



Ländliche Entwicklung in Bayern

Planen mit System

Vitalitäts-Check 2.0 zur Innenentwicklung für Dörfer und Gemeinden **Leitfaden**

Der datenbankgestützte Vitalitäts-Check 2.0 erfasst die bauliche, funktionale und soziale Ausgangssituation. Darauf aufbauend können zukunftsweisende Vitalitätsstrategien in Dorferneuerungen, Gemeindeentwicklungen sowie interkommunalen Prozessen erarbeitet werden.



Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung
Bereich Zentrale Aufgaben
Infanteriestraße 1 · 80797 München
www.landentwicklung.bayern.de

Ländliche Entwicklung in Bayern



Ländliche Entwicklung in Bayern

Inhalt

Einführung	1
Teil 1 Fachliche Grundlagen	
1 Relevante Entwicklungstrends	2
1.1 Demographischer Wandel – Bevölkerungsentwicklung in Bayern	2
1.2 Flächenverbrauch	6
1.3 Klimaschutz und Energiewende	8
1.4 Daseinsvorsorge	9
Teil 2 Vitalitäts-Check 2.0 zur Innenentwicklung	
2 Grundlagen zum Vitalitäts-Check 2.0	10
2.1 Aufgaben	10
2.2 Fachliche Untersuchungs- und Aufgabenfelder	11
2.3 Räumliche Betrachtungsebenen	12
3 Kriterien und Potenziale der Innenentwicklung	13
3.1 Gebiete und ihre jeweiligen Potenziale	13
3.2 Untersuchungsraum	13
3.3 Potenzialkategorien	15
3.4 Darstellung der Innenentwicklungspotenziale im Vitalitäts-Check	18
4 Verknüpfung von Flächenmanagement-Datenbank und Vitalitäts-Check 2.0	19
4.1 Ortsteilbezogene Auswertung und Handlungsschwerpunkte	19
4.2 Bereiche mit besonderem Handlungsbedarf	20
4.3 Grundversorgung und Innenentwicklungspotenziale	20
4.4 Energiewende und Innenentwicklungspotenziale	21
4.5 Priorisierung der Innenentwicklungspotenziale nach Wohnbaulandbedarf	21
Teil 3 Indikatoren	
5 Indikatoren und ihre Interpretation	22
5.1 Verwaltung	23
5.2 Demographie	23
5.3 Flächennutzung, Siedlungsstruktur, Flächenmanagement und Bodenpolitik	24
5.4 Versorgung	27
5.5 Demographie	29
5.6 Wirtschaft und Arbeitsmarkt	31

6	Berichtsblätter und Musterkarten	32
6.1	Auswertung der Daten und Indikatoren	32
6.2	Musterkarten	33
6.4	Berichtsblätter	41
7	Schritte zur Umsetzung	42
7.1	Beispielhafte Problemstellungen und Maßnahmen zur Umsetzung	42
7.2	Überschuss an Innenentwicklungspotenzialen – was dann?	49
8	Literatur	53
	Anhang 1 Indikatorenblätter	55
	Anhang 2 Datenquellen	79
	Abbildungs-, Tabellen und Abkürzungsverzeichnis	81

Einführung

Gemeinden im ländlichen Raum stehen insbesondere aufgrund des demografischen Wandels, der Veränderungen der Agrar- und Wirtschaftsstruktur sowie gesellschaftlicher und technischer Entwicklungen vor enormen Herausforderungen. In vielen Dörfern und Gemeinden führt eine Abnahme der früher typischen Funktionsvielfalt zu einem gesellschaftlichen und ökonomischen Vitalitätsverlust. Gleichzeitig wird weiterhin zu viel Fläche für Siedlung, Gewerbe und Verkehr verbraucht. Als Antwort auf diese Herausforderungen muss die bauliche, funktionale und soziale Innenentwicklung unter Berücksichtigung der jeweiligen kommunalen Situation deshalb eine zentrale Rolle spielen.

Mit dem Vitalitäts-Check 2.0 stellt die Verwaltung für Ländliche Entwicklung Gemeinden und Planern ein Instrument zur Verfügung, das alle Aspekte der Innenentwicklung berücksichtigt. Im Sinn einer umfassenden Gemeindeentwicklung werden dabei sowohl die einzelnen Ortsteile und die Gemeinde als Ganzes sowie ihre interkommunalen Anknüpfungspunkte betrachtet.

Der Check konzentriert sich dabei auf ausgewählte relevante Themenfelder, die die speziellen örtlichen Voraussetzungen und Herausforderungen bei der Innenentwicklung beschreiben:

- Bevölkerungsentwicklung,
- Flächennutzung, Siedlungsstruktur und Bodenpolitik,
- Versorgung und Erreichbarkeit,
- bürgerschaftliches Engagement,
- Wirtschaft und Arbeitsmarkt.

Gemeinden und Planer können mit dem Vitalitäts-Check 2.0 vielfältige amtliche Datenquellen nutzen, um sich schnell und unkompliziert einen Überblick ihres Lebensumfeldes zu verschaffen.

Der VC integriert die Flächenmanagement-Datenbank¹, die das Bayerische Landesamt für Umwelt 2006 entwickelt hat und den Gemeinden eine strukturierte Erhebung ihrer baulichen Innenentwicklungspotenziale erlaubt. Die integrierte Anwendung des Vitalitäts-Checks und der Flächenmanagement-Datenbank als Vitalitäts-Check 2.0 bietet die Möglichkeit, die einzelnen Gebäude und Flächen in ihrem räumlichen Umfeld zu betrachten. Einbezogen werden neben einer Bestandsaufnahme der Innenentwicklungspotenziale auch die städtebauliche Entwicklung, Möglichkeiten zum Flächensparen, kostensparende öffentliche Infrastruktur, wohnortnahe Grundversorgung und die Reduzierung des wohnstandortbedingten Verkehrsaufkommens.

Damit schafft der Vitalitäts-Check 2.0 wichtige erste Eindrücke, liefert mit der Bestandserfassung auf objektiver Datenbasis Hinweise auf relevante örtliche Handlungsfelder und entscheidende Grundlagen für den Planungsprozess einer differenzierten Innenentwicklungsstrategie.

Die Bewertung und Interpretation kann jedoch nicht in diesem standardisierten Instrument allein erfolgen, sondern erfordert einen breiten Diskussionsprozess der betroffenen Akteure vor Ort, die dabei mit fachlicher Expertise durch Planer, Vertreter der Ländlichen Entwicklung und anderer Verwaltungen unterstützt werden.

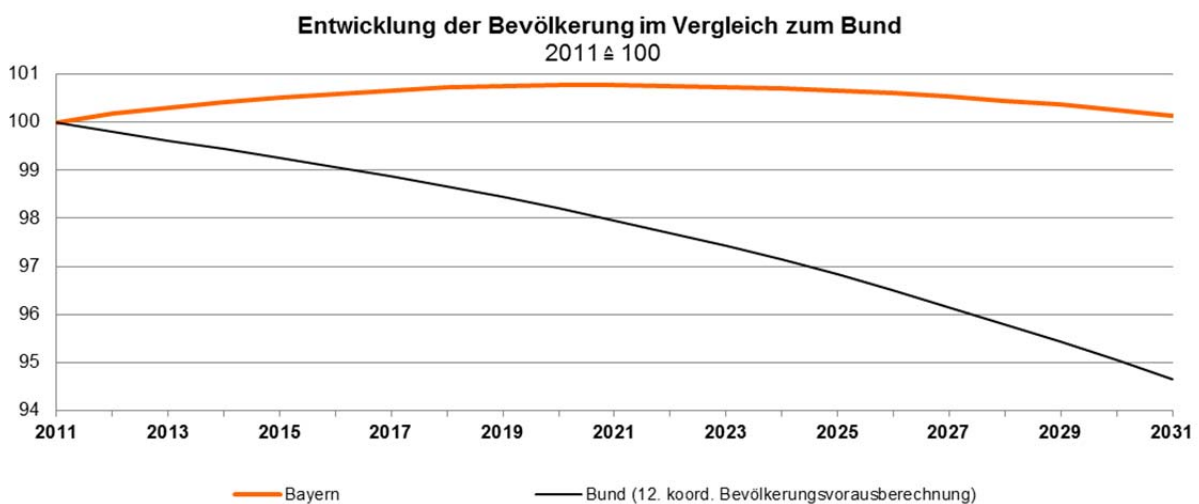
¹ Vgl. StMUG (2013): Flächenmanagement-Datenbank 3.0. München. & StMUG / OBB im StMI (2010): Kommunales Flächenmanagement. München.

Teil 1 Fachliche Grundlagen

1 Relevante Entwicklungstrends

1.1 Demographischer Wandel – Bevölkerungsentwicklung in Bayern

Nach Jahrzehnten eines relativ starken Bevölkerungswachstums wird die Bevölkerungsentwicklung in Bayern in den nächsten Jahren bei rund 12,7 Mio. Einwohnern ein Plateau erreichen. Nach Vorausberechnungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung (BayLfStaD) wird die bayerische Bevölkerung bis 2031 gegenüber 2011 nur um 0,1% zunehmen. Bereits nach 2021 wird ihre Zahl jedoch voraussichtlich sinken. Bundesweit ist dieser Wendepunkt bereits gegenwärtig erreicht (vgl. Abbildung 1).



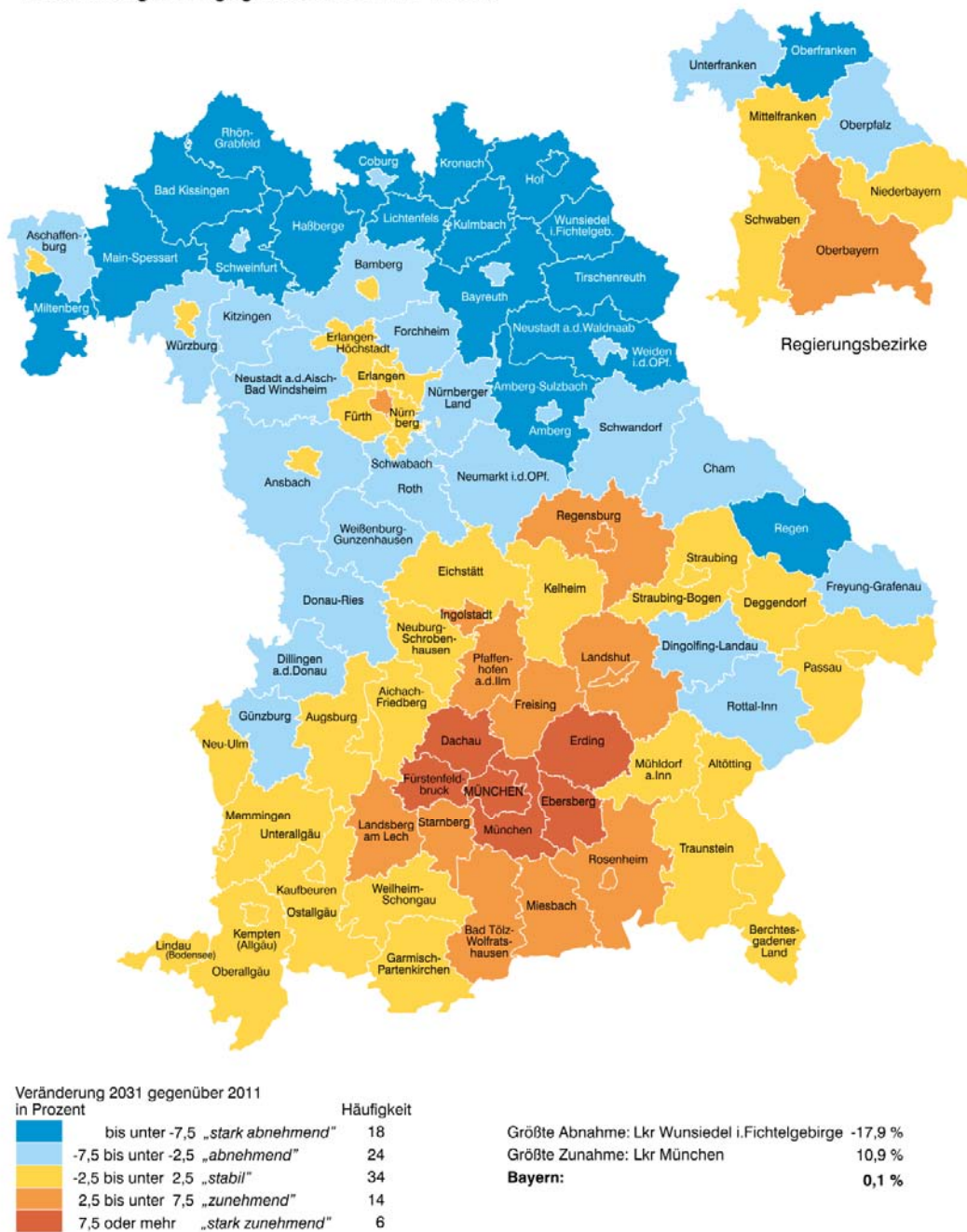
Abdruck mit freundlicher Genehmigung des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung (2013)

Abbildung 1 Entwicklung der Bevölkerung Bayerns im Vergleich zum Bund

Diese landesweit relativ stabile Bevölkerungsentwicklung stellt sich jedoch regional sehr unterschiedlich dar.² Während der südbayerische Raum bis 2031 insbesondere im Einzugsbereich des Münchner Verdichtungsraums noch mit einer relativ stabilen, im unmittelbaren Umfeld Münchens sogar dynamischen Bevölkerungsentwicklung rechnen kann, ist der nordbayerische Raum von unterschiedlich starken Schrumpfungsprognosen geprägt.

