



Aktionsprogramm Dorf *vital*

Vitalitätscheck zur Innenentwicklung

Gemeinde / Ort Segnitz



Gliederung	Seite
1 Ermittlung von Grunddaten.....	3
2 Innenentwicklungspotenzial im Altort.....	7
2.1 Gebäudepotenzial im Ortskern.....	7
2.1.1 Erfassung	7
2.1.2 Bewertung	7
2.2 Flächenpotenzial im Ortskern.....	8
2.2.1 Erfassung	8
2.2.2 Bewertung	8
2.3 Mittel- bis langfristiges Veränderungspotenzial der Sozialstruktur im Ortskern.....	9
2.3.1 Erfassung	9
2.3.2 Bewertung	10
2.4 Das Innenentwicklungspotential beeinflussende Faktoren	10
2.4.1 Erfassung	10
2.4.2 Bewertung	11
2.5 Gesamtbewertung des Innenentwicklungspotenzials Ortskern	12
3 Gebäudepotenzial in relevanten Siedlungsgebieten.....	13
3.1 Erfassung	13
3.2 Bewertung	13
4 Flächenpotential außerhalb des Altorts.....	14
4.1 Erfassung	14
4.2 Bewertung	15
5 Realisierungsmöglichkeiten zur Innenentwicklung.....	16
5.1 Einwohnerpotential.....	16
5.2 Nachfragesituation.....	16
5.2.1 Erfassung	16
5.2.2 Bewertung	17
6 Gesamtbewertung	18
6.1 Generelle Erkenntnisse	18
6.2 Fachliche und räumliche Planungshinweise	18
6.3 Hinweise zum Einsatz von Instrumenten im Rahmen der Dorferneuerung	19
6.4 Hinweise zu sonstigen Strategien u. Maßnahmen außerhalb der Dorferneuerung.....	19

Karten

Karte 1: Raumbez. Innenentwicklungspotenzial mit Bewertung und Folgerungen

Karte 2: Handlungsbedarf mit Bewertung und Folgerungen

Herausgeber:

Bayerisches Staatsministerium für Landwirtschaft und Forsten © 2006
Abteilung Ländlicher Raum und Landentwicklung
Ludwigstraße 2, 80539 München

Informationen zum Urheberrecht:

Die Verwendung des Vitalitätschecks in gedruckten Publikationen oder seine Veröffentlichung im Internet bedarf der vorherigen Genehmigung des Herausgebers

Bearbeitung:

Architekten für Stadtplanung
Konrad und Burger
Architektin und Stadtplanerin Dipl.-Ing. Christine Konrad
Am Rosengarten 2
97337 Dettelbach

1 Ermittlung von Grunddaten

Die nachfolgende Auflistung soll einen Überblick über relevante Kenngrößen für die Innenentwicklung ermöglichen. Als Quellen kommen u. a. in Frage: Regionalplan, Statistik kommunal, Gemeindedaten, Einwohnermeldestatistik, Gemeindeauskunft und eigene Erhebungen.

Bereich	Kenngrößen		
Lage im Raum	<ul style="list-style-type: none"> - direkt neben dem Unterzentrum Marktbreit, ca. 10 km ins Mittelzentrum Kitzingen und ca. 30 km ins Oberzentrum Würzburg - direkte Anbindung an das überregionale Straßennetz (ST 2273) und in ca. 5 km an das Fernstraßennetz (A7) <p>(Quelle: Regionalplan Region Würzburg , eigene Erhebungen)</p>		
Aussagen Regionalplan	Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll (Quelle: Regionalplan Region Würzburg)		
Orts-/Gemeindestruktur	Haupt- oder Nebenort (Ortsteil) Hauptort		
	Klassifizierung Gemeindestruktur		
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;">kompakte Gemeinde mit Hauptort aber ohne bzw. mit sehr wenigen Außenorten <div style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></div></td> <td style="padding: 5px;">Gemeinde mit einigen Außenorten/ Ortsteilen <div style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></div></td> <td style="padding: 5px;">große Flächengemeinde mit Vielzahl von Außenorten/ Ortsteilen <div style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></div></td> </tr> </table> <p>Gemeinde mit 1 Ortsteilen / Dörfern Der Altort liegt direkt am Mainufer. Die Neubausiedlungen schließen sich auf der mainabgewandten Seite des Altorts an. Das Funktionszentrum befindet sich am Übergang zwischen Altort und Neubausiedlungen.</p>	kompakte Gemeinde mit Hauptort aber ohne bzw. mit sehr wenigen Außenorten <div style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></div>	Gemeinde mit einigen Außenorten/ Ortsteilen <div style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></div>
kompakte Gemeinde mit Hauptort aber ohne bzw. mit sehr wenigen Außenorten <div style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></div>	Gemeinde mit einigen Außenorten/ Ortsteilen <div style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></div>	große Flächengemeinde mit Vielzahl von Außenorten/ Ortsteilen <div style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></div>	
Topographie siehe Planung Grünordnung / Dorfökologie			
Fläche	Gesamtfläche Gemeinde/Ort Segnitz: ca. 30,06 ha Ortskern/Altort: ca. 5,12 ha Neuzeitliche Siedlungserweiterungen: ca. 24,94 ha (Quelle: eigene Erhebungen)		
Siedlungsstruktur	Abgrenzung städtebauliche Einheiten (Siedlungsstrukturtypen) <i>Siehe Karte!</i>		
	Historische Ortsform mit grober Charakteristik <ul style="list-style-type: none"> - regelmäßiges Haufendorf ohne Plätze und Grünflächen - entlang der Hans-Kesenbrod-Str. und Kirchstr. Vollhöfe, entlang der Stadtmauer kleinbäuerliche bzw. Tagelöhnerwohngebäude ohne Wirtschaftshof - Kirche in Kirchenburg in Ortsrandlage <p>(Quelle: eigene Erhebungen)</p>		
	Gebäudetypologie im Ortskern Eng aneinandergereihte zweigeschossige, überwiegend giebelständige Wohnhäuser mit Wirtschaftshof im rückwärtigen Grundstücksteil (Quelle: eigene Erhebungen)		

