypische Farben und Materialien empfohlen, die die ruhige und gewachsene Gesamtwirkung des Ortsbildes unterstützen.



Ortsbildprägende Gebäude (Hinweis)

Im historischen Ortskern Blochingens sind zahlreiche Gebäude erhalten, die durch ihre typische Kubatur, Dachform und Materialität das gewachsene Ortsbild prägen. „Ortsbildprägend“ meint dabei nicht automatisch nur gestalterisch gelungene, sondern auch historisch aussagekräftige Strukturen – selbst leerstehende oder baufällige Gebäude können zur Lesbarkeit der Ortsgeschichte beitragen.



3.3 FREIRAUM+GRÜN

Die Grün- und Freiraumstrukturen Blochingsens sind ein wesentlicher Bestandteil der Ortsidentität und prägen die besondere landschaftliche Qualität des Dorfes. Historisch gewachsene Streuobstwiesen, Heuwiesen und offene Grünflächen wurden im Ort bis heute weitgehend bewahrt und übernehmen wichtige Funktionen für Ortsbild, Naherholung und Mikroklima.

Insbesondere im Hinblick auf Starkregen- und Hochwasserereignisse besitzen die Freiflächen eine hohe Bedeutung für die Wasserrückhaltung und Versickerung in Blochingen. Die Tallage Blochingsens sowie der innerörtliche Bachlauf machen einen sensiblen Umgang mit Freiraum- und Wasserstrukturen künftig besonders wichtig - 2016 war es zuletzt zu Überflutungen im Ort gekommen.

Auffallend ist zudem, dass sich im Ortskern nur wenige großkronige Solitärbäume befinden. Die bestehenden Bäume übernehmen daher eine wichtige Funktion für Beschattung, Orientierung und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Über eine Nachpflanzung ist nachzudenken.

Der Bachlauf selbst stellt eine weitere Qualität des Ortes dar: Er war über Generationen hinweg ein wichtiger Aufenthalts- und Spielraum und besitzt bis heute großes Potenzial als identitätsstiftender Freiraum mit hoher Naherholungsqualität mitten im Ort.

Besonders Vorgärten und Gartenbereich zur Durchgangsstraße hin spielen eine besondere Rolle in der Wahrnehmung des Ortskerns. Die Grafiken auf Seite 14 zeigen exemplarisch Probleme und Lösungsansätze.



Dorfplätze (Rathausplatz, Lindenplatz, Platz am Bach)
... und generell öffentlich nutzbare Freiräume sind Flächen, die im dörflichen Kontext eine zentrale Bedeutung für die Lebensqualität haben. Sie sollten daher möglichst erhalten und (weiter-) entwickelt werden.



Schleichwege
...schaffen fußläufige Verbindungen abseits der Straßen, verknüpfen das Dorfleben räumlich und bilden eine informelle Infrastruktur der kurzen Wege. Sie wollen bewahrt werden.



Bachlauf / Heudorfer Bach erlebbar machen, integrieren und aktivieren - Hochwasserthematik berücksichtigen.



Solitärbäume
(also einzelnstehende, prägnante Bäume) sollten gepflegt, bewahrt und nachgepflanzt werden. Sie spielen eine wichtige Rolle, denn sie bilden Wiedererkennbarkeit und Ortsidentität und dienen als natürliche Landmarken, die zur Orientierung beitragen. Sie spenden Schatten, verbessern das Mikroklima und laden zum Verweilen ein – wichtige Aspekte für das soziale Leben im Dorfkern.



Grünflächen / Baumgruppen bei Nachverdichtung berücksichtigen.
Sie regulieren das Mikroklima, bilden Kaltluftschneisen und dienen als Rückzugsorte für Kleintiere und Insekten. Andererseits stärken Grünräume den dörflichen Charakter, schaffen "Lust am Aufenthalt" und können als Erholungsangebot für die Einwohner Blochingsens dienen.