² StMWIT (2011a): Daten zur Raumebeobachtung 2011. München. & Berlin-Institut (2011): Die Zukunft der Dörfer. Zwischen Stabilität und demografischem Niedergang. Berlin.

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns Veränderung 2031 gegenüber 2011 in Prozent

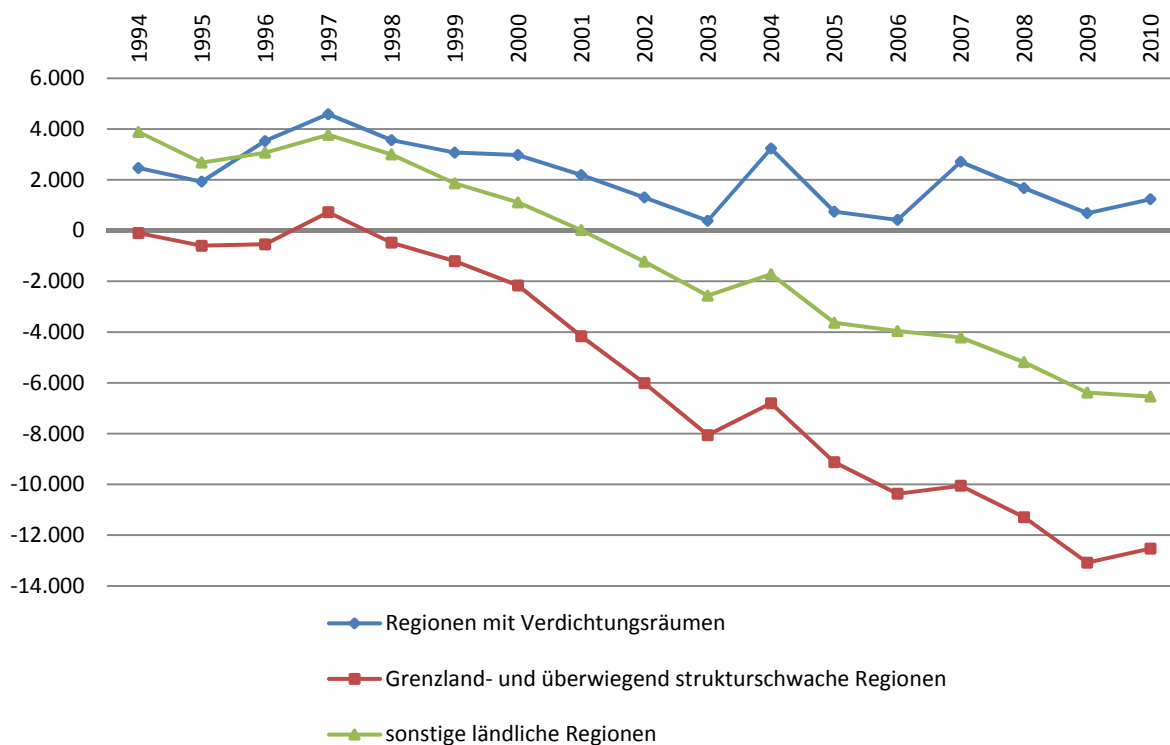


Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München 2012

Abdruck mit freundlicher Genehmigung des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung

Abbildung 2 Bevölkerungsprognose für kreisfreie Städte und Landkreise Bayerns 2011-2031

In den Grenzland- und strukturschwachen Regionen ist seit Ende der 90er Jahre ein verstärkt negativer Saldo zwischen Geburten und Sterbefällen zu verzeichnen (siehe Abbildung 3). Regionen in Verdichtungsräumen erreichen aufgrund der Zuwanderung junger Bevölkerungsgruppen noch einen Geburtenüberschuss. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung wird dabei durch Wanderungsbewegungen überlagert.

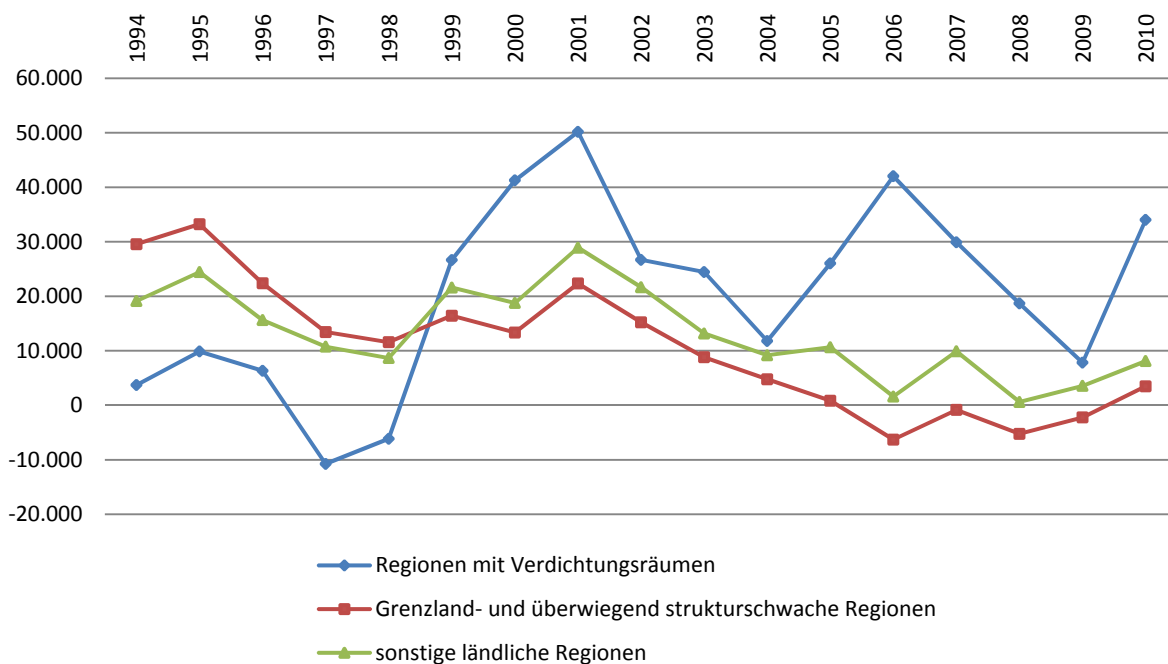


Quelle: Eigene Bearbeitung nach StMWIVT 2011a: Daten zur Raumbearbeitung. München.

Abbildung 3 Natürliche Salden in den Regionsgruppen jährlich 1994-2010

Der demographische Wandel konnte bislang nur durch eine Zuwanderung von Menschen außerhalb Bayerns abgefangen werden (vgl. Abbildung 4). In allen südbayerischen Planungsregionen bis auf Donau-Wald und Allgäu konnte 2010 überwiegend zuwanderungsbedingt noch eine Bevölkerungszunahme verzeichnet werden, während alle nordbayerischen Planungsregionen bis auf die Industrieregion Mittelfranken aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der Wegzüge bereits einen Bevölkerungsrückgang aufweisen.

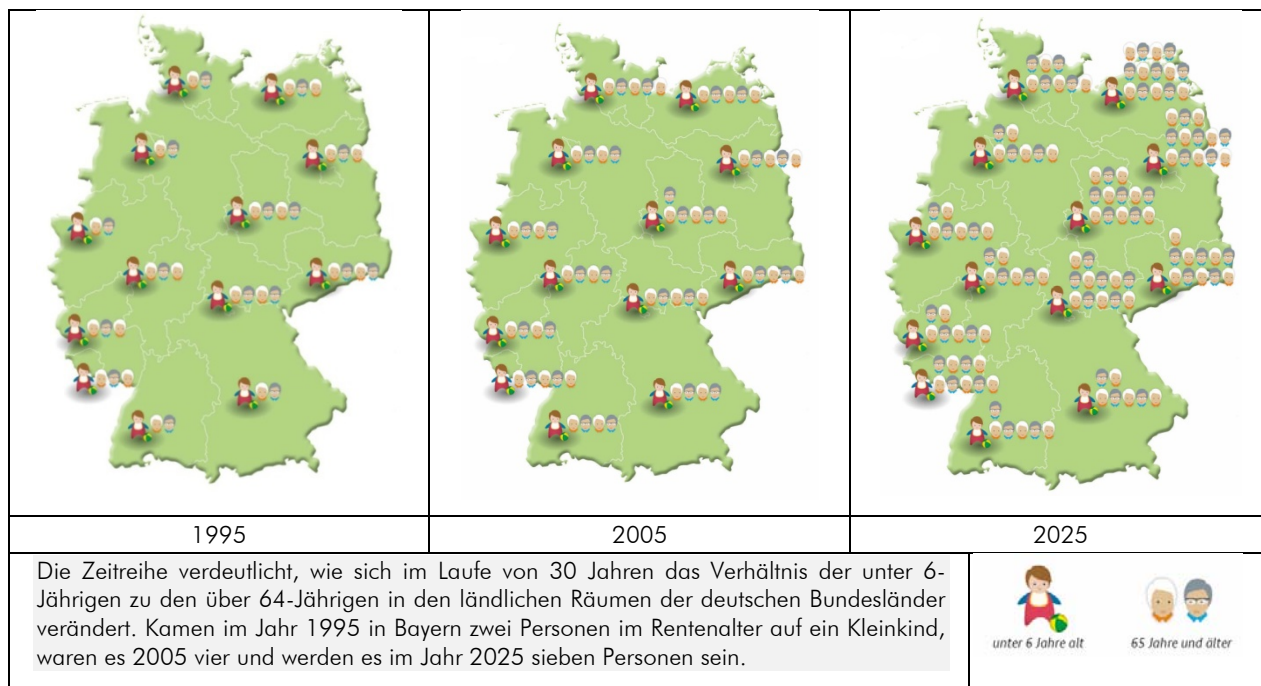
Neben den großräumigen Wanderungstendenzen sind auch die kleinräumigen Wanderungsbewegungen zwischen Regionen und einzelnen Gemeinden aufgrund ihrer hohen Selektivität nach Alters- oder Bildungsgruppen zu berücksichtigen (vgl. StMWIVT 2011a). Diese „Arbeitsplatz- oder Lebensstilwanderungen“ gewinnen hinsichtlich eines regionalen und gemeindlichen Wettbewerbs um Bevölkerung zunehmend an Bedeutung. Werden die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die Wanderung in Zusammenhang gestellt, wird deutlich, dass der negative natürliche Bevölkerungssaldo und die Tendenz zu einem rückläufigen Wanderungssaldo insgesamt zu einer Bevölkerungsabnahme führen werden. Dies betrifft insbesondere Grenzland- und strukturschwache Regionen.



Quelle: Eigene Bearbeitung nach StMWIVT 2011a: Daten zur Raubeobachtung. München.

Abbildung 4 Wanderungssalden in den Regionsgruppen jährlich 1994-2010

Zugleich wird sich als Folge des langjährigen Geburtendefizits und der deutlich gestiegenen Lebenserwartung der Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung spürbar erhöhen (vgl. BayLfStaD 2013) (vgl. Abbildung 5). Laut amtlicher Prognosen wird der Bevölkerungsanteil der unter 18-Jährigen bis 2031 gegenüber 2011 um 10,3% zurückgehen, während der Anteil der über 64-Jährigen um 36,6% zunimmt. Dadurch wird sich das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Bayern von 43,2 Jahren in 2011 auf voraussichtlich 46,7 Jahre in 2031 erhöhen (vgl. BayLfStaD 2013).



Abdruck mit freundl. Genehmigung des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz 2013.

Abbildung 5 Verhältnis der unter 6-Jährigen zu den über 64-Jährigen (1995, 2005, 2025)

Während die Zahl der Kinder im Kindergarten- und Grundschulalter von 2005 bis 2050 jeweils um rund ein Drittel zurückgehen wird, wird sich die Zahl der über 75-Jährigen im selben Zeitraum mehr als verdoppeln (vgl. BayLfStaD 2007).

Eine wichtige Auswirkung des demographischen Alterungsprozesses, aber auch gesellschaftlicher Trends ist die Veränderung der Haushaltsstruktur. Ein- bis Zweipersonenhaushalte nehmen in allen Altersgruppen zu, während Familienhaushalte abnehmen, was sich auch auf die Bauland- und Wohnungsnachfrage auswirken wird. Insofern hat die demographische Entwicklung auch einen zunehmenden Einfluss auf die Immobilienwertentwicklung.

