



OBJEKT

Neugestaltung  
der Ortsmitte / des Kapellenplatzes  
im Ortsteil Rummeltshausen

BAUHERR

Teilnehmergeinschaft  
Westerheim V  
Dr.-Rothermel-Straße 12  
86381 Krumbach (Schwaben)



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-  
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft  
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse  
Landschaftsarchitekten bdla  
+ Stadtplaner

Buchloer Straße 1  
86879 Wiedergeltingen  
Telefon 08241 - 800 64 0  
Telefax 08241 - 99 63 59

[www.daurerhasse.de](http://www.daurerhasse.de)  
[info@daurerhasse.de](mailto:info@daurerhasse.de)

INHALT

Erläuterungsbericht zum Vorentwurf

DATUM

15.07.2019

## Inhaltsverzeichnis

1	Planungs- und Bauaufgabe / Grundlagenermittlung .....	2
2	Bestandsbeschreibung .....	3
3	Bürgerbeteiligung / Planungsverlauf .....	5
4	Vorentwurfsplanung .....	8
5	Kosten.....	11
6	Ausblick / Empfehlungen für die weitere Planung .....	11

### 1 Planungs- und Bauaufgabe / Grundlagenermittlung

Die Vorbereitungsplanung zur Dorferneuerung in der Gemeinde Westerheim wurde vom Architekturbüro Arnold, Memmingen, in Zusammenarbeit mit dem Büro DAURER+HASSE im Oktober 2014 mit dem Abschlussbericht vorgelegt. Hieraus wurde u.a. die „Gestaltung des Kapellenplatzes in Rummeltshausen“ abgeleitet und als gesonderte Maßnahme definiert. Im Oktober 2017 beauftragte die Teilnehmergeinschaft Dorferneuerung Westerheim V das Büro DAURER + HASSE mit den Leistungsphasen 1 bis 3 (nach HOAI §39 „Freianlagen“) zur Objektplanung des betreffenden Bereichs.

Die die Planung betreffenden Grundstücke mit den Flur-Nummern 896, 887 und 890, Gemarkung Günz, befinden sich im Ortsteil Rummeltshausen der Gemeinde Westerheim, im direkten Umfeld der Kapelle St. Sebastian. Das Bearbeitungsgebiet hat eine Größe von ca. 1.500 m<sup>2</sup>. Die einzigen direkt im Gebiet befindlichen Gebäude sind die Kapelle St. Sebastian aus dem Jahr 1584 sowie das Schützenheim (Ortsstraße 11).

Im Frühjahr 2018 wurde vom Büro Wieder & Strobl, Mindelheim die Grundlagenvermessung durchgeführt und mit Datum 13.06.2018 digital vorgelegt.

Eine Anfrage bei den Spartenträgern ist noch nicht erfolgt. Die Kapelle hat eine oberirdische Stromleitung auf einen Dachständer. Westlich der Kapelle gibt es einen Oberflurhydranten mit Zuleitung aus der Ortsstraße. Alle weiteren vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen werden mit dem Abriss des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens entfernt werden.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, in der räumlichen Mitte von Rummeltshausen einen Ort mit Aufenthaltsqualität für die gesamte Dorfgemeinschaft zu schaffen. Im Vordergrund stehen dabei die Einbeziehung und Hervorhebung der historischen Kapelle und das Herausarbeiten bzw. Belassen des dörflichen Charakters des Planungsbereichs. Hierbei sind die üblichen Vorgaben an eine zeitgemäße und wirtschaftliche Gestaltung – unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte (Anpflanzungen mit gebietsheimische Gehölzen, Ansaaten mit gebietsheimischem Saatgut, versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen, etc.), zu berücksichtigen.