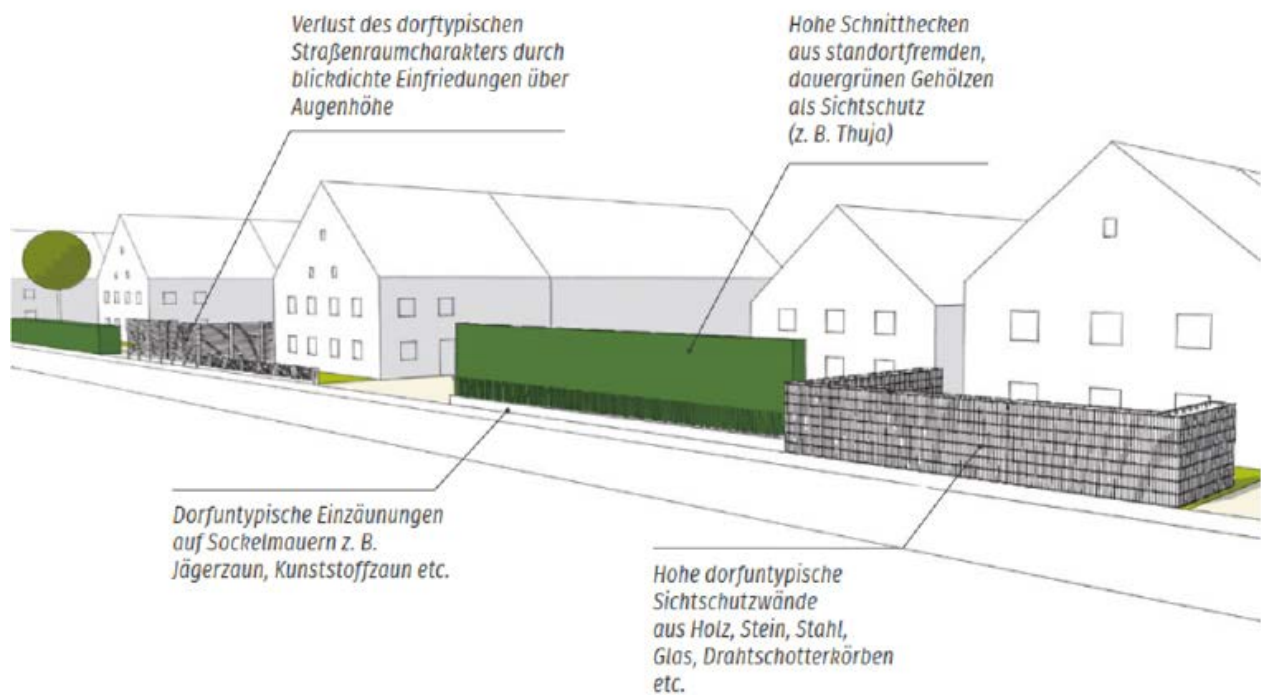


Abb. 06. Werden Grundstücke zum Straßenraum über hohe Schnitthecken, Steingabionen oder Stabmattenzäune (schlimmstenfalls mit Plastikdruck) abgeschottet, verliert der Ort an Freiraumqualität, die Straße wird in ihrer Linearität stark betont und wirkt unpersönlich, verbaut und lieblos. Quelle: Dorfkerne_Dorfränder

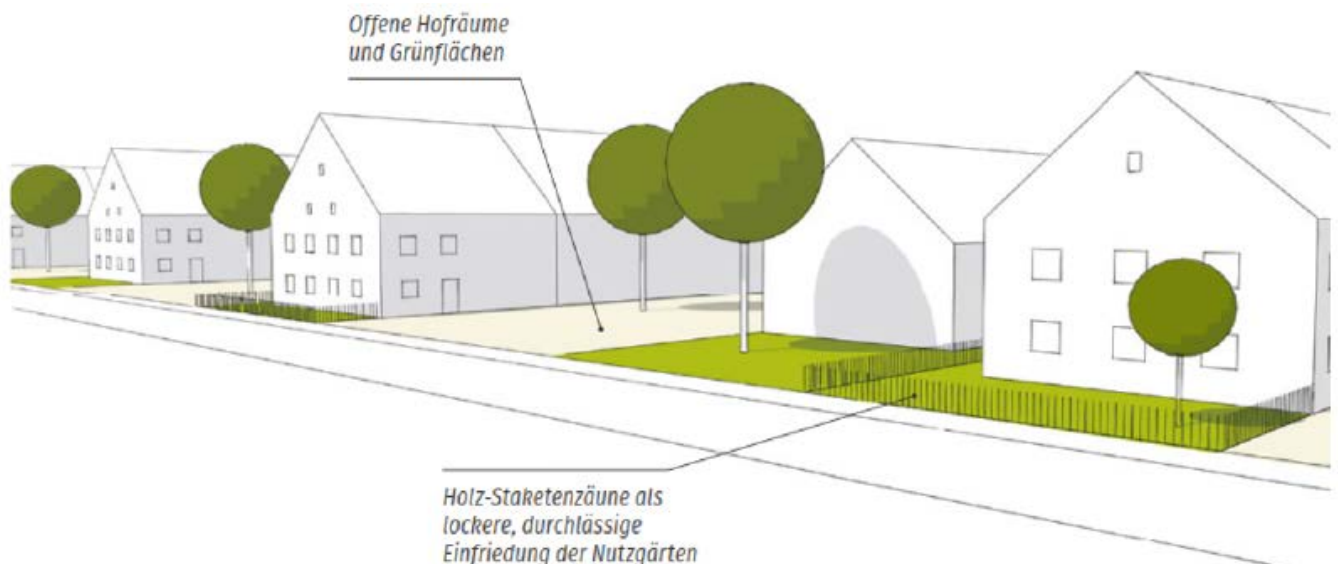


Abb. 07. Positives Beispiel eine Vorzone im Ortskern: Ein typisches Bild wie es teilweise auch im Ort von Blochingen noch vorzufinden ist. Transparent gehaltene Vorgartenzonen mit offenen Hofflächen und Baumsolitären. Die Fassaden stehen offen zur Straße. Der Straßenraum wirkt zониert, jedoch offen auslaufend. Quelle: Dorfkerne_Dorfränder