Aus diesen Entwicklungstrends der Bevölkerungsstruktur ergeben sich für die Vitalität der ländlichen Gemeinden und Dörfer zwei wesentliche Folgerungen:

- Neben einer älter werdenden Bevölkerung werden viele ländliche Gebiete und Gemeinden von einem Bevölkerungsrückgang betroffen sein, der sich folglich in nicht mehr beanspruchtem Wohnraum und damit Leerständen widerspiegeln wird.
- Durch den fortwährenden Rückgang der Altersgruppe, die einen Haushalt gründet, wird auch der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum kontinuierlich abnehmen. Die Ausweisung und Besiedelung neuer Baugebiete führt dann zwangsläufig zu Leerständen im Ortskern und in vorhandenen Siedlungsgebieten.

In Bezug auf die dargestellten Entwicklungstrends wird die Bevölkerungsentwicklung zu einem maßgeblichen Faktor für die gemeindlichen Aufgaben und macht bauliche und soziale Maßnahmen zur Förderung der Innenentwicklung erforderlich. Bevölkerungsrückgänge sollten hier nicht als „vorübergehendes Nicht-Wachstum“, sondern als Prozess wahrgenommen werden, der einen Paradigmenwechsel in Politik und Verwaltung erfordert – von der Wachstumsorientierung hin zur Fokussierung auf den Bestand und den erforderlichen Umbau der Siedlungsstrukturen samt der dazugehörigen technischen und sozialen Infrastruktur.

1.2 Flächenverbrauch

Als „Flächenverbrauch“ bzw. „Flächeninanspruchnahme“ bezeichnet man das Umwidmen von vorwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzter Fläche zu Siedlungs- und Verkehrsfläche. Täglich werden in Bayern rund 17 ha (2012) Freifläche zu Siedlungs- und Verkehrsfläche umgewandelt (vgl. StMUG 2013: Flächenverbrauchsbericht Bayern 2013). Dieser Wert ist trotz verstärkter öffentlicher Diskussion seit dem Jahr 2000 von konjunkturell bedingten Schwankungen abgesehen relativ konstant. Bayern hat dabei bundesweit die höchste tägliche Zunahme an Siedlungs- und Verkehrsfläche.³

Im Zusammenhang mit der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung Bayerns bedeutet dies, dass sich die Schere zwischen der Bevölkerungszahl und der Siedlungs- und Verkehrsfläche Bayerns immer weiter öffnet und dadurch eine schrumpfende Anzahl von Beitragszahlern für den Bau und Unterhalt eines weiterhin zunehmenden Umfangs an Siedlungs- und Verkehrsstrukturen aufkommen müssen (vgl. Abbildung 6).

Diese Flächenumwandlung reduziert die land- und forstwirtschaftliche Produktionskraft für Nahrung, Futtermittel und nachwachsende Rohstoffe, die Filter-, Wasserrückhalte- und Absorptionsfunktion der Böden, die Lebensraumfunktion von Freiflächen für Flora und Fauna sowie deren Frischluftproduktionsfunktion, die Erholungsfunktion für den Menschen sowie allgemein den ästhetischen Wert der Landschaft.

Ziel der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung ist es, die tägliche Umwandlung von Böden in Siedlungs- und Verkehrsfläche bundesweit auf 30 ha zu reduzieren. Heruntergebrochen auf die Bevölkerung Bayerns würde dies eine Verringerung des täglichen Flächenverbrauchs Bayerns von derzeit 18 ha (2011) auf rund 4,6 ha bedeuten.

³ Länderinitiative Kernindikatoren LiKi: Indikator D1 Flächenverbrauch.

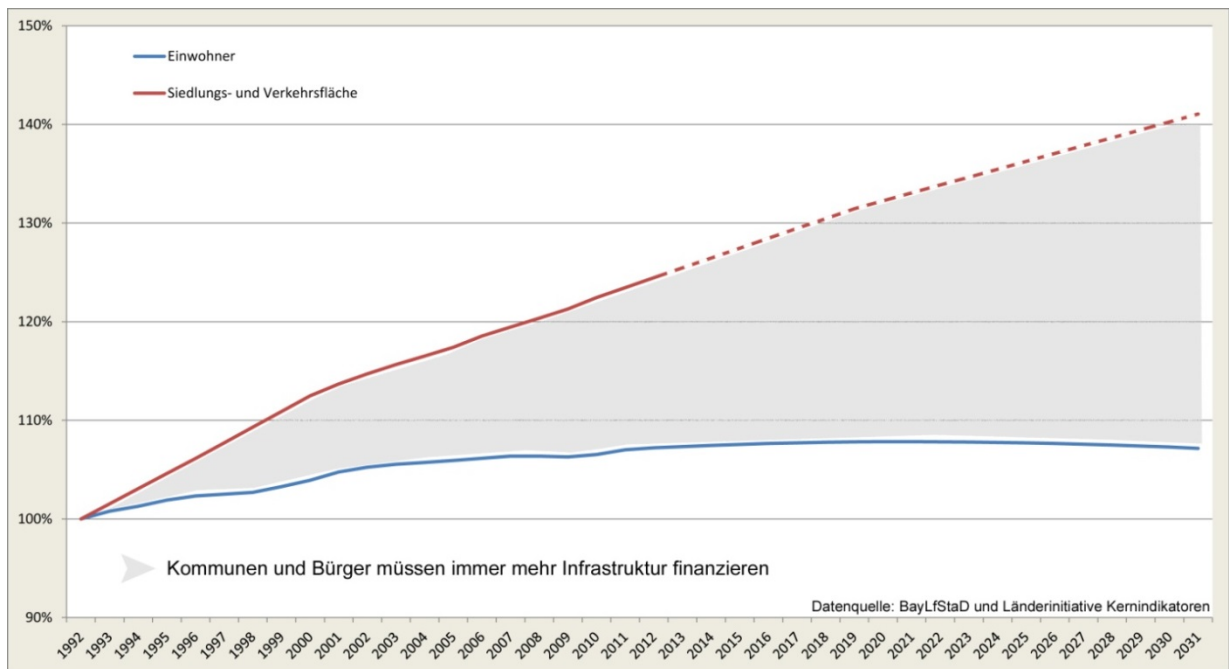
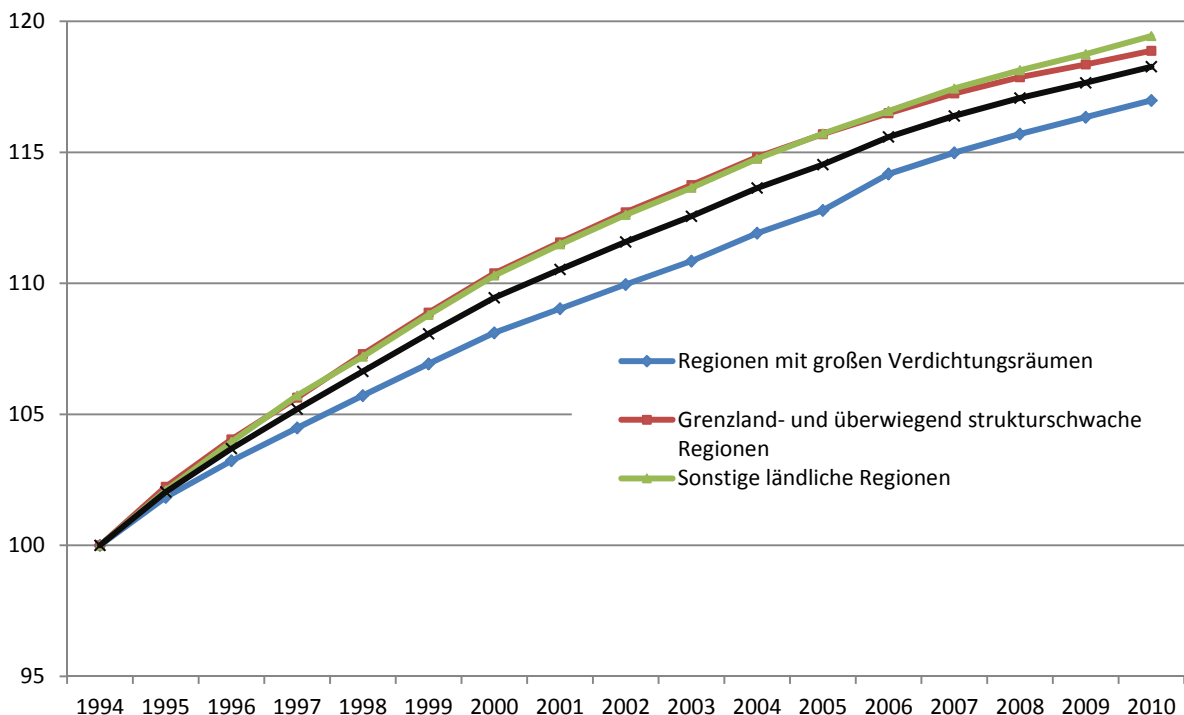


Abbildung 6 Einwohner- und Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung in Bayern seit 1992

Anders als noch in den achtziger Jahren tragen nicht mehr die Verkehrsflächen überproportional zum Flächenverbrauch bei, vielmehr ist dieser seit knapp zwei Jahrzehnten schwerpunktmäßig auf das Siedlungsflächenwachstum zurückzuführen (vgl. BBSR 2012).



Quelle: Eigene Bearbeitung nach StMWIVT 2011a: Daten zur Raumbearbeitung. München.

Abbildung 7 Entwicklung des Wohnungsbestandes seit 1994 nach Regionsgruppen (in %)

Im Zeitraum von 1994 bis 2010 fand in Bayern ein Anstieg des Wohnungsbestandes von 18,3 % (ca. 930 000 Wohnungen) statt (vgl. StMWIVT 2011a und BBSR 2012). Hierbei haben die Grenzland- und überwiegend strukturschwachen Regionen sowie die sonstigen ländlichen Räume die

stärksten Zuwächse zu verzeichnen (vgl. Abbildung 7). In den Regionen mit großen Verdichtungsräumen war die Zunahme am niedrigsten.

Während die Wohnfläche pro Einwohner steigt (seit 1960 von 19 m² über 36,7 im Jahr 1987 auf über 45 m² pro Person im Jahr 2011), nimmt gleichzeitig die Anzahl der Personen je Haushalt (von 1950 bis 2000 von 3 auf 2,1 Personen) immer weiter ab (vgl. BayLfStaD 2013).

Die Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte und der ungebrochene Trend zu mehr Wohnfläche, aber auch die zunehmende Flächenintensität der Arbeitsplätze führen zu einem hohen Flächenbedarf für Siedlungszwecke und zu einem hohen Druck auf die Ressource Boden. Dadurch wird selbst bei einer stagnierenden Bevölkerungsentwicklung zunehmend mehr Boden in Anspruch genommen (vgl. Abbildung 6).

Der Flächenverbrauch soll deutlich reduziert werden. Langfristig ist eine Flächenkreislaufwirtschaft ohne weiteren Flächenneuverbrauch anzustreben. Dazu soll so weit wie möglich die erneute Nutzung vorhandener Flächen (Brachflächen, Baulücken, bereits genutzte Flächen) im Sinne eines Flächenrecyclings erfolgen. Die Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Böden soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden, insbesondere hochwertige Böden sollen für die Landwirtschaft erhalten werden. StMUG (2013): Bayerische Nachhaltigkeitsstrategie. München.

Ein weiterer Einflussfaktor auf den Flächenverbrauch ist die kommunale Konkurrenz um die Ansiedlung von Bevölkerung und Gewerbebetrieben und die damit verbundene Vorratshaltung an Bauflächen für Wohnen sowie Gewerbe. Vor allem an den Rändern Bayerns sind die sichtbaren Ergebnisse dieser Politik immer öfter Leerstände in den Ortskernen und älteren Siedlungsgebieten. Die – oft auf einen überschätzten Bedarf zurückzuführende – Vorhaltung von Bau- und Gewerbeflächen im Außenbereich bringt zudem erhebliche finanzielle Belastungen für die Gemeinden. Folgen sind: die Gefährdung in langer Tradition gewachsener Siedlungs- und Landschaftsbilder, die räumliche Trennung von Bevölkerungsgruppen, die ineffiziente Ausnutzung vorhandener Grundausstattung, die kostspielige Errichtung und Unterhaltung weitläufiger Ver- und Entsorgungssysteme. Im Sinne einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung ist es erforderlich, das eindimensionale Außenwachstum in eine konzeptionelle Innenentwicklung in den ländlichen Gemeinden und Dörfern zu überführen.