## 2 Bestandsbeschreibung

Die aus dem 16. Jahrhundert stammende katholische Kapelle St. Sebastian (Baudenkmal, Aktennummer D-7-78-214-7) steht mit der Hausnummer 9 direkt an der stark befahrenen Ortsstraße (St2020). Der nach Nordwesten ausgerichtete Giebel mit einzigem Eingang liegt mit nur 7.50m Abstand vor einem großen landwirtschaftlichen Anwesen, welches seit Jahren leer steht, von der Gemeinde Westerheim erworben werden konnte und nun abgebrochen werden soll.



Blick nach Nordwesten:  
Kapelle St. Sebastian, dahinter das Schützenheim



Blick nach Nordwesten:  
alte Scheune - Kapelleneingang

Von der Straße aus gesehen, steht die Kapelle zurzeit „im Grünen“, in einer vorgelagerten Kiesfläche mit Gras-/Krautbewuchs und dem durch Sukzession entstandenen Gebüsch aus verschiedenen Sträuchern und Sämlingsaufwuchs vor und im verfallenen Gebäude mit seinen Vorflächen, der Mistlege, etc.. Das Gelände ist von der Ortsstraße aus relativ eben. Ein kleiner Höhenversatz auf der Nordostseite der Kapelle wird durch eine Natursteinmauer abgefangen, die bis um die Südseite der Kapelle verläuft und gleichzeitig als Anfahrtsschutz für die PKW-Stellplätze am Schützenheim dient, welches mit der Hausnummer 11 nordöstlich an der Ortsstraße liegt. Am südwestlichen Rand der Bearbeitungsfläche befindet sich eine unbefestigte Zufahrt zu den dahinter liegenden Grundstücken und dem Nachbarn mit der Hausnummer 5.



Blick nach Norden:  
verlassenes, ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen



Blick nach Südosten:  
Giebel der Kapellen mit Eingang

Der Bereich zwischen der Kapelle und dem Schützenheim stellt sich als Zufahrt zu den insgesamt fünf PKW-Stellplätzen dar. Sowohl Zufahrt als auch Stellplätze sind in Kies ausgeführt, die Abgrenzung der Stellplätze und deren Einfassung bestehen aus einzeiligen Granit-Großpflasterreihen. Nordwestlich grenzt ein kleiner Sitzplatz aus Betonsteinpflaster an, auf dem ein alter historischer Mühlstein als Tisch dient. Dahinter befindet sich hoher Bewuchs, hauptsächlich aus Fichten.



Blick nach Norden:  
PKW-Stellplätze und Sitzplatz am Schützenheim



Blick nach Westen:  
Rückseite der Kapelle

Auf der Rückseite der Kapelle, unmittelbar an der Straße, stehen zwei Ebereschen jeweils in einer Pflanzfläche aus immergrünen Bodendeckern. Die in schlechtem Zustand befindlichen, abgängigen Bäume verdecken zum Teil den hinteren Teil des Gebäudes.

Südwestlich am Wohngebäude des landwirtschaftlichen Anwesens, an der Zufahrt, befindet sich direkt an der Fassade ein historischer Brunnen, der durch dichten Bewuchs jedoch kaum zugänglich ist. Er besitzt keine Einfassung oder Aufmauerung sondern nur eine bodengleiche Abdeckung. Der Brunnen ist bereits in der Uraufnahme von Rummeltshausen aus dem Jahr 1819 dargestellt (siehe Ausschnitt).



Blick nach Osten:  
Brunnenschacht am Altgebäude



Blick in den Brunnenschacht



Rummeltshausen,  
Uraufnahme von 1819

### 3 Bürgerbeteiligung / Planungsverlauf

Am 13.06.2018 fand ein erstes Treffen vor Ort mit dem TG-Vorstand, interessierten Bürgern und dem Planungsbüro statt, um gemeinsam die Bestandssituation zu besichtigen und zu erörtern. Neben der Ansprache von Verkehrsproblemen durch die Ortsstraße und einem möglichen Bedarf an zusätzlichen PKW-Stellplätzen gab es relativ wenige Wünsche und Anregungen zur Gestaltung, auch bedingt dadurch, dass Vorstellungen fehlten, wie der Bereich ohne das große baufällige landwirtschaftliche Anwesen aussehen würde. Ein vorgetragener Aspekt war, dass der historische Brunnen herausgearbeitet werden möge.

