

# **Ortsgemeinde Fensdorf**

## **Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain**

### **Dorfmoderation Fensdorf**

**Dokumentation des 1. Treffens im  
Arbeitskreis „Bauen und Mobilität“  
am 01.09.2021**

**Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Fensdorf**



**Stadt-Land-plus GmbH**

Büro für Städtebau  
und Umweltplanung

Geschäftsführer:  
Friedrich Hachenberg  
Dipl.-Ing. Stadtplaner  
Sebastian von Bredow  
Dipl.-Bauingenieur  
HRB Nr. 26876  
Registergericht: Koblenz  
Am Heidepark 1a  
56154 Boppard-Buchholz  
T 067 42 - 87 80 - 0  
F 067 42 - 87 80 - 88  
zentrale@stadt-land-plus.de  
www.stadt-land-plus.de



---

**Betreff:** Dorfmoderation in der Ortsgemeinde Fensdorf - DE2009  
1. Treffen im Arbeitskreis „Bauen und Mobilität“

**Teilnehmer:** 1. Beigeordnete Andrea Frühling, Ortsgemeinde Fensdorf  
14 Einwohnerinnen und Einwohner  
Herr Thomas Zellmer, Stadt-Land-plus GmbH  
Frau Sarah Densing, Stadt-Land-plus GmbH

**Datum:** 01.09.2021, 19:00 bis ca. 21:15 Uhr im Bürgerhaus

---

### Begrüßung und Information

Das erste Treffen des Arbeitskreises diente zunächst der Reflektion der bisherigen Veranstaltungen (Auftaktveranstaltung und Dorfrundgang) und der dort genannten Anregungen und Hinweise, die in diesem Arbeitskreis thematisiert werden sollen.

Diese wurden im Folgenden gemeinsam zusammengetragen:

- Ortsmitte
- Straße und Verkehr
- Baulücken/Bauplätze/Leerstand
- Baugebiet
- Freifläche/Wald „Löhr“
- Schullandheim/Neue Wohnformen



Nach kurzer Diskussion über die jeweiligen Themen erfolgten eine Priorisierung und Abstimmung über die zunächst zu behandelnden Themen. Es ergab sich folgendes Stimmungsbild:

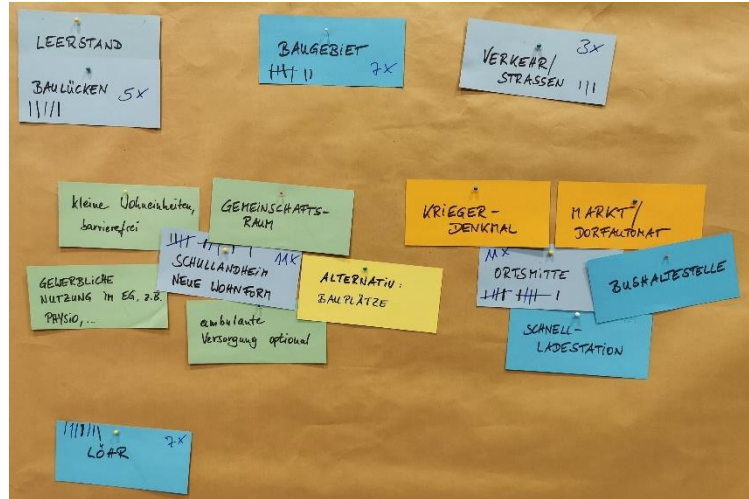
- Ortsmitte 11 Punkte
- Schullandheim/neue Wohnformen 11 Punkte
- Löhr 7 Punkte
- Baugebiet 7 Punkte
- Baulücken/Leerstand 5 Punkte
- Straße und Verkehr 3 Punkte



Es wurde beschlossen, mit den am höchsten bewerteten Themen zu beginnen. Demnach standen 2 Themen im Mittelpunkt der weiteren Diskussionen des Abends:

### Freifläche in der Ortsmitte

In den bisherigen Veranstaltungen wurden Ideen gesammelt zur Nutzung und Gestaltung der Freifläche in der Ortsmitte. Auch wenn die Verfügbarkeit der beiden Parzellen noch nicht gesichert gegeben ist, strebt die Orts-



gemeinde einen Erwerb der Flächen an, sodass in Verbindung mit der jetzigen Buswendeanlage oder Bushaltestelle eine Überplanung der gesamten Fläche möglich ist.

Bisher wurden genannt:

- Markt
- Dorfausomat
- Terrassierte Fläche
- Teile dem Nachbarn anbieten
- Bushaltestelle
- Kriegerdenkmal/Plakette „In Erinnerung an die Gefallenen“
- Aufenthaltsfläche
- pflegeleicht

In den Diskussionen wurde deutlich, dass die Fläche nicht als weiterer Raum für Veranstaltungen oder Markt genutzt werden soll. Dafür bietet das Dorfgemeinschaftshaus mit seinem Umfeld die idealen Bedingungen. Insofern braucht die Ortsgemeinde keine weitere größere Freifläche für Treffen der Dorfgemeinschaft.