1.3 Klimaschutz und Energiewende

Innenentwicklung leistet auf mehreren Ebenen einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Umsetzung der Energiewende:

- Der Schutz un bebauter Böden erhält ihre wichtige Funktion als CO₂-Speicher und Senke. Organische Böden speichern erhebliche Mengen an Kohlenstoff. Ihre Speicherfunktion beträgt das 2,5-fache der globalen Vegetation und das 2-fache der globalen Atmosphäre. Ein Verlust des organischen Oberbodens durch Überbauung führt zur Freisetzung des im organischen Boden gespeicherten Kohlenstoffs.
- Die Nutzung bestehender Bausubstanz ist aus Sicht des Energieverbrauchs eines Gebäudes oftmals sinnvoller als ein Abriss und Neubau. Als graue Energie wird der Energieaufwand bezeichnet, der über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes z.B. für die Gewinnung und Verarbeitung der Baumaterialien, deren Transport und am Ende im Zuge des Rückbaus, Recyclings und der Entsorgung anfällt. Selbst bei einem Niedrigenergie- oder Passivhaus reduziert die in den neuen Baumaterialien steckende Energie den Einspareffekt während der Betriebsphase im Vergleich zu einer energetischen Sanierung des Baubestandes. Gelingt es im Rahmen der Innenentwick-

Nachhaltige Siedlungsentwicklung setzt eine integrierte Planung voraus, die eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, die Schaffung kompakter Siedlungseinheiten mit kostengünstigen Bau- und Siedlungsformen, die Verkehrsberuhigung in Wohnquartieren und die rationelle Energienutzung durch angepasste Siedlungskonzepte zum Ziel hat. Siedlungskonzepte, die Verkehr reduzieren und durch eine Beschränkung der Bodenversiegelung die Ausgleichsfunktionen der unversiegelten Flächen erhalten, leisten einen wesentlichen Beitrag zur CO₂-Reduzierung. Nachhaltige, klimaschonende und damit zukunftsorientierte Siedlungskonzepte sind deshalb zu forcieren und zu unterstützen. StMUGV (2007): Klimaprogramm Bayern 2020. München.

lung, einen Neubau durch die Umnutzung eines vorhandenen Gebäudes im Innenbereich überflüssig zu machen, so leistet dies auch einen Beitrag zur Reduzierung des CO₂-Fußabdrucks von Gebäuden.

- Innenentwicklung schafft kompakte Siedlungseinheiten und ist dadurch eine wichtige Klimaschutzmaßnahme und Bestandteil von Klimaschutzkonzepten wie dem Klimaprogramm Bayern 2020 (siehe Textkasten). Durch die räumliche Nähe von Wohnstandorten und Einrichtungen des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs können dadurch der Verkehrsaufwand und der damit verbundene Energieverbrauch reduziert sowie die Bedingungen für umweltverträglichere Mobilität verbessert werden. Demgegenüber wird die Energieeinsparung eines Passivhauses im Grünen oftmals durch den wohnstandortbedingten Verkehrsaufwand zunichte gemacht.
- Kompakte Siedlungseinheiten mit einer höheren Bevölkerungsdichte und damit auch Wärmebedarfsdichte sind gute räumliche Voraussetzungen für Wärmenetze (Abwärme, Solarthermie, Kraft-Wärme-Kopplung, Biomasse-Heizwerke etc.). Durch eine gezielte Schaffung von Wärmebedarfsdichten im Zuge der Innenentwicklung können somit auch die kommunale Energienutzungsplanung unterstützt werden.

Eine Entlastung kann auch durch eine adäquate Siedlungsstrukturpolitik erreicht werden. Aber nicht nur der Anteil des öffentlichen Verkehrs auf Schiene und Straße am Gesamtverkehr ist zu steigern, sondern auch die Randbedingungen für den Rad- und Fußverkehr sind zu verbessern.

StMUG (2013): Bayerische Nachhaltigkeitsstrategie. München.

1.4 Daseinsvorsorge

Die Daseinsvorsorge und Sicherung der Nahversorgung ist ein zentraler Baustein der Verbesserung der Lebens-, Wohn-, Arbeits- und Umweltverhältnisse in den ländlichen Räumen Bayerns. Nahversorgung ist dabei mehr als die Deckung des täglichen Bedarfs der Bevölkerung, sondern sichert die Lebensqualität von Gemeinden und Ortsteilen, schafft Arbeitsplätze vor Ort und ist ein wichtiger Faktor der Wohnstandortentscheidung der Bevölkerung (StMWIVT 2011b).

Triebkräfte der sich ändernden Daseinsvorsorge- und Nahversorgungsstrukturen sind neben dem demographischen Wandel beispielsweise die sich veränderten Standortanforderungen der Träger der Nahversorgung, die erhöhte Mobilität der Bevölkerung und deren Konsumverhalten und im Bereich der öffentlichen Daseinsvorsorge die engen finanziellen Handlungsmöglichkeiten der öffentlichen Hand.

Die sich ausdünnenden Strukturen sowohl öffentlicher Einrichtungen als auch des Einzelhandels erfordern zunehmend Strategien, um der Bevölkerung einen möglichst wohnortnahen bzw. mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbaren Zugang zu ermöglichen. Dadurch kann einerseits die gesellschaftliche Teilhabe von Mitbürgern ohne Zugang zum Pkw wie Ältere, Jugendliche oder sozial Schwache sichergestellt werden. Andererseits kann Verkehr vermieden werden, was zu einer Verbesserung der Umweltverhältnisse im ländlichen Raum beiträgt.

Eine Siedlungsentwicklung, die verstärkt auf die Innenentwicklung setzt, trägt sowohl zur Trag- und Funktionsfähigkeit der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen als auch zu einer heterogenen Altersstruktur bei. Dies dient letztlich auch der Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit bestehender Siedlungsstrukturen.

Bayerische Staatsregierung (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern. München.

Im Bereich der Versorgungsstruktur des ländlichen Raumes besteht Verbesserungsbedarf u.a. bei der Verkehrsanbindung, der medizinischen Versorgung, Betreuungseinrichtungen für Ältere, Freizeiteinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (BBSR-Umfrage 2011 „Lebensqualität in kleinen Städten und Landgemeinden, vgl. BBSR 2011b).

Teil 2 Vitalitäts-Check 2.0 zur Innenentwicklung

2 Grundlagen zum Vitalitäts-Check 2.0

2.1 Aufgaben

Der Vitalitäts-Check 2.0 zur Innenentwicklung ist darauf ausgerichtet, eine anwendungsorientierte Hilfestellung für die Praxis anzubieten.

Mit ihm soll(en):

- Probleme und Aufgaben, die aufgrund der Bevölkerungsentwicklung, der Flächennutzung, bestehender und sich abzeichnender Gebäudeleerstände und Nachverdichtungspotenziale sowie durch funktionale und soziale Veränderungsprozesse zu bewältigen sind, bewusst gemacht werden,
- ein schneller Überblick über Situation und Realisierungsmöglichkeiten zur Innenentwicklung gegeben werden und
- Folgerungen für den Einsatz der Instrumente der Ländlichen Entwicklung sowie Instrumente anderer Verwaltungen und für gemeindliche bzw. übergemeindliche Aufgaben deutlich werden.

Um einen schnellen Überblick über die Situation und die Realisierungsmöglichkeiten in einer Gemeinde zu bekommen, werden mit dem Vitalitäts-Check 2.0 ausgewählte Themenfelder, die einen Bezug zur Innenentwicklung aufweisen, untersucht. Diese Themenfelder sind:

- Demographie
- Flächennutzung
- Siedlungsstruktur
- Flächenmanagement
- Bodenpolitik
- Versorgung
- Beteiligung
- Wirtschaft.

Bei der Untersuchung vor Ort sind sowohl die Innensicht der Gemeindeverantwortlichen als auch die Außensicht einer Planerin/eines Planers erforderlich. Die Datenerfassung kann eine Gemeinde selbständig durchführen, für die Bewertung und Interpretation der Ergebnisse ist hingegen die Unterstützung durch einen Planungsexperten notwendig.

Die Grunddaten und Innenentwicklungspotenziale können von der Gemeinde weitgehend selbstständig erhoben werden. Bei der Darstellung und insbesondere bei der Interpretation und Skizzierung von Handlungsmöglichkeiten ist eine planerische Begleitung sinnvoll (vgl. Abbildung 8).

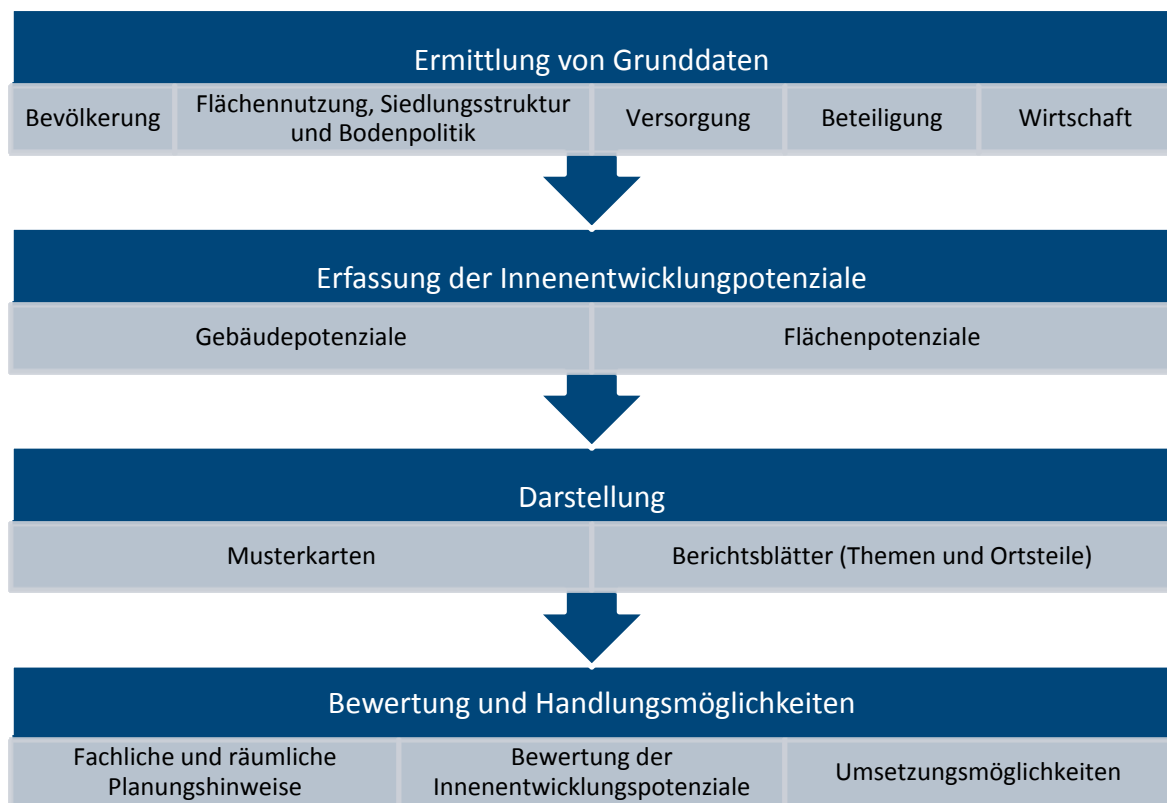


Abbildung 8 Arbeitsschritte Vitalitäts-Check 2.0 zur Innenentwicklung

2.2 Fachliche Untersuchungs- und Aufgabenfelder

Dem Profil der Ländlichen Entwicklung und den Problemstellungen der Innenentwicklung entsprechend ist dem Vitalitäts-Check 2.0 eine integrierte Betrachtungsweise zugrunde gelegt, die städtebauliche, soziale und funktionale Zusammenhänge der relevanten Siedlungseinheiten berücksichtigt.

Die Themenfelder des Vitalitäts-Checks 2.0 werden weitgehend über öffentlich zugängliche Daten und Indikatoren beschrieben, die in der Datenbank bereits hinterlegt bzw. deren Quellen jeweils angegeben sind:

- Die Bevölkerungsentwicklung ist eine wesentliche Größe für die Nachfrage nach Wohnflächen. Die Erfassung der Entwicklung in den vergangenen 10 Jahren sowie die Bevölkerungsprognosen der amtlichen Statistik erlauben eine Abschätzung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und damit des künftigen Wohnflächenbedarfs, sowohl quantitativ als auch qualitativ.
- Ausgewählte Informationen zur Flächennutzung, Siedlungsstruktur und Bodenpolitik einer Gemeinde geben Auskunft über wichtige Rahmenbedingungen, die im folgenden Planungsprozess mit dem Ziel der Innenentwicklung eine Rolle spielen. Die Siedlungsstruktur verdeutlicht den Rahmen für eine künftige bauliche Entwicklung. Eine genauere städtebauliche Betrachtung kann in diesem Arbeitsschritt zurückgestellt werden, sofern Planer erst nach Abschluss der Bestandsaufnahme eingebunden werden. Spätestens bei der Formulierung von Handlungsoptionen und -empfehlungen sind hier vertiefende Erfassungen mit Ortsbegehung vorzusehen.
- Mit der Flächenmanagement-Datenbank werden die kommunalen Innenentwicklungspotenziale erhoben. Über das Themenfeld Flächenmanagement werden die Ergebnisse in den Vitalitäts-Check 2.0 eingebunden.