Im Nachgang zu diesem ersten Termin wurde von Frau Bürgermeisterin Bail der Wunsch weitergegeben, dass in der Planung die örtlichen Probleme mit einem geschützten Bushalt bearbeitet werden sollten, einschließlich des Angebotes eines Wetterschutzes / Unterstandes im Planungsbereich. Die aus diesen Vorgaben erarbeitete erste Planung wurde am 08.08.2018 bei einem Projektgruppentreffen im Schützenheim vorgestellt und mit Gestaltungsbeispielen zu Ausstattungsgegenständen, Materialien, etc. erläutert.

Der daraufhin etwas überarbeitete Vorentwurfsplan wurde am 29.10.2018 in einem gemeinsamen Termin mit TG-Vorstandschafft und dem Gemeinderat vorgestellt. In diesem Termin wurde vom Gemeinderat die Untersuchung eines Fahrbahnteilers zur Verkehrsberuhigung in diesem Bereich der Ortsstraße diskutiert und als Planungsaufgabe formuliert.



Vorentwurfsplan, Stand 25.10.2018, Originalmaßstab 1:200

Im Weiteren wurde im Zuge der Überlegungen zur Platzierung eines neuen Bushalts angeregt eine sichere Querung der Ortsstraße mit einer Verkehrsinsel zu untersuchen. Die Planung wurde unter Berücksichtigung verkehrsplanerischer Aspekte vorangetrieben und mit dem Staatlichen Bauamt Kempten, Abteilung Straßenbau, abgestimmt. Letztlich gab es am 03.06.2019 die Aussage des Amtes, dass ein Fahrbahnteiler an dieser Stelle aufgrund der nicht ausreichenden Sichtverhältnisse (maximal 30m aufgrund der langgezogenen Kurve der Ortsstraße) nicht zu realisieren sei.



Vorentwurfsplan Variante 1 „mit Fahrbahnteiler“,  
Stand 04.06.2019, Originalmaßstab 1:200



Vorentwurfsplan Variante 2 „ohne Fahrbahnteiler“,  
Stand 04.06.2019, Originalmaßstab 1:200

Dennoch wurden die beiden Varianten am 04.06.2019 in einem Ortstermin im Schützenheim der TG-Vorstandschaft und interessierten Bürgern (25 örtliche Teilnehmer der Veranstaltung) vorgestellt und erläutert. In diesem Bürgertermin wurden die bisherigen Planungsvorgaben „Bushalt“ und „Fahrbahnteiler“ in Frage gestellt, sowie grundsätzlich der Umfang einer gewünschten / erforderlichen Umgestaltung der Ortsmitte. Wie bereits vor einem Jahr wurde das Argument angeführt, dass das ehemalige landwirtschaftliche Anwesen vor einer Weiterführung der Planung abgerissen werden sollte. Ferner solle zunächst eine mögliche Wohnbebauung im Norden des Planungsbereiches, wie es auch der Abschlussbericht der Vorbereitungsplanung vorgeschlagen hatte, geklärt werden.

Nach einer lebhaften Diskussion wurden aus der Bürger- und Vorstandschaft der TG folgende Planungsvorgaben (z.T. neu) formuliert:

- Überarbeitung (= Befestigung) der PKW-Stellplätze und Vergrößerung der Terrasse am Schützenheim,
- Verbindung dieses Bereiches (der bisher den „gesellschaftlichen Mittelpunkt“ des Ortes darstellt) über einen ansprechend gestalteten und angemessen großen Vorplatz der Kapelle mit dem neuen Platz der Ortsmitte im Westen, der multifunktional nutzbar und kein reiner Spielplatz sein sollte, sondern „Ein Platz für ALLE“,
- Schaffung von vier bis fünf zusätzlichen PKW-Stellplätzen, die zur Straße ausgerichtet sein sollten, mit einer Zufahrt, die im Platzbereich integriert ist,
- Die Kapelle soll weiterhin von der Straße aus gut sichtbar sein und frei stehen.