Bereich	Kenngroßen																			
Siedlungsstruktur (Fortsetzung)	<p>Gebäudenutzung im Ortskern (Stand: Jahr 2011) <i>Siehe Arbeitskarte "aktuelle Nutzung"!</i> Gebäudebestand Ortskern insgesamt: ca. 225 (Quelle: eigene Erhebungen)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nutzung (aktuelle Nutzung und Leerstand)</th> <th>Gebäude im Ortskern</th> <th>Anteil in % des Gebäudebestands</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wohnen (ohne Nebengeb.)</td> <td>ca. 131</td> <td>58 %</td> </tr> <tr> <td>Nebengeb. Wohnen</td> <td>ca. 46</td> <td>21 %</td> </tr> <tr> <td>Wirtschafts- und Nebengeb. Landwirtschaft</td> <td>ca. 29</td> <td>13 %</td> </tr> <tr> <td>Gewerbe</td> <td>ca. 10</td> <td>4 %</td> </tr> <tr> <td>öffentliche Gebäude</td> <td>ca. 9</td> <td>4 %</td> </tr> </tbody> </table> <p>(Quelle: eigene Erhebungen, Arbeitskreise)</p>	Nutzung (aktuelle Nutzung und Leerstand)	Gebäude im Ortskern	Anteil in % des Gebäudebestands	Wohnen (ohne Nebengeb.)	ca. 131	58 %	Nebengeb. Wohnen	ca. 46	21 %	Wirtschafts- und Nebengeb. Landwirtschaft	ca. 29	13 %	Gewerbe	ca. 10	4 %	öffentliche Gebäude	ca. 9	4 %	
	Nutzung (aktuelle Nutzung und Leerstand)	Gebäude im Ortskern	Anteil in % des Gebäudebestands																	
Wohnen (ohne Nebengeb.)	ca. 131	58 %																		
Nebengeb. Wohnen	ca. 46	21 %																		
Wirtschafts- und Nebengeb. Landwirtschaft	ca. 29	13 %																		
Gewerbe	ca. 10	4 %																		
öffentliche Gebäude	ca. 9	4 %																		
Bevölkerung	<p>Einwohner Aktueller Bevölkerungsstand Gemeinde/Ort Segnitz (Stand Jahr 2011): 887 EW (Quelle: Einwohnermeldeamt)</p>																			
	<p>Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde/im Ort Segnitz</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Jahr</th> <th>EW</th> <th>Entwicklung in %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2011</td> <td>887</td> <td>+5 %</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>844</td> <td>+1 %</td> </tr> <tr> <td>2007</td> <td>835</td> <td>-2 %</td> </tr> <tr> <td>2005</td> <td>854</td> <td>0 %</td> </tr> <tr> <td>2003</td> <td>850</td> <td>0 %</td> </tr> </tbody> </table> <p>(Quelle: Statistik kommunal, Einwohnermeldeamt)</p>	Jahr	EW	Entwicklung in %	2011	887	+5 %	2009	844	+1 %	2007	835	-2 %	2005	854	0 %	2003	850	0 %	
	Jahr	EW	Entwicklung in %																	
	2011	887	+5 %																	
	2009	844	+1 %																	
2007	835	-2 %																		
2005	854	0 %																		
2003	850	0 %																		
<p>Wanderungssaldo der Gemeinde</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Jahr</th> <th>Wanderungs-gewinn/-verlust</th> <th>Zugezogene</th> <th>Fortgezogene</th> <th>%- Anteil an Gesamtzahl der EW</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2009</td> <td>6</td> <td>66</td> <td>60</td> <td>+0,7 %</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>3</td> <td>96</td> <td>93</td> <td>+0,5 %</td> </tr> <tr> <td>2007</td> <td>4</td> <td>83</td> <td>79</td> <td>+0,5 %</td> </tr> </tbody> </table> <p>(Quelle: Statistik kommunal)</p>	Jahr	Wanderungs-gewinn/-verlust	Zugezogene	Fortgezogene	%- Anteil an Gesamtzahl der EW	2009	6	66	60	+0,7 %	2008	3	96	93	+0,5 %	2007	4	83	79	+0,5 %
Jahr	Wanderungs-gewinn/-verlust	Zugezogene	Fortgezogene	%- Anteil an Gesamtzahl der EW																
2009	6	66	60	+0,7 %																
2008	3	96	93	+0,5 %																
2007	4	83	79	+0,5 %																
<p>Natürlicher Saldo der Gemeinde</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Jahr</th> <th>Geburten-/ Sterbefall-überschuss</th> <th>Geborene</th> <th>Gestorbene</th> <th>%- Anteil an Gesamtzahl der EW</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2009</td> <td>3</td> <td>8</td> <td>5</td> <td>+0,5 %</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>-3</td> <td>5</td> <td>8</td> <td>-0,5 %</td> </tr> <tr> <td>2007</td> <td>-2</td> <td>3</td> <td>5</td> <td>-0,3 %</td> </tr> </tbody> </table> <p>(Quelle: Statistik kommunal)</p>	Jahr	Geburten-/ Sterbefall-überschuss	Geborene	Gestorbene	%- Anteil an Gesamtzahl der EW	2009	3	8	5	+0,5 %	2008	-3	5	8	-0,5 %	2007	-2	3	5	-0,3 %
Jahr	Geburten-/ Sterbefall-überschuss	Geborene	Gestorbene	%- Anteil an Gesamtzahl der EW																
2009	3	8	5	+0,5 %																
2008	-3	5	8	-0,5 %																
2007	-2	3	5	-0,3 %																
<p>Aktuelle Altersstruktur der Bevölkerung Ortskern/Gesamtort Eine Messgröße für die demographische Alterung der Bevölkerung ist das sog. Billeter-Maß J:</p> $J = \frac{\text{Personen (0 bis unter 15 J.) in \%} - \text{Pers. (50 J. und älter) in \%}}{\text{Personen (15 - bis unter 50 J.) in \%}}$																				

Bereich	Kenngroßen																								
Bevölkerung (Fortsetzung)	<p>Dieses Maß betrachtet die „vorreproduktiven“ (Alter 0 bis unter 15), die „reproduktiven“ (Alter 15 bis unter 50) und die „nachreproduktiven“ (Alter 50 und älter) Altersstufen einer Bevölkerung. Damit kann die derzeitige Altersstruktur in einem Ort/Teilort auf ihre zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten dargestellt werden. Im Ergebnis wird die demographische Alterung durch eine Bewegung der J-Werte dargestellt. J nimmt negative Werte an, wenn der Anteil der über 50-Jährigen größer ist als der Anteil der Kinder. Je größer der negative Wert J ist, umso stärker ist die Alterung zu erwarten.</p> <p>Der grobe Mittelwert für ländliche Gemeinden in Bayern liegt nach bisherigen Erfahrungen bei ca. - 0,40 bis - 0,45. Zahlen, die über dieser Spanne liegen (z. B. - 0,55 oder - 0,65), weisen auf eine Tendenz zur Überalterung hin.</p> <p>Gesamtort (Stand: Jahr 2011)</p> <table> <thead> <tr> <th>Alter von</th> <th>Alter bis</th> <th>Anteil in %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0</td> <td>14</td> <td>13,53 %</td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>49</td> <td>49,04 %</td> </tr> <tr> <td>50</td> <td>Älter</td> <td>37,43 %</td> </tr> </tbody> </table> <p>Billetter-Maß Gesamtort: -0,49</p> <p>Ortskern (Stand: Jahr 2011)</p> <table> <thead> <tr> <th>Alter von</th> <th>Alter bis</th> <th>Anteil in %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0</td> <td>14</td> <td>15,10 %</td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>49</td> <td>45,97 %</td> </tr> <tr> <td>50</td> <td>älter</td> <td>38,93 %</td> </tr> </tbody> </table> <p>Billetter-Maß Ortskern: -0,52 (Quelle: Einwohnermeldeamt)</p>	Alter von	Alter bis	Anteil in %	0	14	13,53 %	15	49	49,04 %	50	Älter	37,43 %	Alter von	Alter bis	Anteil in %	0	14	15,10 %	15	49	45,97 %	50	älter	38,93 %
Alter von	Alter bis	Anteil in %																							
0	14	13,53 %																							
15	49	49,04 %																							
50	Älter	37,43 %																							
Alter von	Alter bis	Anteil in %																							
0	14	15,10 %																							
15	49	45,97 %																							
50	älter	38,93 %																							
Baulandpolitik Gemeinde	<p>Aktuelles Preisniveau Wohnbauland Gemeinde (erschlossen)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Altort Segnitz: 38,- EUR/m² - Neubausiedlung Segnitz: 50,- EUR/m² <p>Differenzierung Baulandvergabe (z.B. Einheimischenmodell oder freier Markt)</p> <p>Einheimischenmodell für junge Familien</p> <p>Bodenpolitik Gemeinde</p> <p>zeitliche Steuerung der Flächenentwicklung (Quelle: Bauamt)</p>																								
Wirtschaft	<p>Beschäftigte (aktuell)</p> <p>Ortsteil / Gemeinde Segnitz: ca. 80 Arbeitsplätze Beschäftigte pro 100 Einwohner Ortsteil: ca. 9 Arbeitsplätze pro 100 EW (Quelle: Statistik kommunal, Arbeitskreise)</p>																								
Landwirtschaft	<p>Aktuelle Anzahl landwirtschaftl. Betriebe</p> <p>12 aktive Betriebe über 2 ha landwirtschaftl. Fläche in Segnitz</p> <p>Agrarstrukturwandel Gemeinde</p> <p>1979: 24 Betriebe größer 2 ha; 2007: 12 ca. 50 % Abnahme (Quelle: Statistik kommunal)</p>																								
Versorgung	<p>Vorhandene Grund- und Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde bzw. am jeweiligen Ort</p> <p><i>siehe nachfolgende Liste!</i></p>																								
Funktionen	<p>Wichtige Funktionen (Schwerpunkte) in der Gemeinde</p> <p><i>siehe nachfolgende Liste!</i></p>																								
Besonderheiten	Ort durch Erwerbsgärtnereien geprägt																								