- Die Versorgungsstrukturen werden zum Teil für die gesamte Gemeinde (z.B. Kindertagesstätte, Hausarzt) und teilweise auf Ortsteilebene (z.B. Lebensmitteleinzelhandel, Bäcker etc.) erfasst. Zusammen mit der Erreichbarkeit auf Ortsteilebene bilden die Versorgungsstrukturen ein wichtiges Kriterium für eine mögliche Bewertung von Innenentwicklungspotenzialen und die Formulierung von Handlungsprioritäten.
- Im Themenfeld Beteiligung werden das Vereinsleben, das soziale Engagement und die Beteiligungsstrukturen für den weiteren Planungsprozess erfasst. Deren Einbeziehung ist für eine breit in der Bevölkerung abgestützte Innenentwicklungsstrategie von Bedeutung.
- Der Strukturwandel in der Landwirtschaft bringt deutlich sichtbare Veränderungen auch in den Siedlungsbereichen mit sich. Wo landwirtschaftliche Betriebe ihre Tätigkeit einstellen, nehmen auch (Teil)Leerstände landwirtschaftlicher Gebäude zu. Dies kann zu deutlichen Ortsbildstörungen führen. Ergänzend zu der Erfassung dieser (Teil)Leerstände und Hofstellen ohne Hofnachfolger in der FMD werden im Vitalitäts-Check 2.0 wenige ausgewählte Indikatoren aus dem Bereich Wirtschaft und Arbeitsmarkt als Rahmenbedingungen erfasst. Je nach Arbeits- oder Wohnstandortfunktion der Gemeinde können entsprechende Schwerpunkte bei Innenentwicklungsaktivitäten und der Konzipierung von Folgenutzungen gelegt werden.

2.3 Räumliche Betrachtungsebenen

Mit dem Vitalitäts-Check 2.0 werden alle im Zusammenhang bebauten Siedlungseinheiten betrachtet. Hierzu wird der Schwellenwert von 50 Einwohnern vorgeschlagen. Je nach lokaler Ausgangssituation kann die Gemeinde jedoch auch kleinere Ortsteile einbeziehen. Bei der Erfassung von Innenentwicklungspotenzialen sollte jedoch gewährleistet werden, dass Flächenpotenziale nur für baurechtliche Innenbereiche und nicht für Weiler im Außenbereich erfasst werden (vgl. 3.2).

Hinsichtlich funktionaler Zusammenhänge (z.B. Versorgungsfunktion) ist zumindest eine Betrachtung der gesamten Gemeinde und aller relevanten Siedlungsbereiche notwendig. Der Ortskern (Altort) behält jedoch seine hervorgehobene Bedeutung und seine Stärkung bleibt ein wichtiges Ziel der Innenentwicklung.

Da die funktionalen Zusammenhänge über das Gemeindegebiet hinausreichen und interkommunale Kooperationen gerade im ländlichen Raum an Bedeutung gewinnen, ist ein Einbezug der regionalen Ebene sinnvoll. Eine Bearbeitung ist daher auf drei verschiedenen räumlichen Ebenen vorgesehen:

- für die einzelnen Ortsteile einer Gemeinde,
- für die Gemeinde als Ganzes
- und für regionale Zusammenschlüsse von Kommunen.

3 Kriterien und Potenziale der Innenentwicklung

Im Folgenden werden die einzelnen Kategorien, die als Innenentwicklungspotenziale angesprochen werden, skizziert.

3.1 Gebiete und ihre jeweiligen Potenziale

Der Ortskern (Altort) bildet den Betrachtungsschwerpunkt der Innenentwicklung, wobei der 2. Weltkrieg die entscheidende zeitliche Zäsur zu den folgenden Siedlungserweiterungsphasen darstellt. Sowohl im Ortskern als auch in den Nachkriegssiedlungen der 50er bis 70er Jahre sind die sozialen Veränderungsprozesse bereits sehr weit vorangeschritten, was sich im hohen Anteil an Gebäuden mit einer Belegung von Ein- bis Zweipersonenhaushalten über 65 Jahren widerspiegelt.

Dagegen weisen Siedlungsgebiete neueren Datums (Entstehung ab Ende der 80er Jahre) derzeit noch kein oder nur geringes soziales und in der Folge auch nur ein geringes städtebauliches Veränderungspotenzial auf. In diesen jüngeren Siedlungserweiterungen sind hingegen oftmals überdurchschnittlich viele Baulücken anzutreffen.

Von den sozialen Veränderungsprozessen und dem Remanenzeffekt⁴ werden mit einer zeitlichen Verschiebung auch die neueren Siedlungsgebiete (80er bis 90er Jahre) betroffen sein:

Potenzial im Ortskern: Soziale Veränderungsprozesse sind weit vorangeschritten, ein städtebauliches Innenentwicklungspotenzial besteht hinsichtlich Umnutzung/Sanierung oder baulichem Ersatz (bei schlechter Bausubstanz) und Baulückenschließung. Im Falle einer engen innerörtlichen Bebauung und fehlender Nachfrage kommen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Empfindlichkeit auch Rückbau und Entkernung in Frage.

Potenzial in den Siedlungsgebieten der 50er, 60er und 70er Jahren: Soziale Veränderungsprozesse sind z. T. weit vorangeschritten, städtebauliches Innenentwicklungspotenzial besteht hinsichtlich Umnutzung/Sanierung, baulichem Ersatz oder Rückbau (bei schlechter Bausubstanz) sowie Baulückenschließung.

Potenzial in den Siedlungsgebieten der 80er, 90er und 2000er Jahren: Siedlungsgebiete mit größeren Baukörpern und tendenziell kleineren Grundstücken sowie vielfach sehr uneinheitlichen Baustilen. Die soziale Stabilität ist noch weitgehend erhalten, jedoch beginnen soziale Veränderungsprozesse.

Beginnende soziale Veränderungsprozesse, städtebauliches Innenentwicklungspotenzial besteht vorrangig hinsichtlich Baulückenschließung und teilweiser Umnutzung/Sanierung.

3.2 Untersuchungsraum

Ortsteile

Der Untersuchungsraum für die Erfassung der Innenentwicklungspotenziale umfasst Ortsteile mit mindestens 50 Einwohnern, die einen baulichen Zusammenhang aufweisen und nicht auf kleinere Weiler im Außenbereich verteilt sind.

Ortsteile mit geringeren Einwohnerzahlen werden nicht erfasst, es sei denn sie sind baulich mit einem Nachbarortsteil verbunden. Die genaue Abgrenzung des Untersuchungsraumes erfolgt durch die Bearbeiter in enger Anlehnung an die Innenbereichsabgrenzung gemäß §34 BauGB sowie an bestehenden Bebauungsplänen und Ergänzungssatzungen.

⁴ Der Umstand, dass nach dem Auszug der Kinder die Eltern weiterhin im »großzügigen« Familienheim wohnen, wird als »Remanenzeffekt« bezeichnet. Damit ist eine starke Erhöhung der Wohnfläche pro Person und eine deutliche Herabsetzung der Belegung verbunden. Der Remanenzeffekt hat erhebliche Auswirkungen auf den Immobilienmarkt.

Die Innenentwicklungspotenziale werden grundsätzlich auf Flurstücksebene erfasst. Im Ortskern kann es jedoch sinnvoll sein, Teilleerstände wie leerstehende Ladenzeilen in bewohnten Häusern ebenfalls als Gewerbebrachen mit Restnutzung zu erfassen.

Innerörtliche Erfassung

Der Untersuchungsraum umfasst somit alle im Zusammenhang bebauten Ortsteile mit über 50 Einwohnern und unbebaute Flächen im direkten Zusammenhang mit der Bebauung, d.h. von drei Seiten bebaute Grundstücke mit einer maximalen Größe von 3 Bauparzellen (ca. 80 m x 80 m). Größere innerörtliche Freiflächen werden als „Außenbereich im Innenbereich“ bezeichnet und sind ohne rechtskräftigen Bebauungsplan keine vorrangigen Innenentwicklungspotenziale.



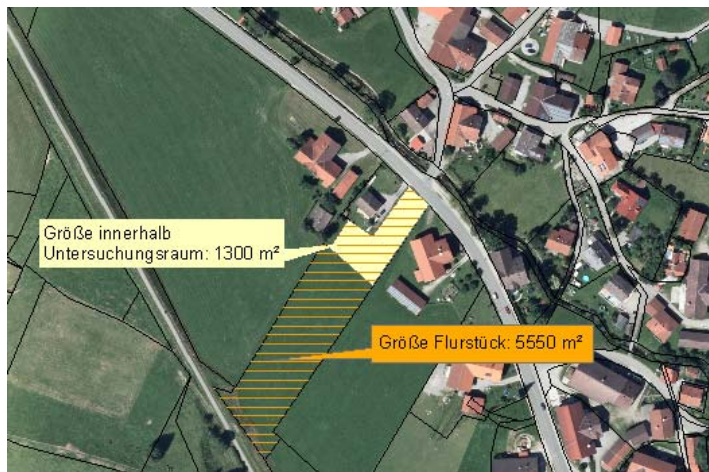
Erschlossene Wohnbauflächen mit rechtskräftigem Bebauungsplan oder Ergänzungssatzung sind unter Rücksprache mit den Gemeindeverantwortlichen in den Innenbereich aufzunehmen. Setzen sich Ortsteile mit mehr als 50 Einwohnern überwiegend aus landwirtschaftlichen Hofstellen mit sporadischer Nachverdichtung zusammen, so erfüllen diese in der Regel nicht das Kriterium des baulichen Zusammenhangs (vgl. Abbildung 9). Entsprechend sollte in diesen Fällen nur die Gebäudepotenziale erfasst werden und auf eine Abgrenzung eines Untersuchungsraumes verzichtet werden, da damit Nachverdichtungspotenziale und baulichen Entwicklungsmöglichkeiten suggeriert würden, die aufgrund der Siedlungsstruktur nicht wünschenswert sind.

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Abbildung 9 Ortsteil über 50 Einwohner, aber ohne baulichen Zusammenhang

Bezüglich der in den Untersuchungsraum aufzunehmenden Bebauungsplangebiete konzentriert sich die Erfassung der Innenentwicklungspotenziale auf Wohnbau und gemischte Nutzungen (Dorfgebiete, Mischgebiete). Für eine rein gewerbliche Nutzung vorgesehene Bebauungsplangebiete werden nicht in den Untersuchungsraum einbezogen, sofern sie außerhalb der geschlossenen Bebauung liegen. Ob rechtskräftige Bebauungsgebiete am Übergang zum Außenbereich – also außerhalb der geschlossenen Siedlungsgebiete – einbezogen werden, sollte im Einzelfall entschieden werden. Faktoren, die hierfür eine Rolle spielen, sind der Erschließungsgrad, der Wohnflächenbedarf in der Gemeinde bzw. dem Ortsteil und die demographische Entwicklung.

Die konkrete Abgrenzung des Untersuchungsraumes erfolgte nach der Grenze der Bebauung und nicht nach Flurstücksgrenzen, d.h. eine vorhandene Bebauung bedeutet am Ortsrand nicht zwangsläufig den Einbezug des gesamten Flurstückes. Um eine Überschätzung des nutzbaren Flächenpotenzials zu vermeiden, ist für die Datenauswertung und Interpretation nur der Flächenanteil im Untersuchungsraum heranzuziehen.



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Abbildung 10 Abgleich Flurstücksfläche im Innen- und Außenbereich

Entsprechend ist bei der Eingabe der Flächengröße in der Datenbank im Feld „Größe (m²)“ die gesamte Flurstücksfläche und im Feld „davon im Innenbereich (m²)“ die sich im Innenbereich innerhalb des definierten Untersuchungsraumes befindliche (in der Regel geschätzte) Teilfläche des Flurstücks einzutragen (vgl. Abbildung 9). Dadurch ergeben sich teilweise Abweichungen zwischen der Größe eines Flurstücks nach Kataster und der für die Innenentwicklung relevanten Teilfläche eines Flurstücks.

3.3 Potenzialkategorien

3.3.1 Strukturwandel in Landwirtschaft und Gewerbe

In vielen Dörfern und Gemeinden in Bayern ist der Agrarstrukturwandel bereits sehr weit vorangeschritten und hat in der Folge auch zu tiefgreifenden sozialen, funktionalen und städtebaulichen Veränderungen in den Dörfern geführt. Neben den bereits aus der landwirtschaftlichen Nutzung gefallen Hofstellen ist auch die Betrachtung des zukünftigen Veränderungsprozesses von Bedeutung, um diesen frühzeitig in einem mittel- bis langfristig ausgerichteten Innenentwicklungsprozess berücksichtigen zu können. Ein entscheidender Faktor ist hierfür die Betriebsaufgabe aufgrund fehlender Hofnachfolge. Diese sozialen Veränderungsprozesse ziehen funktionale Änderungen (Umnutzungen) nach sich. Nicht nur in der Landwirtschaft, sondern auch im gewerblichen Bereich ergeben sich aufgrund struktureller Veränderungen oder fehlender Nachfolge mittel- bis langfristige Innenentwicklungspotenziale. Insofern erscheint es sinnvoll, den gewerblichen Bereich analog zur Landwirtschaft zu berücksichtigen.