(siehe auch Protokoll vom 11.06.2019)

Die Planung wurde daraufhin von Grund auf überarbeitet. Eine neue Formensprache sollte die Verbindung der drei Bereiche verbessern. Der Platz sollte die bisher vorrangige Verkehrsfunktion zugunsten einer gewissen Zufälligkeit verlieren.

Neben konkreteren Aussagen zum Platzbereich mit Spiel- und Aufenthaltsqualität wurde eine Grenze für eine mögliche Bebauung im Norden angesprochen und dargestellt.

Der überarbeitete Stand wurde in einem persönlichen Termin zwischen Herrn Hasse und Frau Bürgermeisterin Bail besprochen, um abzuklären, ob die im Termin vom 04.06.2019 geäußerten Punkte richtig erfasst wurden und darüber hinaus auch den Interessen der nicht anwesenden örtlichen Bürger sowie denen der Gemeinde entspricht.



Vorentwurfsplan, Stand 25.06.2019, Originalmaßstab 1:200

Frau Bail gab zu der vorliegenden Variante den Input, dass die befestigten Flächen womöglich zu dominant und zu aufwändig seien und dass eher der jetzige Charakter einer „Kapelle im Grünen“ zu verfolgen sei. Die Linie für eine mögliche Wohnbebauung solle weiter nach Süden verschoben werden, in Anlehnung an die Konzepte der Vorbereitungsplanung. Eine konkrete Wegeführung könnte den Bereich der Neugestaltung im Norden ab-/eingrenzen.

Die vorliegende Vorentwurfsplanung mit Datum 15.07.2019 beinhaltet somit den derzeitigen Stand der Informationen und Vorgaben aus Westerheim und Rummeltshausen vor dem Hintergrund der Planungsgrundsätze für ortsräumliche Planungen in der ländlichen Entwicklung.

## 4 Vorentwurfsplanung

Durch den Abbruch des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens ergibt sich eine nach Norden nicht begrenzte Freifläche. Die Planung nimmt als Bearbeitungsgrenze eine Linie an, die ausgehend von der Vorderkante des Gebäudes Hausnummer 5 nach Nordwesten verläuft, auf Höhe der Kapelle abknickt und zurückverlaufend auf das Schützenheim trifft. Die Fläche entspricht in etwa den jetzigen Freiflächen um die Kapelle, den Bereich der abzubrechenden Hauptgebäude und Stallungen und den Bereich am Schützenheim. Der Umgriff der Planung beträgt ca. 1.500m<sup>2</sup>.

Nördlich vor dem Giebel der Kapelle St. Sebastian soll ein ca. 6.00x8.00m großer Vorplatz entstehen, der mit einer geschwungenen Mauer gegenüber dem Eingang eingefasst wird. Mit einer geplanten Höhe von ca. 1.20m bleiben alle neuen Blickbeziehungen in die Freifläche und auf das Gebäude erhalten. Vor der z.B. aus bearbeiteten Muschelkalksteinblöcken gefertigten Mauer sind zwei Sitzbänke geplant, welche die Aufenthaltsqualität erhöhen.



Gestaltungsbeispiele:  
Natursteinmauer



Gestaltungsbeispiel:  
Belag Natursteinplatten

Die Kapelle erhält ein neues, großzügigeres Podest aus Naturstein, welches auf eine quadratische Fläche aus Natursteinplatten führt. Diese liegt in einem Belag aus wassergebundener Wegedecke, der die Übergänge und die Einheit der Bereiche vom Schützenheim über den Kapellenvorplatz zum Hauptplatz hin verbindet. Die Kostenschätzung berücksichtigt die Ausführung des Belages mit einem Bindemittel („Stabilizer®“), um die Dauerhaftigkeit der Flächen zu erhöhen und deren Befahrbarkeit zu verbessern.