Bereich	Kenngroßen
Verfahren und Planungen (FNP, BPL, Dorferneuerung)	Stand Dorferneuerung Vorbereitungsplanung wird erstellt

Beurteilung der Grund- und Nahversorgungsstruktur

Grund- und Nahversorgungsstruktur im Hauptort/Untersuchungsort

	vorhanden	nicht vorhanden
Einzelhandelsgeschäfte	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verarbeitendes Ladengewerbe (u. a. Bäcker, Metzger)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gasthäuser/Cafés etc.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Post/Postagentur	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Bank	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Allgemeinärzte	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Schulen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kindergärten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Jugendtreffs	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohnangebot für ältere Menschen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Freizeit-/Sportanlagen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gemeinschaftshäuser (übergreifend)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vereinshäuser (z. B. Feuerwehr, Schützen-, Sportverein etc.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstiges: Weinbau, Gärtnereien	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Wichtigste (Schwerpunkt-) Funktionen in der Gemeinde

<input checked="" type="checkbox"/> Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/> Soziales/Kultur	<input type="checkbox"/> Umwelt/Naturschutz
<input checked="" type="checkbox"/> Freizeit/Sport	<input type="checkbox"/> Prod./Verarbeit. Gewerbe	<input type="checkbox"/> Baugewerbe
<input type="checkbox"/> Dienstleistung	<input type="checkbox"/> Handwerk	<input type="checkbox"/> Einzelhandel
<input type="checkbox"/> Landwirtschaft	<input type="checkbox"/> Übernachtungstourismus	<input checked="" type="checkbox"/> Naherholung
<input checked="" type="checkbox"/> Gärtnerei	<input type="checkbox"/> --	<input type="checkbox"/> --

Zusammenfassung der Grunddaten:

- ◆ Lage direkt neben dem Unterzentrum Marktbreit, ca. 10 km ins Mittelzentrum Kitzingen und ca. 30 km ins Oberzentrum Würzburg; direkte Anbindung an das überregionale Straßennetz (ST 2273) und in ca. 5 km an das Fernstraßennetz (A7); Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll
- ◆ Hauptort
- ◆ Altort ca. 1/6 des Siedlungsgebiets
- ◆ sehr dicht bebaut
- ◆ Vorjahre Bevölkerungsverluste, aktuell Bevölkerungsgewinne; Wanderungsgewinne; Vorjahre natürliche Bevölkerungsverluste, aktuell natürliche Bevölkerungsgewinne
- ◆ im Altort hohe und im Gesamtort geringe Tendenz zur Überalterung
- ◆ gelenkte Baulandpolitik
- ◆ mangelhafte Ausstattung mit Grund- und Nahversorgungsstrukturen, aber fußläufig erreichbar in Marktbreit gute Ausstattung

2 Innenentwicklungspotenzial im Altort

2.1 Gebäudepotenzial im Ortskern

2.1.1 Erfassung

Kriterien	Erfassungsdaten
Gebäudepotenzial für Umnutzung Leerstehende Gebäude	Gebäudebestand Ortskern Anzahl Gebäude insgesamt: ca. 225 Anzahl Wohngebäude: ca. 131 Anzahl Wirtschafts- und Nebengebäude: ca. 85 Leerstand Ortskern Leerstand insgesamt: ca. 18 (Anteil am Gebäudebestand: 8 %) Leerstand Wohngebäude: ca. 16 (Anteil am Gebäudebestand: 7 %) Leerstand Wirtschafts- und Nebengebäude: ca. 2 (Anteil am Gebäudebestand: 1 %) <i>siehe Karte!</i>
Untergenutzte Gebäude („verdeckter Leerstand“)	Untergenutzte Gebäude: ca. 15 (Anteil am Gebäudebestand: 7 %) <i>siehe Karte!</i>
Leerstehende und untergenutzte Gebäude	insgesamt: 33 (Anteil am Gebäudebestand des Ortskerns: 15 %)
Umnutzungseignung Bauzustand (-substanz) der leerstehenden und untergenutzten Gebäude im Ortskern	Gesamteinschätzung: Leerstände großteils in schlechtem baulichen Zustand, untergenutzte Gebäude großteils nur mit geringen Substanzmängeln

Hinweise zur Erfassung des Gebäudepotenzials

- ◆ Untergenutzte Gebäude („verdeckter Leerstand“): u. a. ehemalige landwirtschaftliche Wirtschafts- und Nebengebäude, die als Lager- bzw. Unterstellplatz für außerlandwirtschaftliche Dinge (z. B. Motorrad) genutzt werden;
- ◆ Umnutzungseignung: Im Sinne einer einfachen Handhabung und groben Beurteilung wird hierfür der Bauzustand der betreffenden leerstehenden und untergenutzten Gebäude zu Grunde gelegt. Grundstücksflächen von leerstehenden und untergenutzten Gebäuden, für die aufgrund akut schlechter Bausubstanz eine Umnutzung absehbar nicht mehr in Frage kommt, werden im Flächenpotenzial erfasst;

2.1.2 Bewertung

Kriterien	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Bewertungsfaktor			
Gebäudepotenzial für Umnutzung Anteil leerstehender und untergenutzter Gebäude	mehr als 20 % des Gebäudebestands <input type="checkbox"/>	10 – 20 % des Gebäudebestands <input checked="" type="checkbox"/>	weniger als 10 % des Gebäudebestands <input type="checkbox"/>
Korrekturfaktor			
Umnutzungseignung der betreffenden Gebäude Bauzustand (-substanz) der leerstehenden und untergenutzten Gebäude im Ortskern (nach Augenschein und ggf. Aussagen vorhandener Unterlagen, Planungen etc.)	gute Umnutzungseignung - überwiegend gute bauliche Substanz <input type="checkbox"/>	bedingte Umnutzungseignung - sowohl gute als auch geringwertige bauliche Substanz <input checked="" type="checkbox"/>	schlechte Umnutzungseignung - überwiegend geringwertige bauliche Substanz <input type="checkbox"/>
Ergebnis Gebäudepotenzial Ortskern	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Hinweise zur Bewertung des Gebäudepotenzials

- ◆ Bewertungsfaktor (gekennzeichnet durch größere Kästchen): Der Anteil leerstehender und untergenutzter Gebäude ist der ausschlaggebende Faktor für die Bewertung.
- ◆ Korrekturfaktor (gekennzeichnet durch kleinere Kästchen): Im Vergleich zum eigentlichen Gebäudepotenzial ist der Bauzustand eine ergänzende Aussage zur Qualität und deshalb von untergeordneter Bedeutung.
- ◆ Bewertungsregeln:
 - Zu einer Auf- oder Abstufung des Bewertungsfaktors kommt es, wenn dieser die Bewertung hoch oder gering und gleichzeitig der Korrekturfaktor die entgegengesetzte Bewertung aufweist → Abstufung im Ergebnis auf mittel.
Beispiel: Bewertungsfaktor hoch, Korrekturfaktor gering → Ergebnis Gebäudepotenzial: mittel;
 - Bei allen anderen Konstellationen ist der Bewertungsfaktor ausschlaggebend.