Für die Erfassung des Innenentwicklungspotenzials ergeben sich folgende Unterscheidungen (vgl. StMUG 2013):

Leerstehende Hofstelle

Die betreffenden Wohn- und Wirtschaftsgebäude werden nicht mehr oder nicht mehr betrieblich, sondern als Lager- bzw. Unterstellplatz für außerlandwirtschaftliche Dinge genutzt («verdeckter Leerstand»). Bei Hofstellen am Ortsrand, deren Flurstück in die umgebende Landschaft ragt, werden nur die dem Innenbereich zugehörigen Flurstücksflächen erfasst.

Potenzial: städtebauliches Innenentwicklungspotenzial besteht hinsichtlich Umnutzung und baulichem Ersatz (bei schlechter Bausubstanz).

Hofstelle mit Restnutzung

Hofstellen, bei denen nur noch Teilflächen z.B. gewerblich oder für Wohnzwecke genutzt werden, andere Teilflächen hingegen leer stehen (z.B. Wohnteil, Wirtschaftsteil), werden als Hofstelle mit Restnutzung bezeichnet.

Potenzial: bei intakter und/oder erhaltenswerter Bausubstanz Eignung für Sanierung, ansonsten Fläche für Ersatzbau.

Leerstehende Wirtschaftsgebäude am Ortsrand

Ein Sonderkategorie der Innenentwicklungspotenziale im ländlichen Raum sind leerstehende Wirtschaftsgebäude am Ortsrand. Viele Ortschaften sind von einem Scheunengürtel geprägt, der nicht für Wohnzwecke, sondern als landwirtschaftliche Betriebsgebäude diente.

Potenzial: Große Baukörper am Übergang zum Außenbereich ohne Anschluss an Ver- und Entsorgungsinfrastruktur. Entsprechend ihrer Vornutzung stellen diese Gebäude in der Regel nur ein Potenzial für eine Nutzung außerhalb des Wohnbereichs dar.

Gewerbebrache mit/ohne Restnutzung

Durch Aufgabe der gewerblichen Nutzung werden Flurstücke mit oder ohne Gebäudebestand bzw. mit oder ohne Restnutzung zu Gewerbebrachen, die entweder noch über eine nutzbare Bausubstanz, nur mehr über verfallene Bausubstanz verfügen oder als geräumtes/saniertes Grundstück nur mehr ein Flächenpotenzial darstellen.

Potenzial: Oftmals verkehrlich gut angebundene und zentral gelegene großflächige Grundstücke, die größtenbedingt einen qualifizierten Bebauungsplan erfordern. Altlasten können die Aktivierung erschweren bzw. verteuern.

Konversionsflächen

Als großflächige Grundstücke mit vormals militärischer oder verkehrsinfrastruktureller Nutzung (Kasernen, Bahnflächen) stellen sie eine Sonderform der Gewerbebrache dar. Aufgrund ihrer Größe stellen sie besondere Anforderungen an die städtebauliche Planung, ggfs. eignen sie sich für das Instrument der städtebaulichen Entwicklungs- bzw. Sanierungsmaßnahme.

3.3.2 Vorhandene Wohn- und öffentliche Gebäude

Außergewerbliche/-betriebliche Gebäudepotenziale umfassen leerstehende Wohngebäude sowie leerstehende Infrastruktureinrichtungen:

Leerstehende Wohngebäude

Diese Kategorie umfasst Grundstücke mit leerstehenden Wohngebäuden oder Wohnungen, mit verfallenden Wohngebäuden oder mit längerfristigem Leerstand von mindestens einigen Monaten⁵. Ein Abgleich von Wohngebäuden und Einwohnermeldedaten verschafft einen relativ raschen Überblick über leerstehende Wohngebäude, d.h. Wohngebäuden ohne gemeldete Einwohner.

Leerstehende Infrastruktureinrichtungen

Einen Sonderfall von Gebäudeleerständen stellen leerstehende Infrastruktureinrichtungen wie Schulhaus, Feuerwehrgebäude und sonstige öffentlich genutzten Gebäude dar. Dabei handelt es sich überwiegend um Einzelgebäude, die z.T. aufgrund ihrer Größe ein Folgenutzungskonzept erfordern.

Die Potenziale vorhandener Gebäude hängen von ihrer Bausubstanz, ihrer Größe und Aufteilung und der damit zusammenhängenden Umnutzungs- bzw. Sanierungseignung ab (vgl. StMUG 2012). Bei gravierenden Gebäudemängeln verbleibt oft nur noch die Möglichkeit des Abbruchs der betreffenden Gebäude.

⁵ Bei Eigentümer- oder Mieterwechsel sind Leerstände von wenigen Monaten noch kein struktureller Leerstand, sondern Teil der regulären Fluktuation des Wohnungsmarktes. Ein gewisses Maß an Wohnungsleerstand in der Größenordnung von 2-3 % ist somit Bestandteil eines funktionierenden Wohnungsmarktes (Fluktuationsreserve). Liegt die Leerstandsquote jedoch wesentlich über diesem Wert, so ist von einem strukturellen Leerstand auszugehen. Dadurch sinkt die Attraktivität des Mietwohnbaus, Erhaltungsinvestitionen bleiben aus und es steigt die Gefahr einer Abwärtsspirale im Umfeld der Leerstände. Der bayernweite Durchschnitt sind 3,8% Leerstände am Gesamtwohnungsbestand (2011).

3.3.3 Baulücken, Brachflächen und geringfügig bebaute Grundstücke

Das Flächenpotenzial in Form von Baulücken und Brachflächen stellt neben dem Gebäudepotenzial die zweite wichtige Säule für aktivierbare Innenentwicklungspotenziale dar. Dabei ist die Erschließung der Grundstücke von besonderer Bedeutung.

Baulücken

Bebaubare Grundstücke oder durch Bodenordnung als Baugrundstücke zu verwendende innerörtliche Freiflächen, die an öffentliche Erschließungsstraßen angrenzen. Als Brachflächen werden ehemals landwirtschaftlich, gewerblich, industriell oder infrastrukturell genutzte als auch von Nutzungsaufgabe absehbar bedrohte Flächen bezeichnet. Im Gegensatz zu den Baulücken muss bei den Brachflächen insbesondere die Frage der vorherigen Nutzung und eventueller Altlasten berücksichtigt werden. Gegenüber Baulücken sind Brachflächen in ländlichen Gemeinden in der Regel von eher untergeordneter Bedeutung.

Potenzial: Bauland, i. d. R. geringer Aufwand für Erschließung und Bodenordnung.

Potenzial: Bauland (unbebaute Brachflächen), Umnutzung und Ersatz (bebaute Brachflächen); i.d. R. geringer Aufwand für Erschließung und Bodenordnung – ggf. jedoch hoher Aufwand für Altlastensanierung.

Geringfügig bebaute Grundstücke

Insbesondere im ländlichen Raum weisen bebaute Grundstücke oft einen geringen Anteil bebauter Grundstücksfläche⁶ auf, der deutlich unter dem zulässigen Baurecht oder der umgebenden Bebauung liegt. Diese werden als geringfügig bebaute Grundstücke bezeichnet und bei der Erhebung mit aufgenommen. Ein weiteres Flächenpotenzial stellen Grundstücke mit Gebäuden dar, für die eine Umnutzung nicht mehr in Frage kommt. Hinsichtlich der Innenentwicklungsmöglichkeiten dieser Flächen spielt die Berücksichtigung ihrer (v. a. versteckten) Funktionen und Nutzungen eine wichtige Rolle. Dies betrifft v. a. die Freiraumsituation oder die Bedeutung für das Ortsbild.

Potenzial: Bauland bzw. Ersatz, i.d.R. geringer Aufwand für Erschließung, erfordert jedoch oftmals bodenordnerische Maßnahmen (Grundstücksteilung, Dienstbarkeiten wie Wegerecht).

3.3.4 Perspektivische Leerstandsrisiken

Neben den bereits aktuell feststellbaren und aktivierbaren Innenentwicklungspotenzialen existieren folgende perspektivische Leerstandsrisiken, bei denen sich in Zukunft Umbrüche abzeichnen:

(Aktive) Landwirtschaftliche oder gewerbliche Betriebe ohne absehbare Nachfolge

Aufgrund einer absehbar fehlenden Nachfolge ergeben sich kurz-, mittel- oder langfristig weitere Innenentwicklungspotenziale. Daher ist auch die Erfassung von Betrieben mit Betriebsinhabern über 50 Jahre und ohne absehbare Nachfolge sinnvoll.

Potenzial: mittel- bis langfristig sind soziale und funktionale Veränderungsprozesse zu erwarten, die sich in einem städtebaulichen Innenentwicklungspotenzial widerspiegeln werden (Umnutzung etc.).

Wohngebäude mit Leerstandsrisiko

Werden Wohngebäude ausschließlich von Personen im Rentenalter bewohnt, so ist dies ein Hinweis auf ein in Zukunft mögliches Leerstandsrisiko.

Potenzial: Diese perspektivischen Leerstandsrisiken stellen kein aktuelles Potenzial dar und sind nur gemeindeintern und vertraulich zu verwenden. Nichtsdestotrotz sind insbesondere gehäufte Vor-

⁶ Die Grundflächenzahl GRZ erfasst, welcher Anteil der Grundstücksfläche tatsächlich überbaut ist. Im ländlichen Raum reichen die üblichen Werte von ca. 0,2 bis 0,4, d.h. 20-40% der Grundstücksfläche sind überbaut. Weisen Grundstücke eine GRZ unter 0,15 auf und verfügen sie parallel dazu über eine ausreichend große Restfläche zur Bebauung (hier Orientierungswert 400 qm), so werden sie als geringfügig bebautes Grundstück bezeichnet.

kommen dieser Kategorie in Teilbereichen von Ortsteilen ein wichtiger Hinweis auf möglicherweise eintretende Handlungserfordernisse.

3.4 Darstellung der Innenentwicklungspotenziale im Vitalitäts-Check

Aus Gründen der besseren Übersichtlichkeit werden einzelne Potenzialkategorien der Flächenmanagement-Datenbank zur Darstellung im Vitalitäts-Check folgendermaßen zusammengefasst (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1 Gruppierung der Innenentwicklungspotenzialkategorien im Vitalitäts-Check

Baulandtyp in der Flächenmanagement-Datenbank	Potenzialtyp im Vitalitäts-Check
geringfügig bebautes Grundstück	gering bebaut
Konversionsfläche	Konversion
Gewerbebrache	Brache
Gewerbebrache mit Restnutzung	Brache
Hofstelle leerstehend	Hofstelle
Hofstelle mit Restnutzung	Hofstelle
Hofstelle ohne Hofnachfolger	Hofstelle
Baulücke klassisch	Baulücke
Infrastruktureinrichtung leerstehend	Brache
Wirtschaftsgebäude am Ortsrand leerstehend	Brache
Wohngebäude leerstehend	Leerstand
Wohngebäude mit Leerstandsrisiko	Leerstandsrisiko

4 Verknüpfung von Flächenmanagement-Datenbank und Vitalitäts-Check 2.0

4.1 Ortsteilbezogene Auswertung und Handlungsschwerpunkte

Als Grundlage einer ortsteilspezifischen Innenentwicklungsstrategie bietet der Vitalitäts-Check 2.0 über Berichtsblätter die Möglichkeit, die Innenentwicklungspotenziale auf Ortsteilebene auszuwerten (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2 Tabellarische Darstellung der Innenentwicklungspotenziale

Ortsteil		Kategorien im Flächennutzungsplan					Gesamtergebnis
		Baulücke	Brache	gering bebaut	Hofstelle	Leerstand	
A-Dorf	Anzahl	3	1	4	5	1	21
	Hektar	0,43	0,03	0,57	0,9	0,1	2,9
B-Dorf	Anzahl	8	1	17	20	5	58
	Hektar	0,7	2,52	2,94	4,66	0,78	12,66
C-Dorf	Anzahl	21	1	36	23	14	127
	Hektar	1,77	0,21	4,5	3,74	1,24	14,5
Gesamtergebnis	Anzahl	32	3	57	48	20	206
	Hektar	2,9	2,76	8,01	9,3	2,12	30,06

Eine Darstellung der einzelnen Kategorien für die betrachteten Ortsteile verdeutlicht den ortsteilspezifischen Handlungsschwerpunkt.