Nach Südwesten öffnet sich die Fläche zu einem Platzbereich mit einer Tiefe von ca. 7.00m. Mit seiner geschwungenen Einfassung aus Granit-Großpflaster öffnet er sich zur Grün-/Spielfläche im Norden und ist gleichzeitig Zufahrtsfläche für die vier neuen PKW-Stellplätze, welche in Senkrechtaufstellung zur Straße ausgerichtet sind. Die Zufahrt zum Platz ist mit einem Asphaltbelag und einer Gesamtbreite von ca. 5.20m von der Ortsstraße her geplant, wo sich zurzeit eine unbefestigte Zufahrt befindet. Hier nimmt die Planung Privatgrund des Flurstücks Nr. 893 (Hausnummer 5) in Anspruch, dessen östliche Grundstücksgrenze die zurzeit bestehende Zufahrt und die bisherigen Nutzungen nicht vollständig abbildet.



Nördlich der befestigten Platzfläche ist eine ca. 550m<sup>2</sup> große Grünfläche geplant, die mit Spielangeboten, Bäumen, einem Rasenhügel und mehreren Sitzmöglichkeiten ausgestattet mit dem Kapellenvorplatz eine Einheit als Treffpunkt und Aufenthaltsbereich werden soll. Ein geschwungener Weg, ausgehend von der Zufahrt am Schützenheim bis zur neuen Zufahrt begrenzt die Grünfläche im Norden und verbindet die drei Bereiche.

Die Spielgeräte sollen sich vom Material und der Gestaltung her in das dörfliche Umfeld einfügen, aber dennoch etwas „Interessantes und Besonderes“ darstellen – „...etwas, was nicht jeder Einwohner im Garten hat...“ Vorgeschlagen sind daher eine große Doppelschaukel und eine Kletterkombination aus Robinienholz, die z.B. mit Spielskulpturen aus Holz ergänzt werden können, z.T. mit einem thematischen Bezug („Froschkönig“).



Gestaltungsbeispiel:  
Kletterkombination



Gestaltungsbeispiel:  
Spielskulptur „Frosch“

Für die Fallschutzbereiche der Kletter- und Bewegungsgeräte ist ein Belag aus Gummischrot-Rasenwaben geplant, der sich mit seiner stoßdämpfenden Funktion fast unmerklich in die Rasenflächen einfügt. Der Pflege- und Wartungsaufwand ist deutlich geringer als bei Fallschutzbelägen aus Riesel oder Hackschnitzel.



Gestaltungsbeispiel:  
große Doppelschaukel



Gestaltungsbeispiel:  
Fallschutzbelag aus Gummischrot-Rasenwaben

Außerhalb des Weges, bis zu einer möglichen späteren Abgrenzung des öffentlichen Bereichs ist eine freie Wiesenfläche vorgesehen, auf der z.B. kleinräumig Fußball gespielt werden kann.

Am Westrand des Spiel- und Aufenthaltsbereichs, direkt an der neuen Zufahrt soll der bestehende historische Brunnenschacht aufgewertet und sichtbar / erlebbar gemacht werden, z.B. durch die Aufmauerung eines Brunnenrings, eine Glasabdeckung, eine Beleuchtung, oder ähnlich. Um den Brunnen ist eine kleine halbrunde Fläche aus einem Natursteinpflaster geplant, an deren Rand zwei Sitzmöglichkeiten angeordnet sind.



Gestaltungsbeispiele: historische Brunnen

Im Bereich zwischen der Kapelle und dem Schützenheim ist geplant, die vorhandene Zufahrt und die PKW-Stellplätze zu befestigen, da der vorhandene Kiesbelag mit den Einfassungen aus Granit-Großpflaster den Anforderungen nicht mehr gerecht wird. Hierbei werden die Stellplätze auch neu geordnet, d.h. verbreitert und es wird ein behindertengerechter Stellplatz direkt vor dem Eingang des Schützenheims angeordnet. Ein Stellplatz geht dabei zugunsten eines Pflanzbeetes an der Terrasse verloren und wird auf der Westseite der Kapelle kompensiert.