Abb. 08. Die Katholische Kirche St. Pelagius liegt zentral in Blochingen. Um sie herum sind die historischen Strukturen des Ortes gut erkennbar.

BLOCHINGEN

GEBÄUDE

Neue Gebäude sollen sich in den bestehenden Straßenzug und die gewachsene Ortsstruktur einfügen. Dabei orientieren sich Baulinien, Gebäudeausrichtung und Proportionen am unmittelbaren baulichen Umfeld.

DÄCHER

Auch Dachformen und Dachneigungen sollen sich nach Möglichkeit in die vorhandene Dachlandschaft des Ortskerns einordnen, um die charakteristische Erscheinung Blochings zu bewahren.

ORTSBILDPRÄGENDE GEBÄUDE

Im historischen Ortskern Blochings sind zahlreiche Gebäude erhalten, die durch ihre typische Kubatur, Dachform und Materialität das gewachsene Ortsbild prägen. „Ortsbildprägend“ meint dabei nicht automatisch nur gestalterisch gelungene, sondern auch historisch aussagekräftige Strukturen – selbst leerstehende oder baufällige Gebäude können zur Lesbarkeit der Ortsgeschichte beitragen.

MATERIALITÄT

Für Fassaden, Dächer und Holzelemente werden zudem gedeckte, ortstypische Farben und Materialien empfohlen, die die ruhige und gewachsene Gesamtwirkung des Ortsbildes unterstützen.

GRÜNLÄCHEN...

und Baumgruppen bei Nachverdichtung berücksichtigen.
Sie regulieren das Mikroklima, bilden Kaltluftschneisen und dienen als Rückzugsorte für Kleintiere und Insekten. Andererseits stärken Grünräume den dörflichen Charakter, schaffen „Lust am Aufenthalt“ und können als Erholungsangebot für die Einwohner Blochings dienen.

SOLITÄRBÄUME

(also einzelstehende, prägnante Bäume) sollten gepflegt, bewahrt und nachgepflanzt werden. Sie spielen eine wichtige Rolle, denn sie bilden Wiedererkennbarkeit und Ortsidentität und dienen als natürliche Landmarken, die zur Orientierung beitragen. Sie spenden Schatten, verbessern das Mikroklima und laden zum Verweilen ein – wichtige Aspekte für das soziale Leben im Dorf.