2.2 Flächenpotenzial im Ortskern

2.2.1 Erfassung

Kriterien	Erfassungsdaten
Flächenpotenzial für Nachverdichtung <ul style="list-style-type: none"> ◆ Baulücken ◆ freiwerdende Flächen (bei akut schlechter Bausubstanz – „Abbruch“) 	Flächenpotenzial Ortskern (Fläche in ha, bzw. Anzahl) Fläche Ortskern: ca. 5,12 ha Baulücken: 0 qm ; Anzahl: 0 unerschlossene Flächen: 0 qm Summe Flächenpotenzial: 0 qm Anteil an Gesamtfläche Ortskern in %: 0 <i>siehe Karte!</i>
Generelle Eignung der vorhandenen Flächenpotenziale zur Nachverdichtung oder Bedeutung als Grün- oder Freiflächen etc.	---

Hinweise zur Erfassung des Flächenpotenzials

- ◆ Baulücken: Bebaubare oder durch Bodenordnung verwendbare Grundstücke – angrenzend an öffentliche Erschließungsstraße oder Erschließung mit relativ geringem Aufwand, Größe angepasst an städtebauliche Situation;
- ◆ Brachflächen: Ungenutzte Flächen ehemaliger Landwirtschafts-, Gewerbe- und Industriebetriebe oder ungenutzte Bahnflächen etc.;
- ◆ Freiwerdende Flächen: Grundstücksflächen mit leerstehenden Gebäuden, für die eine Umnutzung nicht mehr in Frage kommt (u. a. aufgrund akut schlechter Bausubstanz);
- ◆ Generelle Eignung der vorhandenen Flächenpotenziale zur Nachverdichtung: Dies bezieht sich vor allem auf die strukturelle oder funktionale Eignung zur Nachverdichtung (analog zur Umnutzungseignung der leerstehenden Gebäude);
- ◆ Die Frage der Verfügbarkeit des Flächenpotenzials wird in 3.1.1 „Erfassung des Handlungsspielraums der Gemeinde zur Innenentwicklung“ aufgegriffen.

2.2.2 Bewertung

Kriterien	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Bewertungsfaktor <hr/> Flächenpotenzial für Nachverdichtung (v. a. Baulücken)	mehr als 20 % der vorhandenen Fläche im Ortskern <div style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></div>	10 – 20 % der vorhandenen Fläche im Ortskern <div style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></div>	weniger als 10 % der vorhandenen Fläche im Ortskern <div style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></div>

Korrekturfaktor			
Generelle Eignung der vorhandenen Flächenpotenziale zur Nachverdichtung oder Bedeutung als Grün- oder Freiflächen etc.	wenig funktionale Zwänge gegeben, sehr flexible Nachverdichtung möglich <input type="checkbox"/>	in Teilbereichen sind funktionale Zwänge für die Nachverdichtung gegeben <input type="checkbox"/>	starke Zwänge gegeben, wenig Flexibilität in der Nachverdichtung <input checked="" type="checkbox"/>
Ergebnis Flächenpotenzial Ortskern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Hinweise zur Bewertung des Flächenpotenzials

- ◆ Bewertungsfaktor: Analog zum Gebäudepotenzial stellt das Flächenpotenzial den ausschlaggebenden Faktor für die Bewertung dar.
- ◆ Korrekturfaktor: Die generelle Eignung zur Nachverdichtung ist gegenüber dem eigentlichen Flächenpotenzial von untergeordneter Bedeutung.
- ◆ Bewertungsregeln:
 - Zu einer Auf- oder Abstufung des Bewertungsfaktors kommt es, wenn dieser die Bewertung hoch oder gering und gleichzeitig der Korrekturfaktor die entgegengesetzte Bewertung aufweist → Abstufung im Ergebnis auf mittel.
Beispiel: Bewertungsfaktor hoch, Korrekturfaktor gering → Ergebnis Flächenpotenzial: mittel.
 - Bei allen anderen Konstellationen ist der Bewertungsfaktor ausschlaggebend.

2.3 Mittel- bis langfristiges Veränderungspotenzial der Sozialstruktur im Ortskern

2.3.1 Erfassung

Kriterien	Erfassungsdaten		
1) Wohngebäude, die ausschließlich von einem oder zwei Einwohnern über 50/65 Jahre bewohnt werden	Anzahl der Wohngebäude Ortskern: 131	Anzahl der Wohngebäude mit Bewohnern ausschließlich über 50 Jahre 16	Anteil in % der Wohngebäude Ortskern 12
	<i>siehe Karte!</i>	Anzahl der Wohngebäude mit Bewohnern ausschließlich über 65 Jahre 23	Anteil in % der Wohngebäude Ortskern 18
2) Landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe mit Betriebsinhabern über 50 Jahre und ohne absehbare Nachfolge	Anzahl der Landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe Ortskern: 14 <i>siehe Karte!</i>	Anzahl der Landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe mit Betriebsinhabern über 50 Jahre und ohne absehbare Nachfolge 2	Anteil in % der Landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe Ortskern 14

Hinweise zur Erfassung des Veränderungspotenzials der Sozialstruktur

- ◆ Die Erfassung und Bewertung der Veränderungsdynamik der Sozial- und Nutzungsstruktur des Ortskerns ist vor allem auf das vom sog. Remanenzeffekt ausgehende mittel- bis langfristige Umnutzungspotenzial („Umnutzungspotenzial in 10 bis 15 Jahren“) ausgerichtet. Bei einem geringen Gebäude- und Flächenpotenzial und einem hohen Veränderungspotenzial der Sozial- und Nutzungsstruktur ist der Druck zur Innenentwicklung mit einer zeitlichen Verschiebung von ca. 10 bis 15 Jahren zu erwarten, so dass die Gemeinde sich entsprechend darauf vorbereiten kann.
- ◆ Die Frage der Verfügbarkeit (Besitzverhältnisse, Verkaufsbereitschaft etc.) des mittel- bis langfristigen Veränderungspotenzials der Sozialstruktur wird in 3.1.1 „Erfassung des Handlungsspielraums der Gemeinde zur Innenentwicklung“ aufgegriffen.

2.3.2 Bewertung

Kriterien	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
1) Wohngebäude, die ausschließlich von einem oder zwei Einwohnern über 65 Jahre bewohnt werden	hoher Anteil (mehr als 20 %) an Gebäuden mit EW über 65 Jahre	10 – 20 % Anteil an Gebäuden mit EW über 65 Jahre	geringer Anteil (weniger als 10 %) an Gebäuden mit EW über 65 Jahre
- von höherer Bedeutung (Bewertungsfaktor)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- von geringerer Bedeutung (Korrekturfaktor)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2) Landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe mit Betriebsinhabern über 50 Jahre und ohne absehbare Nachfolge	hoher Anteil (mehr als 50 %)	20 – 50 % Anteil	geringer Anteil (weniger als 20 %)
- von höherer Bedeutung (Bewertungsfaktor)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- von geringerer Bedeutung (Korrekturfaktor)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Veränderungspotenzial Sozialstruktur Ortskern	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Hinweise zur Bewertung des Veränderungspotenzials der Sozialstruktur

- ◆ Zunächst haben beide Kriterien eine gleichrangige Aussageebene und wurden deshalb auch nicht von vornherein unterschieden.
- ◆ Es erscheint jedoch sinnvoll, die Bedeutung zwischen den beiden Kriterien im Hinblick auf die örtliche Situation zu überprüfen und eine Gewichtung hinsichtlich Bewertungs- und Korrekturfaktor vorzunehmen. Aufgrund des bereits in vielen Gemeinden und Dörfern in Bayern sehr weit vorangeschrittenen Agrarstrukturwandels wird das Veränderungspotenzial der landwirtschaftlichen/gewerblichen Nutzung gegenüber dem der Alters- und Belegungsstruktur der Wohngebäude tendenziell eine eher untergeordnete Rolle spielen. Folglich wird das Veränderungspotenzial der Wohngebäude zum Bewertungs- und das landwirtschaftlich-gewerbliche Potenzial zum Korrekturfaktor. Im umgekehrten Fall sind wirtschaftende Betriebe (Landwirtschaft, Gewerbe) und deren Veränderungspotenzial für die örtliche Situation prägend (Bewertungsfaktor), demgegenüber hat die dann die Alters- und Belegungsstruktur der Wohngebäude nur eine geringere Bedeutung (Korrekturfaktor).
- ◆ Bewertungsregel
Für den Fall, dass die beiden Kriterien um eine Bewertungsstufe auseinanderliegen (z. B. 1 x hoch + 1 x mittel), gibt das höher gewichtete Kriterium bzw. der Bewertungsfaktor den Ausschlag. Bei gegenläufiger Bewertung (1 x hoch + 1 x gering) kommt es im Ergebnis zu einer Bewertung im Mittel.