Als Flächenbelag ist für die Zufahrt, den Zugang zum Gebäude und den behindertengerechten Stellplatz sowie für die Terrasse ein sickerfähiges Betonsteinpflaster, Rechteckformat, vorgesehen. Die weiteren Stellplätze sollen mit einem Betonsteinpflaster mit Rasenfugen „grün“ gestaltet werden. Die Einfassungen sind aus ein- bzw. zweizeiligem Granit-Großpflaster geplant.



Gestaltungsbeispiel:  
Natursteinfelsen vor Kirchengebäude



Gestaltungsbeispiel:  
Rasenfugenpflaster aus Betonstein

Der Höhenunterschied von ca. 50cm zum Sockel der Kapelle soll mit einer Reihe von Felsquadern erneuert werden und die vorhandene brüchige Natursteinmauer ersetzen. Zwischen Felsen und der Kiestraufe am Gebäude ist eine Staudenfläche geplant.

Auf der Terrasse am Schützenheim soll der vorhandene Tisch aus einem alten Mühlstein wiederverwendet werden. Um ihn herum ist eine neue Bank aus Kreissegmenten geplant.

## 5 Kosten

Die Kostenschätzung in der Gliederung der LBLE (Leistungsbeschreibung Ländliche Entwicklung) beläuft sich auf **brutto EUR 199.468,99**.

Bei einer Bearbeitungsfläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Flächenwert in Höhe von gerundet brutto EUR 133,- je Quadratmeter.

Die differenzierte Kostenschätzung korrespondiert somit in etwa mit der Grobkostenschätzung vom 25.10.2018 in Höhe von brutto EUR 194.767,30, mit welcher der ursprüngliche Ansatz aus der Vorbereitungsplanung der Dorferneuerung aktualisiert wurde.

Die Kostenschätzung enthält keine Ansätze für die eventuell erforderliche Entsorgung von belastetem Bodenmaterial o.ä., da noch kein Bodengutachten vorliegt. Für alle Bereiche wurde ein Vollausbau bis in eine Tiefe von ca. 60cm angenommen, da nicht genauer angenommen werden kann, wie sich das Gelände nach Abriss der Gebäude und Nebenflächen darstellen wird.

## 6 Ausblick / Empfehlungen für die weitere Planung

- Für den 23.07.2019 ist die Besprechung der Planung am „runden Tisch“ im Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben in Krumbach, geplant. Aus diesem Termin hervorgehende Anmerkungen und Empfehlungen der einzelnen Fachabteilungen des ALE sind für die weitere Entwurfsplanung sowie die Kostenberechnung zu berücksichtigen.
- Der aktuelle Planungsstand ist vom TG-Vorstand und vom Gemeinderat Westerheim zur Weiterbearbeitung zu verabschieden.
- Das weitere Vorgehen zum Abriss des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens und zur Festlegung einer Grenze für eine mögliche Wohnbebauung im Norden des Planungsbereiches ist zwischen dem ALE / der TG und der Gemeinde zu klären.
- Die Inanspruchnahme von privaten Flächen (Abtretung, Verkauf, Tausch) ist zu klären.
- Ein Baugrundgutachten ist zu beauftragen.
- Für die späteren Arbeiten im Nahbereich der Kapelle ist beim Bayerischen Amt für Denkmalpflege ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 des Denkmalschutzgesetzes zu stellen, da hierfür ein Bodendenkmal unter der Aktennummer D-7-7927-0080 eingetragen ist.

Aufgestellt:

Wiedergeltingen, den 15.07.2019



Meinolf Hasse, Landschaftsarchitekt bdlA