SCHLEICHWEGE

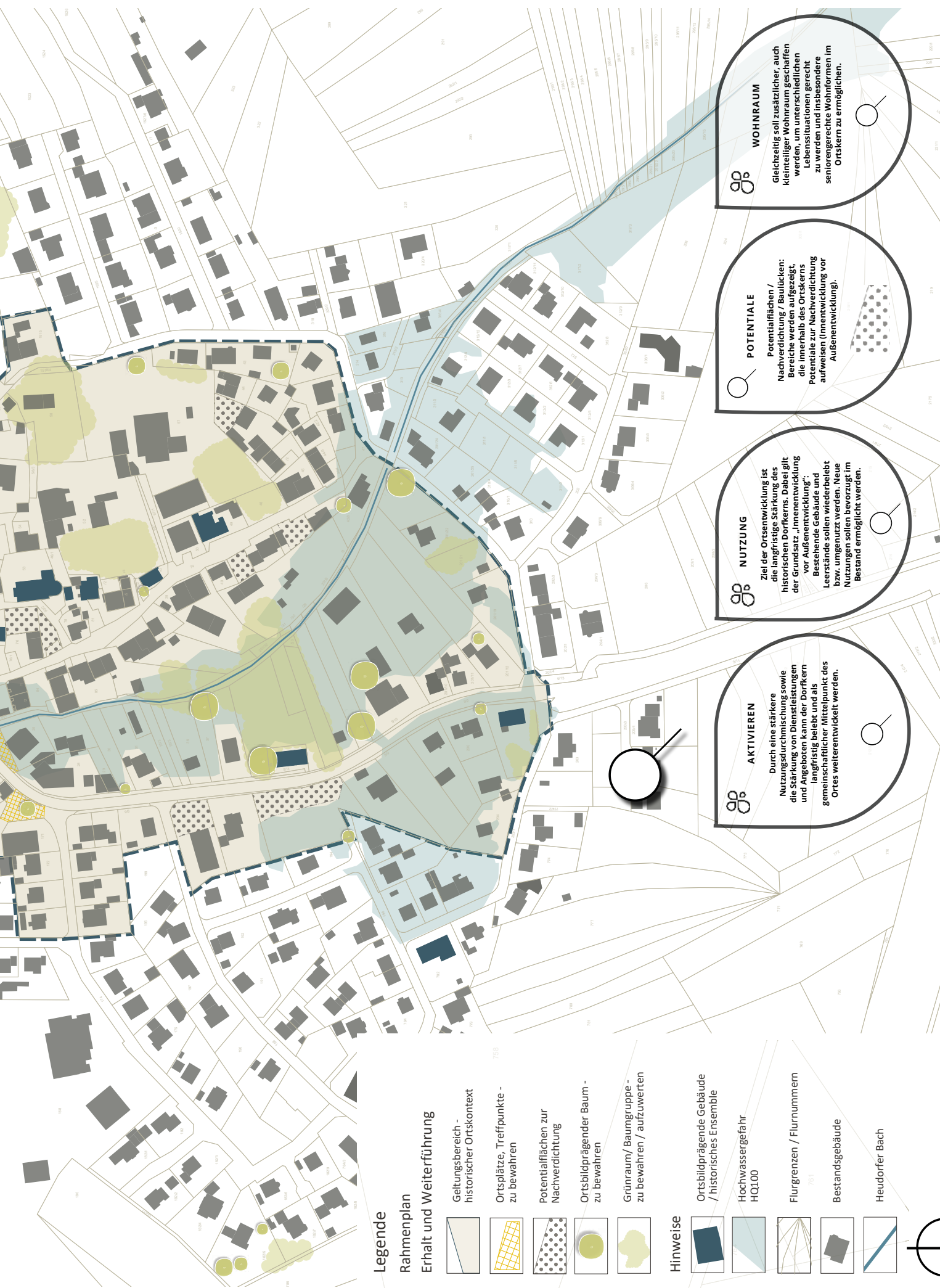
...schaffen fußläufige Verbindungen abseits der Straßen, verknüpfen das Dorfleben räumlich und bilden eine informelle Infrastruktur der kurzen Wege. Sie wollen bewahrt werden.

BACHLAUF

Bachlauf / Heudorfer Bach ererbbar machen, integrieren und aktivieren
- Hochwasserthematik berücksichtigen.

DORFPLÄTZE

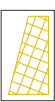
(Rathausplatz, Lindenplatz, Platz am Bach) ... und generell öffentlich nutzbare Freiräume sind Flächen, die im dörflichen Kontext eine zentrale Bedeutung für die Lebensqualität haben. Sie sollten daher möglichst erhalten und (weiter-) entwickelt werden.



Legende

Rahmenplan

Erhalt und Weiterführung

-  Geltungsbereich - historischer Ortskontext
-  Ortsplätze, Treffpunkte - zu bewahren
-  Potentialflächen zur Nachverdichtung
-  Ortsbildprägender Baum - zu bewahren
-  Grünraum/ Baumgruppe - zu bewahren / aufzuwerten

Hinweise

-  Ortsbildprägende Gebäude / historisches Ensemble
-  Hochwassergefahr HQ100
-  Flurgrenzen / Flurnummern
-  Bestandsgebäude
-  Heudorfer Bach



AKTIVIEREN

Durch eine stärkere Nutzungsdurchmischung sowie die Stärkung von Dienstleistungen und Angeboten kann der Dorkern langfristig belebt und als gemeinschaftlicher Mittelpunkt des Ortes weiterentwickelt werden.

NUTZUNG

Ziel der Ortsentwicklung ist die langfristige Stärkung des historischen Dorkerns. Dabei gilt der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Bestehende Gebäude und Leerstände sollen wiederbelebt bzw. umgenutzt werden. Neue Nutzungen sollen bevorzugt im Bestand ermöglicht werden.

POTENTIALE

Potentialflächen / Baulücken: Bereiche werden aufgezeigt, die innerhalb des Ortskerns Potentiale zur Nachverdichtung aufweisen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung).

WOHNRAUM

Gleichzeitig soll zusätzlich, auch kleinteiliger Wohnraum geschaffen werden, um unterschiedlichen Lebenssituationen gerecht zu werden und insbesondere seniorengerechte Wohnformen im Ortskern zu ermöglichen.



STÄDTEBAULICHER
RAHMENPLAN
BLOCHINGEN

STADT
MENGEN