2.4 Das Innenentwicklungspotential beeinflussende Faktoren

2.4.1 Erfassung

Kriterien	Erfassungsdaten
Homogenität der Siedlungsstruktur (Regelmäßigkeit von Gebäudeanordnung und Kubaturen, Dachlandschaft)	Die städtebauliche Struktur ist sehr homogen und entspricht der historischen Siedlungsstruktur <i>Ausführliche Beschreibung siehe Vorbereitungsplanung Dorferneuerung</i>
Freiraumsituation in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur	Der einzige innerörtliche öffentliche Freiraum mit Aufenthaltsqualität ist der Kirchhof. An der Mainlände liegen größere gemeinschaftlich genutzte Freiflächen am Ortsrand. Die Grundstücke sind mit einer GRZ zwischen 0,4 und 0,9 bebaut.
Zustand/Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform (sofern es diese gegeben hat, ansonsten scheidet dieses Kriterium aus)	Die historische Siedlungsstruktur ist vollständig ablesbar

Regionaltypische und historische Bausubstanz Ortskern (Regionaltypisches Bauen)	Die meisten Gebäude sind in der historisch überlieferten Gestaltung erhalten. Die wenigen Neubauten fügen sich gestalterisch annähernd ein.
Bauzustand des gesamten Ortskerns	Der größte Teil der Hauptgebäude ist saniert, viele Nebengebäude sind ebenfalls saniert.
Verfügbarkeit des ermittelten Gebäudepotenzials zur Innenentwicklung Ortskern (Besitzverhältnisse)	Die Gebäude sind nur vereinzelt verfügbar und werden nicht aktiv angeboten. Die Immobilienbörse in der VG Marktbreit wurde eingestellt mangels Nutzung.
Verfügbarkeit des ermittelten Flächenpotenzials zur Innenentwicklung im Ortskern (Besitzverhältnisse, Verkaufsabsichten)	Kein Flächenpotential vorhanden
Baurechtliche Hemmnisse durch vorgegebene Siedlungsstruktur im Ortskern	Die Hauptgebäude sind in der Regel einseitig oder beidseitig an die Grundstücksgrenze angebaut, bzw. halten nur sehr knappen Abstand (Winkel). Dies entspricht nicht den Vorgaben der Bayerischen Landesbauordnung.

Hinweise zur Erfassung der städtebaulichen Empfindlichkeit des Ortskerns

- ◆ Die Erfassung hat den Charakter einer Kurzbeschreibung mit Aussagen, die einen groben Eindruck von der städtebaulichen Situation und Qualität des jeweiligen Ortes vermitteln. Darauf beziehend erfolgt die Bewertung nach Augenschein (siehe 2.4.2).

2.4.2 Bewertung

Kriterien	Hoch (1)	Mittel (2)	Gering (3)
Homogenität der Siedlungsstruktur (Regelmäßigkeit von Gebäudeanordnung und Kubaturen, Dachlandschaft)	hohe Regelmäßigkeit der Gebäudeanordnung, hohe Anzahl einheitlicher Kubaturen, klare Baulinien <input checked="" type="checkbox"/>	in Teilbereichen Regelmäßigkeiten gegeben (z. B. Baulinien entlang von Straßenzügen/Ensembles) <input type="checkbox"/>	starker Wechsel von Gebäudeanordnungen und Kubaturen <input type="checkbox"/>
Freiraumsituation in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur	im Ortskern sind prägnante Freiflächenstrukturen in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur vorhanden <input type="checkbox"/>	in Teilbereichen sind (kleinere) Freiflächenstrukturen in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur vorhanden <input type="checkbox"/>	geringe strukturelle Bedeutung der Freiflächen <input checked="" type="checkbox"/>
Zustand/Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform (sofern es diese gegeben hat, ansonsten scheidet dieses Kriterium aus)	die historische Siedlungsform ist noch sehr gut erkennbar und für das Ortsbild prägend <input checked="" type="checkbox"/>	in Teilbereichen neuzeitliche Veränderungen/Beeinträchtigungen <input type="checkbox"/>	die historische Siedlungsform ist nicht mehr oder kaum noch erkennbar <input type="checkbox"/>
Regionaltypische und historische Bausubstanz Ortskern (Regionaltypisches Bauen)	hoher Anteil regionaltypischer/historischer Gebäude, nur in geringem Maß Neu- und Ersatzbauten <input checked="" type="checkbox"/>	Mischung aus regionaltypischen/historischen Gebäuden sowie Neu- und Ersatzbauten <input type="checkbox"/>	kaum noch regionaltypische oder historische Gebäude vorhanden <input type="checkbox"/>

Bauzustand des gesamten Ortskerns	hoher Anteil an schlechter bzw. sanierungsbedürftiger Bausubstanz <input type="checkbox"/>	Mischung aus sanierter und sanierungsbedürftiger Bausubstanz <input type="checkbox"/>	hoher Anteil an guter bzw. sanierter Bausubstanz <input checked="" type="checkbox"/>
Verfügbarkeit des ermittelten Gebäudepotenzials zur Innenentwicklung im betreffenden Ortskern (Mitwirkungs-/Verkaufsbereitschaft)	überwiegend geringe Verfügbarkeit <input checked="" type="checkbox"/>	teils hohe, teils geringe Verfügbarkeit <input type="checkbox"/>	überwiegend hohe Verfügbarkeit <input type="checkbox"/>
Spielraum aufgrund baurechtlicher Hemmnisse bzw. vorgegebene Siedlungsstruktur im Ortskern	starke Zwänge durch vorgegebene Siedlungsstruktur gegeben <input checked="" type="checkbox"/>	teils geringere, teils stärkere Zwänge <input type="checkbox"/>	geringe Zwänge durch vorgegebene Siedlungsstruktur <input type="checkbox"/>
Beeinflussung (Durchschnittswert)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Spielraum zur Innenentwicklung (Nutzung Potenzial)	geringerer Spielraum	teils geringerer, teils höherer Spielraum	höherer Spielraum

Hinweise zur Bewertung der städtebaulichen Empfindlichkeit im Ortskern

- ◆ Im Gegensatz zu den vorherigen, auf das Potenzial bezogenen Betrachtungsfeldern ist die städtebauliche Empfindlichkeit auf ausschließlich qualitative Aussagen ausgerichtet. Bei der städtebaulichen Empfindlichkeit setzt die Bewertung „hoch“ den Spielraum zur Nutzung des Innenentwicklungspotenzials in Bezug auf den Eingriff in das Ortsbild herab (folglich 1), während die Bewertung „gering“ einen höheren Spielraum ermöglicht (folglich 3).
- ◆ Bewertung in der Summe nach Augenschein, insofern sollte neben den Akteuren vor Ort die Einbindung eines städtebaulichen Experten gewährleistet werden.
- ◆ Alle aufgeführten Kriterien haben eine gleichrangige Bedeutung. Im Ergebnis entscheidet deshalb der Durchschnitt aus allen Bewertungskriterien.