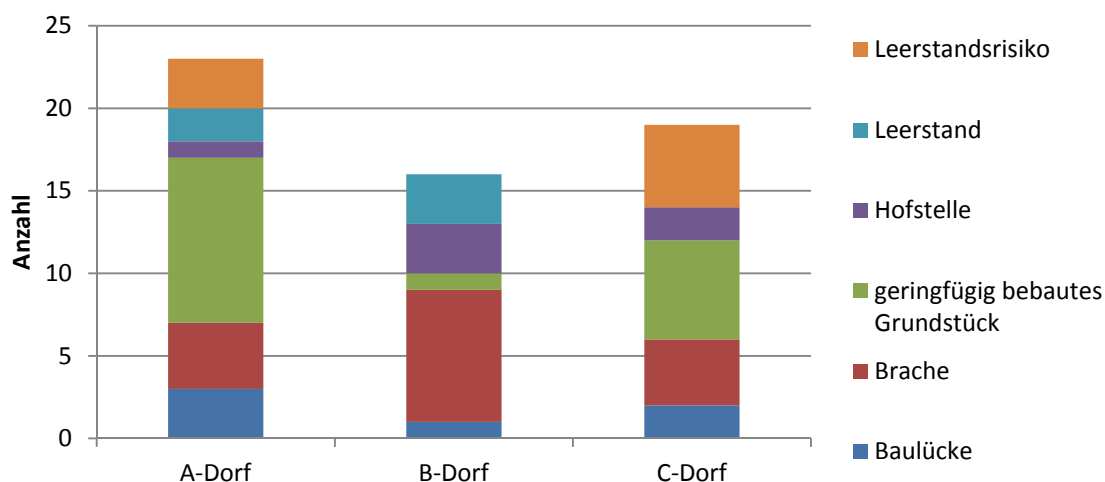


Abbildung 11 Ortsteilbezogene Darstellung der Innenentwicklungspotenziale

Die mit Planungsexperten zu entwickelnden ortsteilspezifischen Konzepte können – unter Berücksichtigung der Eignung des Ortsteiles für weitere bauliche Entwicklung – am Beispiel folgende Handlungsschwerpunkte umfassen:

- Im Ortsteil „A-Dorf“ ein Schwerpunkt auf geringfügig bebaute Grundstücke, Brachen, Baulücken und Leerstandsrisiken.
- Im Ortsteil „B-Dorf“ ein Schwerpunkt auf Brachen und Hofstellen.
- Im Ortsteil „C-Dorf“ ein Schwerpunkt auf Leerstandsrisiken und geringfügig bebauten Grundstücken.

Während bei Gebäudeleerständen in der Regel eine Aktivierung sinnvoll ist, sollten vor Aktivierungsbemühungen bei Flächenpotenzialen wie Baulücken und geringfügig bebauten Grundstücken im jeweiligen Ortsteil zuerst folgende Fragen beantwortet werden:

- Wie wirkt sich die Bebauung der Flächenpotenziale auf die Nachfrage nach Gebäudopotenzialen aus?
- Ist die Schaffung weiteren Wohnraums angesichts der Wohnbaulandbedarfsprognose notwendig oder verschärft sie die Leerstandsproblematik?
- Eignet sich der Ortsteil aufgrund seiner Versorgungsstruktur, Erreichbarkeit und städtebaulichen Rahmenbedingungen für eine weitere Wohnbauentwicklung bzw. Nachverdichtung oder sollte die Innenentwicklung dort bestandsorientiert erfolgen?

Bei sich erst für die Zukunft abzeichnenden Innenentwicklungspotenzialen wie Wohngebäuden mit Leerstandsrisiko, Hofstellen ohne Hofnachfolger, Hofstellen mit Restnutzung und Gewerbebrachen mit Restnutzung sind darüber hinaus grundsätzlich andere Maßnahmen erforderlich als bei bereits aktuell bestehenden Innenentwicklungspotenzialen:

- Bei Wohngebäuden mit Leerstandsrisiko stehen Maßnahmen im Vordergrund, die den Bewohnern ein möglichst selbstbestimmtes Leben in ihrem gewohnten Lebensumfeld ermöglichen. Ein Teil dieser Maßnahmen kann jedoch auch bereits auf die Nutzung nicht mehr benötigten Wohnraums zielen wie z.B. die Beratung hinsichtlich der Abtrennung von Wohneinheiten oder auch kommunale Beratungs- und Unterstützungsleistungen beim Aufbau gemeinschaftlicher Wohnformen.
- Bei Hofstellen ohne Hofnachfolger, Hofstellen mit Restnutzung oder Gewerbebrachen mit Restnutzung können Maßnahmen die frühzeitige kommunale Konzipierung und Vermittlung geeigneter Nachfolgenutzungen in enger Abstimmung mit den Nutzern bzw. Eigentümern umfassen.⁷

4.2 Bereiche mit besonderem Handlungsbedarf

Auf Grundlage der räumlichen Darstellung der Innenentwicklungspotenziale können sich Gebiete abzeichnen, in denen Innenentwicklungspotenziale gehäuft und verdichtet auftreten. In diesen Bereichen bietet es sich an, nicht parzellenweise, sondern im baulichen Zusammenhang vorzugehen.

Der Ansatz, Gebiete im Zusammenhang zu entwickeln, greift das Vorgehen im Besonderen Städtebaurecht nach BauGB auf, das auch für ländliche Gemeinden und Ortsteile mit konzentrierten Problemlagen angewendet werden kann. Diese Gebiete können beispielsweise im Rahmen der kommunalen Strategieentwicklung die Grundlage für die Abgrenzung des Verfahrensgebietes der Dorferneuerung oder auch eines spezifischen kommunalen Förderprogramms Innenentwicklung sein.

4.3 Grundversorgung und Innenentwicklungspotenziale

Die bestehende Ausstattung der einzelnen Ortsteile mit Grund- und Nahversorgungseinrichtungen kann die Basis für kommunale und interkommunale Nahversorgungskonzepte im Rahmen der funktionalen Innenentwicklung sein.⁸ Ziel sollte dabei sein, die existierende Geschäftsstruktur nicht zu gefährden und die Versorgungsfunktion der Ortsmitten zu sichern bzw. wiederherzustellen.

Sollen z.B. Seniorenwohnen, Mehrgenerationenhäuser, Vereinshäuser neu geschaffen werden, sollte dies vorrangig im Nahbereich von Grund- und Nahversorgungseinrichtungen geschehen.

Für Ortsteile mit Versorgungslücken können hingegen die Erreichbarkeiten der zentralen Versorgungsbereiche verbessert und Möglichkeiten dezentraler, flexibler mobiler Angebote – Stichwort „Angebot zum Kunden“ statt „Kunden zum Angebot“ – angestoßen werden. Die Verbesserung der

⁷ Vgl. aid infodienst Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz e. V. (2013): Hofübergabe und Existenzgründung. Bonn.

⁸ Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung (2013): Interkommunale Kooperation in ländlichen Räumen. Untersuchung des Instruments hinsichtlich der Sicherung der Daseinsvorsorge in ländlichen Räumen. Bonn.

Erreichbarkeit umfasst dabei mehr als die Angebote des öffentlichen Nahverkehrs und beinhaltet ebenso die Förderung des Fahrradfahrens und die variable Verknüpfung unterschiedlicher Verkehrsträger, die Intermodalität.

4.4 Energiewende und Innenentwicklungspotenziale

Eine gezielte, maßvolle und den städtebaulichen Rahmenbedingungen angepasste Verdichtung unterstützt die Ziele der Energiewende. Siedlungsbereiche mit einer höheren Bevölkerungsdichte können aufgrund des erhöhten Wärmebedarfs pro Flächeneinheit effizienter mit Wärmenetzen und auch kostengünstiger mit einem attraktiven ÖV-Angebot erschlossen werden. Durch bessere ÖV-Anbindung und Nutzungsmischung tragen sie zur Verkehrsvermeidung bei und fördern die nicht-motorisierte Mobilität der Bevölkerung.

Im Zuge der Innenentwicklung können Quartiere – gegebenenfalls mit bereits bestehenden Wärmenetzen und weiteren innenentwicklungsrelevanten Energieversorgungen wie Wärmespeichern – punktuell und unter planerischer Begleitung maßvoll nachverdichtet und dadurch Synergien mit den Zielen der Energiewende, aber auch der Daseinsvorsorge- und Nahverkehrsplanung geschaffen werden.

4.5 Priorisierung der Innenentwicklungspotenziale nach Wohnbaulandbedarf

Die Flächenmanagement-Datenbank enthält ein Tool zur Berechnung des zukünftigen Wohnbaulandbedarfs auf Grundlage der örtlichen und regionalen Bevölkerungsentwicklung sowie der Wohneinheiten- und Belegungsdichte.

Übersteigt der Wohnbaulandbedarf wesentlich die erfassten Innenentwicklungspotenziale, so ist eine sehr breit angelegte Aktivierungsstrategie aller in Frage kommenden Innenentwicklungspotenziale – sowohl Gebäude- als auch Flächenpotenziale – sinnvoll.

Zeichnet sich jedoch ein negativer Wohnbaulandbedarf, also ein Rückbaubedarf bestehender Wohneinheiten ab, so sollten vorrangig Gebäudepotenziale im Rahmen einer kommunalen Innenentwicklungsstrategie aktiviert werden. Eine gleichzeitige Nutzung vorhandener Flächenpotenziale erhöht dagegen den örtlichen Wohnungsbestand weiter und verschärft damit die zukünftige Leerstandsproblematik.

Eine Prioritätenbildung der Gesamtheit der Innenentwicklungspotenziale ist deshalb für die Gemeinden und öffentlichen Fördergeber sinnvoll (vgl. Voß et al. 2010). Eine Basis können folgende Kriterien bieten:

- Art des Potenzials (Gebäude/Fläche),
- Lage (Ortskern/Ortsrand),
- Städtebauliche/dorfökologische Funktion
- Nahversorgungsqualität des betreffenden Ortsteils (vgl. Kapitel 7.2)

Die Analyse der örtlichen Wohnungsstatistik kann darüber hinaus Hinweise darauf liefern, ob auch eine Anpassung der Wohnungsgrößen erforderlich ist. Im Zuge des demographischen Wandels und der Verkleinerung der Haushaltsgrößen steigt der Bedarf an Wohnungen für 1-2-Personen-Haushalte. Gerade diese Wohnungsgrößen und –zuschnitte sind jedoch im überwiegend von selbstgenutzten Einfamilienhäusern geprägten ländlichen Raum häufig unterrepräsentiert.

Teil 3 Indikatoren

5 Indikatoren und ihre Interpretation

Das folgende Kapitel stellt die Themenfelder und Indikatoren⁹ des Vitalitäts-Checks dar. Die im Anhang 1 aufgeführten Indikatorenblätter enthalten darüber hinaus detailliertere Angaben zum jeweiligen Bezug zur Innenentwicklung, zu den Interpretationsmöglichkeiten und zu verfügbaren Datenquellen. Dabei ist zu beachten, dass die Interpretation in den meisten Fällen nicht automatisiert nach einem vorgegebenen Schema erfolgen, sondern nur vor dem Hintergrund der örtlichen Situation von Experten beurteilt werden kann. Die Interpretationshinweise sind daher nur als Arbeitshilfen zu verstehen, die im Zusammenhang mit den weiteren Indikatoren zu beurteilen sind.

Oftmals lässt sich ein Indikator nur relativ, d.h. im Verhältnis zu den umliegenden oder zu vergleichbaren Raumeinheiten interpretieren. Aus diesem Grund werden die Werte des zugehörigen Landkreises dargestellt. Dort gelten überwiegend ähnliche wirtschaftliche, demographische und topographische Voraussetzungen, die eine Einordnung der kommunalen Kennwerte erlauben.

Zu beachten ist, dass im Vitalitäts-Check 2.0 unterschiedliche Arten von Indikatoren verwendet werden:

- Absolute Indikatoren: Diese Indikatoren stellen die Ausprägung eines Wertes, z.B. der Bevölkerungszahl, dar. Sie sind wichtig, um die absolute Dimension eines Sachverhaltes, z.B. die Größe einer Gemeindebevölkerung, zu erfassen, erlauben aber keine oder nur wenig aussagekräftige unmittelbare Interpretationen. Aussagekräftig werden absolute Indikatoren oft erst, wenn sie mit anderen Raumeinheiten verglichen, über einen Zeitraum dargestellt oder wenn sie in Relation zu anderen Indikatoren gesetzt werden.
- Relative Indikatoren: Sie stellen die Verknüpfung zwischen zwei Sachverhalten dar, z.B. die Anzahl der Zuzüge je 1.000 Einwohner einer Gemeinde. Indem der Sachverhalt auf eine einheitliche Basis bezogen wird, werden die Werte zwischen unterschiedlich großen Raumeinheiten vergleichbar. So enthält der absolute Zuzug von 100 Personen bei einer Kommune mit 2.000 Einwohnern eine andere Aussage als bei einer Kommune mit 10.000 Einwohnern. Der Unterschied wird erst mit relativen Indikatoren, d.h. 50 Zuzüge je 1.000 Einwohner zu 10 Zuzüge je 1.000 Einwohner, deutlich.