Der Wunsch ging eher dahin eine funktionale Nutzung der Fläche anzustreben, z.B. zur Verbesserung der Situation der Bushaltestellen, bzw. der Bündelung der Bushaltestellen an einem Punkt und die weitere Fläche sehr einfach und pflegeleicht zu gestalten. Die Idee, Teile der Fläche den Nachbarn anzubieten, hätte den Charme, dass die oberhalb liegenden Grundstücke der Privaten größer/attraktiver würden und somit die Gemeinde weniger Aufwand im Unterhalt der Flächen hätte.

Dem steht der Wunsch entgegen, die Fläche ggfs. wieder baulich zu nutzen, z.B. als kleines Gästehaus möglicherweise in Verbindung mit einer Senioren- bzw. barrierefreien Wohnanlage im Bereich des Schullandheims. Eine Aufbereitung als Baugrundstück für ein Einfamilienhaus wurde als unrealistisch bezeichnet, da die Fläche zwischen den beiden Teilen der Kreisstraße als Bauplatz unattraktiv eingeschätzt wird.

Stadt-Land-plus bringt zum nächsten Treffen des Arbeitskreises einen Freiflächenentwurf als Diskussionsgrundlage mit, der sich weitgehend an den Funktionen des Verkehrs orientiert.



tiert (Haltestelle und ggfs. Buswartehäuschen mit Dorfautomat/Kühlautomat). Die weiteren Flächen sollen einfach gestaltet und eventuell an die Nachbarn veräußert werden. Einen Ort für Aufenthalt oder Treffen ist an dieser Stelle nicht vorgesehen.

### **Schullandheim/neue Wohnform für Fensdorf**

Die Beigeordnete teilte mit, dass die Verträge zum Erwerb des Schullandheims in Arbeit und alle benötigten Voraussetzungen, welche für den Erwerb der Fläche sowie der Förderung des Erwerbs mit der ADD, erfüllt und abgestimmt sind. Die Ortsgemeinde wird die gesamte Fläche des Schullandheims im Umfang von etwa 6.000 m<sup>2</sup> erwerben und kann diese neu gestalten. Gleichzeitig ist ein Planungsauftrag zur Erstellung eines Bebauungsplans für die gesamte Fläche mit maximal 10 Bauplätze an das Büro Fassbender Weber aus Brohl-Lützing vergeben.

Es ist vorgesehen das Schullandheim abzureißen und an gleicher Stelle etwa eine „neue Wohnform“ zu errichten. Eckpunkte einer solchen Planung sind noch nicht bestimmt, somit besteht hier die seltene Gelegenheit ein neu entstehendes Wohnprojekt im Rahmen einer Dorfmoderation zu begleiten bzw. Ideen und Anregungen der Dorfgemeinschaft aufzunehmen.

Dabei sind viele unterschiedliche Fragen zu klären, wie z.B. geplante Nutzungen (barrierefreie Wohnungen, Pflegewohngemeinschaft, betreutes Wohnen, Mehrfamilienwohnhaus mit Eigentumswohnungen, etc.), die Größe der baulichen Anlagen, Zuschnitt und Größe von Wohnungen, Ausgestaltung eines eventuellen Gemeinschaftsraumes oder von Gemeinschaftsräumen, Kosten und Finanzierung.

Der Arbeitskreis möchte sich zu diesen vielen Themen in den weiteren Treffen Gedanken machen. Dazu werden im nächsten Arbeitskreistreffen unterschiedliche Modelle von Wohnformen aufgezeigt, eine Kostenschätzung (Baukosten pro m<sup>2</sup> Wohnraum) vorgelegt sowie eine Plangrundlage für die weitere Diskussion eingebracht. Hier kann insbesondere der Entwurf des Bebauungsplanes dienlich sein.

### **Ausblick**

Abweichend vom vereinbarten Termin findet das nächste Treffen am **03.11.2021** um 19.00 Uhr an gleicher Stelle statt.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH  
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Thomas Zellmer/mh  
Dipl.-Geograf  
Boppard-Buchholz, 20.09.2021

i.A. Sarah Densing  
B. Sc. BioGeowissenschaften

Verteiler (per E-Mail):

- Frau Ortsbürgermeisterin de Nichilo, Ortsgemeinde Fensdorf
- Herr Schäfer, Verbandsgemeindeverwaltung Betzdorf-Gebhardshain
- Frau Kämpf, Dorferneuerungsbeauftragte des Kreises Altenkirchen
- Mitglieder der Arbeitskreise (per E-Mail, soweit bekannt)