2.5 Gesamtbewertung des Innenentwicklungspotenzials Ortskern

Zusammenfassende Bewertungsmatrix zum Innenentwicklungspotenzial im Ortskern

	Punkte / Maximalwert	Punkte / Mittelwert	Punkte / Minimalwert	Punkte / Summe
Gebäudepotenzial	hoch 9 <input type="checkbox"/>	mittel 6 <input checked="" type="checkbox"/>	gering 3 <input type="checkbox"/>	6
Flächenpotenzial	hoch 3 <input type="checkbox"/>	mittel 2 <input type="checkbox"/>	gering 1 <input checked="" type="checkbox"/>	1
Veränderungspot. Sozialstrukt.	hoch 6 <input type="checkbox"/>	mittel 4 <input checked="" type="checkbox"/>	gering 2 <input type="checkbox"/>	4
Spielraum zur Innenentwicklung	gering (höherer Spielraum) 3 <input type="checkbox"/>	mittel 2 <input type="checkbox"/>	hoch (geringerer Spielraum) 1 <input checked="" type="checkbox"/>	1
Ergebnis	Durchschnittliches, mit Tendenz zu geringem Innenentwicklungspotential			12

- ◆ 7 – 11 Punkte: geringes Innenentwicklungspotenzial
- ◆ 11 – 15 Punkte: durchschnittliches Innenentwicklungspotenzial
- ◆ 16 – 21 Punkte: hohes Innenentwicklungspotenzial

Hinweise zur Gewichtung der Einflussfaktoren

- ◆ Das Gebäudepotenzial stellt den wichtigsten Brennpunkt der Innenentwicklung dar und ist deshalb auch am stärksten gewichtet.
- ◆ Das Flächenpotenzial ist von der Problemstellung und den Auswirkungen auf die Dorfstruktur gegenüber dem Gebäudepotenzial von geringerer Bedeutung.
- ◆ Das Veränderungspotenzial Sozialstruktur spiegelt das mittel- bis langfristige Gebäudepotenzial wider und hat auf die Veränderung der Dorfstruktur einen bedeutenden Einfluss. Von daher ist es gegenüber dem Gebäudepotenzial geringer, gegenüber dem Flächenpotenzial und der städtebaulichen Empfindlichkeit jedoch höher gewichtet.
- ◆ Die städtebauliche Empfindlichkeit zielt auf eine qualitative Beurteilung ab und ist gegenüber dem Gebäudepotenzial geringer gewichtet.

Hinweise zur Interpretation der Bewertungsmatrix

- ◆ Für die Interpretation sollte auch die Tendenz des Ergebnisses berücksichtigt werden (z. B. „durchschnittliches, mit Tendenz zu geringem oder hohem Innenentwicklungspotenzial“).

Folgerungen zum Innenentwicklungspotential des Ortskerns:

- ◆ Derzeit sind 8 % der Gebäude von Leerstand betroffen und 8 % Gebäude untergenutzt.
- ◆ 18 % Wohngebäude mit Bewohnern über 65 Jahren können in 10-15 Jahren die Situation verschlechtern. Der Erhalt der Bausubstanz ist jedoch nicht gefährdet.
- ◆ Freie Flächen stehen keine zur Verfügung.
- ◆ Die Angebotssituation im Altort ist gering, wird aber mittelfristig aufgrund des Veränderungspotentials steigen.

3 Gebäudepotenzial in relevanten Siedlungsgebieten

3.1 Erfassung

Kriterien	Erfassungsdaten		
Veränderungspotenzial Sozialstruktur Wohngebäude, die ausschließlich von einem oder zwei Einwohnern über 50/65 Jahre bewohnt werden	Anzahl der Wohngebäude Siedlungsgebiet ca. 148	Anzahl der Wohngebäude mit Bewohnern ausschließlich über 50 Jahre 23	Anteil in % der Wohngebäude Siedlungsgebiet 16
	<i>siehe Karte!</i>	Anzahl der Wohngebäude mit Bewohnern ausschließlich über 65 Jahre 15	Anteil in % der Wohngebäude Siedlungsgebiet 10

Hinweise zur Erfassung des Innenentwicklungspotenzials in relevanten Siedlungsgebieten

- ◆ Das Augenmerk richtet sich nicht generell auf alle Siedlungsgebiete, sondern auf Gebiete, die ein Flächenpotenzial zur Nachverdichtung aufweisen und in denen gleichzeitig Veränderungen der Sozialstruktur auftreten.

3.2 Bewertung

Kriterien	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Veränderungspotenzial Sozialstruktur Wohngebäude, die ausschließlich von einem oder zwei Einwohnern über 50/65 Jahre bewohnt werden	hoher Anteil (mehr als 20 %) an Gebäuden mit EW über 65 Jahre <input type="checkbox"/>	10 – 20 % Anteil an an Gebäuden mit EW über 65 Jahre <input checked="" type="checkbox"/>	geringer Anteil (weniger als 10 %) an Gebäuden mit EW über 65 Jahre <input type="checkbox"/>
Ergebnis Gebäudepotenzial relevante Siedlungsgebiete	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

<p>Auswirkungen auf das Innenentwicklungspotential des Ortskerns:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Nur 10 % Wohngebäude mit Bewohnern über 65 Jahren werden in 10-15 Jahren die Situation in den relevanten Siedlungsgebieten nicht wesentlich verschlechtern, jedoch können 16% Wohngebäude mit Bewohnern über 50 die Situation in 15 – 30 Jahren deutlich verschlechtern. ◆ Die Anzahl der Wohngebäude in Altort und relevanten Siedlungsgebieten ist nahezu gleich groß. ◆ Das zukünftige Angebot im Neubaugebiet (Veränderungspotential) setzt die Realisierungsmöglichkeiten für das Angebot im Altort herab.
--

4 Flächenpotential außerhalb des Altorts

4.1 Erfassung

Kriterien	Erfassungsdaten
Angebot außerhalb des Ortskerns	
Gemeindliche Entwicklungsreserven außerhalb des Ortskerns (Wohnbaufläche)	<p>Neuzeitliche Siedlungserweiterungen insgesamt: ca. 24,94 ha</p> <p>a) Entwicklungsreserven in relevanten Siedlungsgebieten</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Siedlungsgebiet 50er-80er Jahre: 20 Flächen/ Grundstücke mit ca. 2,64 ha (Anteil: 11 % an der Gesamtfläche des Siedlungsgebiets von ca. 23,66 ha) <p>b) Entwicklungsreserven in sonstigen Baugebieten</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 Grundstück mit ca. 0,06 ha (Anteil: 5 % an der Gesamtfläche der neuen Baugebiete von ca.1,28 ha) <p>Gesamt a) und b): 21 Flächen/Grundstücke mit ca. 2,70 ha (Anteil: 11 % an der Gesamtfläche der neuzeitl. Siedlungserweiterungen von ca. 24,94 ha);</p> <p>c) Zukünftige Entwicklungsreserven nach FNP</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Gesamtfläche ca. 0,57 ha
Verfügbarkeit der gemeindlichen Entwicklungsreserven außerhalb des Ortskerns (Wohnbaufläche)	Keine Verkaufsbereitschaft Keine kommunalen Grundstücke mehr
Entwicklungsbegrenzungen zur Außenentwicklung (naturräumliche, topographische Grenzen etc.)	Überschwemmungsgebiete

Hinweise zur Erfassung des Innenentwicklungspotenzials in relevanten Siedlungsgebieten

- ◆ Das Augenmerk richtet sich nicht generell auf alle Siedlungsgebiete, sondern auf Gebiete, die ein Flächenpotenzial zur Nachverdichtung aufweisen und in denen gleichzeitig Veränderungen der Sozialstruktur auftreten.
- ◆ Baulücken: Bebaubare Grundstücke oder durch Bodenordnung als Grundstück verwendbar, angrenzend an öffentliche Erschließungsstraße oder Erschließung mit relativ geringem Aufwand, Größe angepasst an städtebauliche Situation.

Hinweise zur Erfassung der Angebotssituation außerhalb des Ortskerns

- ◆ Erhebung der gemeindlichen Entwicklungsreserven außerhalb des Altortes: Berücksichtigung nichtbeauteter Flächen (Baulücken) mit Baurecht oder sonstiger Bindungen.
- ◆ Die Erfassung zukünftiger Entwicklungsreserven nach Flächennutzungsplan (FNP) hat ausschließlich Informationscharakter und fließt nicht in die Bewertung ein. Wenn eine Innenentwicklung von Seiten der Gemeinde gewollt ist, ist auch eine tatsächliche Konzentration „nach innen“ erforderlich. Je weniger eine Erschließung vorhandener Entwicklungsreserven nach FNP vorgenommen wird, desto stärker können auch die Kräfte für die Innenentwicklung des Ortskerns gebündelt werden.
- ◆ Verfügbarkeit der gemeindlichen Entwicklungsreserven außerhalb des Ortskerns: Zusatzinfo für den Fall, dass zwar noch kein Bebauungsplan, aber Vorleistungen vorliegen (wie z. B. erhobene Beiträge).

4.2 Bewertung

Flächenangebot außerhalb des Ortskerns			
Kriterien	Hoch (1)	Mittel (2)	Gering (3)
Flächenpotenzial in relevanten Siedlungsgebieten	hohes Flächenpotenzial in relevanten Siedlungsgebieten <input type="checkbox"/>	mittleres Flächenpotenzial in relevanten Siedlungsgebieten <input checked="" type="checkbox"/>	geringes Flächenpotenzial in relevanten Siedlungsgebieten <input type="checkbox"/>
Entwicklungsreserven in sonstigen Baugebieten (ohne Entwicklungsreserven FNP)	hoher Anteil (mehr als 20 %) an Entwicklungsreserven <input type="checkbox"/>	10 – 20 % Anteil an Entwicklungsreserven <input type="checkbox"/>	geringer Anteil (weniger als 10 %) an Entwicklungsreserven <input checked="" type="checkbox"/>
Verfügbarkeit der gemeindlichen Entwicklungsreserven außerhalb des betreffenden Ortskerns	überwiegend hohe Verfügbarkeit <input type="checkbox"/>	teils hohe, teils geringe Verfügbarkeit <input type="checkbox"/>	überwiegend geringe Verfügbarkeit <input checked="" type="checkbox"/>
Entwicklungsbegrenzungen zur Außenentwicklung (naturräumliche, topographische Grenzen etc.)	keine oder kaum Entwicklungsbegrenzungen für die Außenentwicklung gegeben <input type="checkbox"/>	in Teilbereichen führen Entwicklungsbegrenzungen zu einer Beschränkung der Außenentwicklung <input checked="" type="checkbox"/>	starke Entwicklungsbegrenzungen, kaum noch Möglichkeiten zur Außenentwicklung gegeben <input type="checkbox"/>
Zwischenergebnis Angebot außerhalb des Ortskerns (Durchschnittswert)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Auswirkungen auf das Innenentwicklungspotential des Ortskerns:

- ◆ Die Neubausiedlungsgebiete betragen ca. 5/6 der Siedlungsfläche. Es ist ca. 11 % der Fläche unbebaut. Das Angebot ist jedoch nicht verfügbar.
- ◆ Das bestehende Angebot im Neubaugebiet setzt die Realisierungsmöglichkeiten für das Angebot im Altort deutlich herab, wenn es auf den Markt kommt.
- ◆ Ein Konkurrenzangebot am Ortsrand würde die Innenentwicklungsmöglichkeiten weiter senken.

5 Realisierungsmöglichkeiten zur Innenentwicklung

5.1 Einwohnerpotential

Aus der Freiflächenkartierung ist ableitbar, für wie viele Einwohner potentiell Bauland zur Verfügung gestellt werden könnte. Geht man davon aus, dass ein Haushalt heute aus durchschnittlich 2,2 Personen besteht und ein Bauplatz für einen Haushalt heute nicht kleiner als 600 qm sein sollte, kann die Zahl an Einwohnern errechnet werden, welche in den leer stehenden Gebäuden und Baulücken oder Freiflächen Platz fänden (Einwohnerpotential). Diese Zahl kann dann abschließend einem möglichen Bedarf (Prognose) gegenübergestellt werden.

Da die Freiflächen ohne Hausanschluss noch nicht geteilt sind und auf den Grundstücken teilweise noch andere Gebäude stehen, werden hier nur mit einem Drittel der Fläche berücksichtigt.

Flächentyp	Anzahl Flurstücke / Gebäude	Fläche in m ²	/ 600 m ²	x 2,2
Freifläche ohne Hausanschluss	1	12.422 : 3	7	15
Baulücke	20	20.249	33	73
Leer stehende Wohngebäude	16	---	---	35
Mögliches Einwohner-Zuwachspotential				123

5.2 Nachfragesituation

5.2.1 Erfassung

Kriterien	Erfassungsdaten
Lage im Raum – lagebedingte Attraktivität:	<ul style="list-style-type: none"> - Keine besondere Nähe zu Verdichtungsraum - Gute Verkehrsanbindung - Gutes Arbeitsplatzangebot im Nahbereich (10 – 15 km) - Sehr gute naturräumliche Attraktivität (Tourismus, Naherholung)
Entwicklung Wanderungssaldo in den letzten Jahren	Wanderungsgewinne
Einschätzung der regionalen Nachfragesituation (Bauland-, Immobilien-, Wohnungsnachfrage)	Es werden durchschnittlich 20 Grundstücke / Jahr angefragt. Nachfrage nach Immobilien besteht nur vereinzelt, da auch nicht aktiv angeboten wird.
Einschätzung des Wohnraumbedarfs für die eigene Bevölkerung (auf der Basis der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur)	Für die nächsten 5 Jahre ist der Bedarf voraussichtlich gedeckt.
Örtliche Besonderheiten in der Nachfragesituation (z. B. gutes Arbeitsplatzangebot)	Schulstandort Marktbreit mit allen Schultypen fußläufig zu erreichen

Hinweise zur Erfassung der Nachfragesituation

- ◆ Generell beziehen sich Erfassung und Bewertung zur Abschätzung der Nachfragesituation sowohl auf objektive Kriterien (Lage, Wanderungssaldo – siehe 1 Grunddaten) als auch auf subjektive Einschätzungen (regionale Nachfrage, Bedarf der eigenen Bevölkerung).

5.2.2 Bewertung

Kriterien	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Lage im Raum – lagebedingte Attraktivität: <ul style="list-style-type: none"> ◆ Nähe zu Verdichtungsraum ◆ Verkehrsanbindung ◆ Arbeitsplatzangebot im Nahbereich ◆ naturräumliche Attraktivität (Naherholung, Tourismus) 	hoher lagebedingter Druck, betreffender Ort liegt im Verdichtungsraum oder/und in unmittelbarer Nähe zu überregionaler Verkehrsachse oder/und zu attraktivem Arbeitsplatzangebot im Nahbereich, naturräumliche Attraktivität in Verbindung mit Übernachtungstourismus <input type="checkbox"/>	geringer lagebedingter Druck, betreffender Ort liegt im Einflussbereich eines Verdichtungsraums (periurban) oder/und in geringer Entfernung zu überregionaler Verkehrsachse, naturräumliche Attraktivität in Verbindung mit Naherholung <input checked="" type="checkbox"/>	kein lagebedingter Druck, betreffender Ort liegt abseits von Verdichtungsräumen und überregionalen Verkehrsachsen, fehlendes Arbeitsplatzangebot im Nahbereich, keine besondere naturräumliche Attraktivität <input type="checkbox"/>
Entwicklung Wanderungssaldo in den letzten Jahren (2007 – 2008)	Zuzüge entwickeln sich stärker als Fortzüge <input checked="" type="checkbox"/>	Zu- und Fortzüge nehmen gleiche oder ähnliche Entwicklungen <input type="checkbox"/>	Fortzüge entwickeln sich stärker als Zuzüge <input type="checkbox"/>
Einschätzung der regionalen Nachfragesituation (Bauland-, Immobilien-, Wohnungsnachfrage)	es ist in Zukunft eine gute regionale Nachfrage zu erwarten <input type="checkbox"/>	es ist in Zukunft eine verhaltene regionale Nachfrage zu erwarten <input checked="" type="checkbox"/>	es ist in Zukunft keine bzw. nur noch eine sehr geringe regionale Nachfrage zu erwarten <input type="checkbox"/>
Einschätzung des Wohnraumbedarfs für die eigene Bevölkerung (auf der Basis der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur)	es ist in Zukunft ein hoher zusätzlicher Wohnraumbedarf von Seiten der eigenen Bevölkerung zu erwarten <input type="checkbox"/>	es ist in Zukunft ein geringer zusätzlicher Wohnraumbedarf von Seiten der eigenen Bevölkerung zu erwarten <input checked="" type="checkbox"/>	es ist in Zukunft kaum noch ein zusätzlicher Wohnraumbedarf von Seiten der eigenen Bevölkerung zu erwarten <input type="checkbox"/>
Örtliche Besonderheiten in der Nachfragesituation (z. B. gutes Arbeitsplatzangebot)	die örtlichen Besonderheiten wirken auf die Nachfrage begünstigend <input checked="" type="checkbox"/>	die örtlichen Besonderheiten wirken auf die Nachfrage verhalten positiv bis neutral <input checked="" type="checkbox"/>	die örtlichen Besonderheiten wirken auf die Nachfrage behindernd <input type="checkbox"/>
Ergebnis Nachfragesituation (Durchschnittswert)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Hinweise zur Bewertung der Nachfragesituation

- ◆ Alle aufgeführten Kriterien haben eine gleichrangige Bedeutung. Im Ergebnis entscheidet deshalb der Durchschnitt aus allen Bewertungskriterien.

6 Gesamtbewertung

6.1 Generelle Erkenntnisse

- ◆ Lage direkt neben dem Unterzentrum Marktbreit, ca. 10 km ins Mittelzentrum Kitzingen und ca. 30 km ins Oberzentrum Würzburg; direkte Anbindung an das überregionale Straßennetz (ST 2273) und in ca. 5 km an das Fernstraßennetz (A7); Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll
- ◆ Hauptort
- ◆ Altort ca. 1/6 des Siedlungsgebiets
- ◆ sehr dicht bebaut
- ◆ Vorjahre Bevölkerungsverluste, aktuell Bevölkerungsgewinne; Wanderungsgewinne; Vorjahre natürliche Bevölkerungsverluste, aktuell natürliche Bevölkerungsgewinne
- ◆ im Altort hohe und im Gesamtort geringe Tendenz zur Überalterung
- ◆ gelenkte Baulandpolitik
- ◆ mangelhafte Ausstattung mit Grund- und Nahversorgungsstrukturen, aber fußläufig erreichbar in Marktbreit gute Ausstattung

Derzeit sind 8 % der Gebäude im Altort von Leerstand betroffen und 8 % Gebäude untergenutzt.

18 % Wohngebäude mit Bewohnern über 65 Jahren können in 10-15 Jahren die Situation im Altort verschlechtern. Der Erhalt der Bausubstanz ist jedoch nicht gefährdet.

Freie Flächen stehen im Altort keine zur Verfügung.

Die Angebotssituation im Altort ist gering, wird aber mittelfristig aufgrund des Veränderungspotentials deutlich steigen.

Nur 10 % Wohngebäude mit Bewohnern über 65 Jahren werden in 10-15 Jahren die Situation in den relevanten Siedlungsgebieten nicht wesentlich verschlechtern, jedoch können 16% Wohngebäude mit Bewohnern über 50 die Situation in 15 – 30 Jahren deutlich verschlechtern.

Die Anzahl der Wohngebäude in Altort und relevanten Siedlungsgebieten ist nahezu gleich groß. Das zukünftige Angebot im Neubaugebiet (Veränderungspotential) setzt die Realisierungsmöglichkeiten für das Angebot im Altort herab.

Die Neubausiedlungsgebiete betragen ca. 5/6 der Siedlungsfläche. Es ist ca. 11 % der Fläche unbebaut. Das Angebot ist jedoch nicht verfügbar.

Das bestehende Angebot im Neubaugebiet setzt die Realisierungsmöglichkeiten für das Angebot im Altort deutlich herab, wenn es auf den Markt kommt.

Ein Konkurrenzangebot am Ortsrand würde die Innenentwicklungsmöglichkeiten weiter senken.

6.2 Fachliche und räumliche Planungshinweise

- ◆ Erhalt der hohen Qualität des Ortsbildes durch eine insgesamt substanzerhaltende Weiterentwicklung des Ortskerns, auch durch Umnutzung landwirtschaftlich nicht mehr genutzter Nebengebäude;
- ◆ Weiterentwickeln des Altortes vor allem für junge Familien, z.B. durch Schaffung kleiner Freiflächen bei den Wohnhäusern durch Abbruch und großer Freiflächen durch Gärten am Main;
- ◆ Aufgrund der Versorgungsfunktion des Nachbarortes Marktbreit Erhalt und Ausbau der Fuß- und Radwegeverbindungen;
- ◆ Vorhandenes ausreichendes Angebot zur Schaffung von erforderlichem Wohnraum für die örtliche Bevölkerung in den Neubausiedlungen nach und nach verfügbar machen;

- ◆ Kein Konkurrenzangebot am Ortsrand entwickeln;

6.3 Hinweise zum Einsatz von Instrumenten im Rahmen der Dorferneuerung

- ◆ Von Seiten der politischen Gemeinde ist eine hohe Bereitschaft zur Innenentwicklung vorhanden;
- ◆ Das vorhandene sehr große Interesse an der Innenentwicklung kann durch die Dorferneuerung weiter gefördert werden;
- ◆ Zur Aufwertung des Wohnumfeldes im Altort – harte Standortfaktoren - sind investive Maßnahmen (z.B. Freiflächengestaltung Hans-Kesenbrod-Straße) dringend erforderlich. Der Handlungsbedarf ist aufgrund der bisherigen verkehrlichen Überlastung der Freiflächen besonders groß.
- ◆ Zur Unterstützung der Dorfgemeinschaft – weiche Standortfaktoren - erscheinen investive Maßnahmen (z.B. Dorfgemeinschaftsräume) sinnvoll.
- ◆ Zur Erhaltung der privaten Objekte ist eine Förderung im Rahmen der Dorferneuerung hilfreich.
- ◆ Das Beratungsangebot für private Interessenten sollte ausgebaut werden.

6.4 Hinweise zu sonstigen Strategien u. Maßnahmen außerhalb der Dorferneuerung

- ◆ Entwicklung und Durchführung eines Maßnahmenbündels zur Belebung und zur Sicherung der Bausubstanz und des Ortsbildes des Altorts;
Mögliche Bestandteile eines solchen Maßnahmenbündels: Einrichten eines (kommunalen) Förderprogramms für Planungsberatungen und Investitionen zur Erhaltung und Nutzbarmachung vorhandener Bausubstanz, kommunale Unterstützung bei der Entsorgung von Bauschutt, Vergabe von Preisen für vorbildliche Sanierungen, Vermittlung zwischen Bauwilligen und Grundstückseigentümern, Informationsveranstaltungen zum Thema Altbausanierung (Beispiel „Bauhütte“ in Obbach), ... ;
- ◆ Entwicklung und Durchführung eines Maßnahmenbündels, um die unbebauten Baugrundstücke in den Neubaugebieten auf dem freien Markt verfügbar zu machen;
Mögliche Bestandteile eines solchen Maßnahmenbündels: Ansprechen und Beraten der Grundstückseigentümer, Vermittlung zwischen Bauwilligen und Grundstückseigentümern, ...;
(Das einzige, vom Gesetzgeber vorgesehene Mittel ist der Beschluss von Baugeboten. Städtebauliche Gründe wären hier z.B. die bessere Nutzung der gemeindlichen Infrastruktur und die Vermeidung von Aufwendungen für neue oder erweiterte Infrastrukturanlagen. Baugebote sind jedoch in der Praxis kaum durchsetzbar. Als Zwangsmittel zur Vollstreckung käme insbesondere ein Zwangsgeld in Betracht. Die überregionale Erfahrung zeigt, dass die möglichen Zwangsmittel nicht geeignet sind, die Baugrundstücke auf den Markt zu bringen. Gleichzeitig wird die Gesprächsbereitschaft der Grundstückseigentümer durch Gebote nicht gefördert.)
- ◆ Unterstützende Marketingstrategien und baurechtliche Beratung für die jeweiligen Interessenten durch die Gemeinde;