Die einzelnen Indikatoren des Vitalitäts-Checks 2.0 werden in den folgenden Tabellen nach Themenfeldern geordnet dargestellt. Je nach Indikator werden sie auf unterschiedlichen räumlichen Ebenen – vom Ortsteil über die Gemeinde bis hin zum Landkreis – erhoben.

⁹ Der Einfachheit halber wird im Leitfaden begrifflich nicht zwischen Indikatoren (Aspekte mit Zeigerfunktion, z.B. Veränderung der Siedlungs- und Verkehrsfläche) und Kennzahlen (Aspekte ohne Zeigerfunktion, z.B. Bevölkerungszahl) unterschieden.

5.1 Verwaltung

Im Verwaltungsabschnitt der Datenbank werden die Gemeinde und die zugehörigen Ortsteile und die zuständigen Bearbeiter ausgewählt und als Eckdaten zur räumlichen Einordnung die Gebietskategorie nach Landesentwicklungsprogramm und zentralörtliche Einstufung des Hauptortes nach Regionalplan eingegeben.

Tabelle 3 Indikatoren Verwaltung

Daten/Indikator	Ebene
Räumliche Einordnung	
Gebietskategorie nach Landesentwicklungsprogramm	Gemeinde
Zentralörtliche Einstufung des Hauptortes	Gemeinde

5.2 Demographie

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung einer Gemeinde setzt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und den Wanderungsbewegungen zusammen (vgl. Tabelle 4). Für die Innenentwicklung sind sowohl die absolute Entwicklung der Bevölkerung, also die Zu- oder Abnahme, als auch die Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung und die Wanderungsbewegungen relevant.¹⁰ Anhand des durchschnittlichen Wohnraumbedarfs und der Bevölkerungsentwicklung kann die zukünftig erforderliche Bereitstellung von Wohnraum abgeschätzt werden.

Die Veränderung der Altersstruktur gibt Hinweise darauf, welche Ansprüche an den Wohnraum und das Wohnumfeld im Bereich Nahversorgung, Freizeit- und Versorgungsangebote in Zukunft an Bedeutung gewinnen. Zur Einordnung der kommunalen Entwicklung wird teilweise auch die Kreisentwicklung als Referenzwert abgebildet.

Allgemein gilt, dass der demographische Wandel sowohl Risiken als auch Chancen mit sich bringt, die spezifische Anforderungen an die Gemeindeentwicklung stellen.¹¹

Prognosen

Die Vorausberechnungen der Bevölkerung stellen die zukünftige Entwicklung dar und sind daher zwangsläufig mit Unsicherheiten behaftet. Diese bestehen hauptsächlich bezüglich der Wanderungsbewegungen, aber auch weiterer Faktoren wie z.B. der Annahme einer steigenden Lebenserwartung. Diese Unwägbarkeiten sind umso ausgeprägter, je kleiner die Bevölkerungszahl der betrachteten Kommune ist. Daher wird die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung vom BayLfStaD je nach Raumeinheit und Bevölkerungszahl für unterschiedliche Zeithorizonte vorausberechnet:

- 20-jähriger Zeithorizont für das Land, die Regierungsbezirke, Planungsregionen, Landkreise, Kreisfreie Städte und Gemeinden über 5.000 Einwohner. Sie werden jährlich, bzw. für Kommunen in regelmäßigen Abständen aktualisiert.
- 10-jähriger Zeithorizont für Gemeinden unter 5.000 Einwohner. Diese Vorausberechnungen werden ebenfalls in regelmäßigen Abständen aktualisiert.

Die Vergleichsvorausberechnungen auf Landkreisebene reichen damit 9-12 Jahre länger in die Zukunft als diejenigen auf Gemeindeebene. Aufgrund der unterschiedlichen Prognosezeiträume

¹⁰ Siehe: Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Zensus-Datenbank 2011. München.

BayLfStaD: Statistik kommunal-Gemeindeberichte. München.

StMWIVT (2011a): Daten zur Raubeobachtung 2011. München.

¹¹ Siehe Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung / Deutsche Vernetzungsstelle Ländliche Räume (2012): CHANCE! Demographischer Wandel vor Ort. Ideen – Konzepte – Beispiele. Bonn.

sind sie nicht direkt mit den Gemeindevorausberechnungen zu vergleichen, sie liefern jedoch Anhaltspunkte für die Entwicklung des räumlichen Kontexts: Bewegt sich die Gemeinde im allgemeinen regionalen Trend oder weist sie Besonderheiten auf?

Bayernweit geht das Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung von einer stagnierenden Bevölkerung bis 2030 aus, wobei sich auf Regierungsbezirksebene die Vorausberechnungen zwischen -10,2% (Oberfranken) und +6,8% (Oberbayern) bewegen.

Die künftigen Wanderungsbewegungen sind stark von der Entwicklung der Zuwanderungspolitik (Liberalisierung zur Linderung der Folgen des demographischen Wandels und des Fachkräftemangels) sowie der nationalen, regionalen und lokalen wirtschaftlichen Situation und damit des Arbeitsmarktes abhängig und dadurch schwer zu prognostizieren. Zudem ist zu beachten, dass sich die Zuwandernden nicht gleichmäßig im Raum verteilen, sondern aufgrund des Arbeitsmarktangebotes und der vorhandenen sozialen Netzwerke bevorzugt in die städtischen Zentren und Verdichtungsräume ziehen. Dies wird in den Vorausberechnungen durch Allokationsquoten berücksichtigt, die die räumliche Verteilung der Zuwanderung im Zeitraum 2003 bis 2009 fortschreiben.

Tabelle 4 Indikatoren Demographie

Daten/Indikator	Ebene
Bevölkerungsstand	
Bevölkerungsstand aktuell	Gemeinde / Landkreis
Bevölkerungsstand vor 5 Jahren	Gemeinde / Landkreis
Bevölkerungsstand vor 10 Jahren	Gemeinde / Landkreis
Bevölkerungsanteile der Altersgruppen < 18, 18-64, > 64 Jahre (jüngster Wert, 1987, 1970)	Gemeinde / Landkreis
Zuzüge je 1.000 EW (aktuellster Wert)	Gemeinde / Landkreis
Fortzüge je 1.000 EW (aktuellster Wert)	Gemeinde / Landkreis
Wanderungssaldo absolut	Gemeinde
Bevölkerungsentwicklung der vergangenen 5/10 Jahre für Gemeinde und Landkreis in Prozent	Gemeinde / Landkreis
Billeter-Maß (demographische Alterung)	Gemeinde / Landkreis
Bevölkerungsprognose	
Bevölkerungsvorausberechnung im Prognosezeitraum (prozentual, für Gemeinde zusätzlich absolut)	Gemeinde / Landkreis
Bevölkerungsvorausberechnung im Prognosezeitraum unterteilt in die Altersstufen < 18, 18-64, > 64 Jahre (prozentual)	Gemeinde / Landkreis

5.3 Flächennutzung, Siedlungsstruktur, Flächenmanagement und Bodenpolitik

Mit der Förderung der Innenentwicklung sollen die weitere Außenentwicklung und damit die Neubeanspruchung von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soweit wie möglich reduziert werden. Einen allgemeinen Überblick liefern die Daten zur Flächennutzung, zur Siedlungsstruktur, zu den Innenentwicklungspotenzialen und der Bodenpolitik in der Gemeinde (vgl. Tabelle 6).

Flächennutzung

In der Kategorie Flächennutzung werden neben der Gebietsfläche die Eckpunkte der gemeindlichen Außenentwicklung sowohl absolut als auch im Lauf der letzten Jahre abgebildet. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche umfasst neben der Gebäude- und Freifläche, die den individuellen Flächenbedarf für Wohnzwecke abbildet, auch Verkehrsflächen, Erholungsflächen, Betriebsflächen ohne Abbauland.¹²

¹² Vgl. BayLfU (2007): Satellitengestützte Erfassung der Bodenversiegelung in Bayern. München.

Aufgrund der unterschiedlichen Flächengröße von Gemeinden ist jedoch nicht der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der gesamten Gemeindefläche allein aussagekräftig, sondern dieser muss in Bezug zur Einwohnerzahl gesetzt werden.

Ergänzt wird die Siedlungs- und Verkehrsfläche mit den Indikatoren¹³ Gebäude- und Freifläche, Wohnfläche und Belegungsdichte je Einwohner. Zusammen ermöglichen sie eine differenziertere Einschätzung der örtlichen Wohnraumsituation.

Siedlungsstruktur

Mit der Siedlungsstruktur wird die Verteilung der Bevölkerung im Raum beschrieben. Historisch haben sich unterschiedliche Strukturen im ländlichen Raum Bayerns herausgebildet – von dispersen Siedlungsstrukturen mit vielen Einzelhöfen und Weilern mit vergleichsweise großen Flurstücken im südbayerischen Raum bis zu von Realteilung geprägten, verdichteten fränkischen Dörfern. Die Siedlungsstruktur eines Gemeindegebietes wirkt sich stark auf die Strategien zur Grundversorgung und Daseinsvorsorge der Gemeindebevölkerung aus. Eine auf wenige Ortsteile konzentrierte Bevölkerungsverteilung führt zu anderen Ansätzen beim Einzelhandel und im öffentlichen Nahverkehr als eine räumlich zerstreute und gering verdichtete Bevölkerungsverteilung. Je nach Bevölkerungsverteilung sind entweder stationäre bzw. zentrale oder mobile bzw. dezentrale Lösungen geeigneter, um die Bevölkerung möglichst wohnortnah und kosteneffizient mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs zu versorgen.

Die räumliche Verteilung der Bevölkerung bestimmt dabei die Strategien zur kommunalen Daseinsvorsorge und Grundversorgung. Lebt ein Großteil der Bevölkerung in größeren Ortsteilen beispielsweise ab 500 bzw. 1000 Einwohner, so kann ein Großteil der Bevölkerung über dauerhafte, stationäre Einrichtungen versorgt werden. Andere Anforderungen stellt ein Siedlungsmuster, bei dem sich die Gemeindebevölkerung auf zahlreiche kleine Ortsteile beispielsweise unter 50 Einwohner verteilt. Hier bieten sich beispielsweise mobile Dienstleistungen wie mobile Bankfilialen, mobile Arztprechstunden bzw. Apotheken oder Verkaufswägen bzw. Bringdienste des Einzelhandels an. In den Berichtsblättern der Datenbank wird daher die Bevölkerungsverteilung nach Ortsteilgrößen dargestellt.

Neben der Versorgung betrifft dies auch die Erreichbarkeit. Je höher die Bevölkerungsdichte und damit das Fahrgastpotential im fußläufigen Umfeld einer Haltestelle, desto kosteneffizienter ist ihre regelmäßige Anbindung an den regulären öffentlichen Nahverkehr, während sich für zahlreiche verstreut liegende kleine Ortsteile und Weiler gegebenenfalls der Aufbau eines bedarfsorientierten Angebots wie z.B. Anrufsammeltaxis eignet.

Darüber hinaus bieten unterschiedliche Siedlungsstrukturen und die damit verbundenen Einwohner- und Wärmebedarfsdichten unterschiedliche Anforderungen und Handlungsmöglichkeiten im Zuge der Energiewende, z.B. bei innovativer Wärmeenergieversorgung. Jedem Ortsteil werden daher die darin vorkommenden Bebauungsdichten zugewiesen: Geringe Bebauungsdichte mit einer Grundflächenzahl (GRZ)¹⁴ zwischen 0,1 und 0,2; mittlere Bebauungsdichte mit einer GRZ zwischen 0,2 und 0,5; hohe Bebauungsdichte mit einer GRZ größer 0,5.

Die Einstufungen der städtebaulichen Erscheinung der einzelnen Ortsteile können unter Zuhilfenahme einer Planerin/eines Planers erfolgen. Diese Informationen ergänzen die Siedlungsstruktur und bilden den städtebaulichen Rahmen für Art und Umfang der Innenentwicklungsmöglichkeiten. Die folgende Tabelle 5 leistet eine Hilfestellung bei der Bewertung der städtebaulichen Empfindlichkeit des Ortskerns.

¹³ Bayern Labo (2011): Wohnungsmarkt Bayern 2011. Beobachtung und Ausblick. München.

¹⁴ Die Grundflächenzahl bezeichnet als Maß der baulichen Nutzung den Flächenanteil eines Grundstücks, der maximal bebaut werden darf. Ein komplett überbautes Grundstück hat eine GRZ von 1, eine GRZ von 0,2 bedeutet, dass 20% der Grundstücksfläche überbaut sind. Im Fall bereits bebauter Gebiete wird mit der GRZ im Vitalitäts-Check die tatsächliche Bebauungsdichte bezeichnet.

Tabelle 5 Orientierungshilfe zur städtebaulichen Empfindlichkeit des Ortskerns

Kriterien	Hoch bzw. Gut	Mittel	Niedrig bzw. Schlecht
Homogenität der Siedlungsstruktur (Regelmäßigkeit von Gebäudeanordnung und Kubaturen, Dachlandschaft)	Hohe Regelmäßigkeit der Gebäudeanordnung, hohe Anzahl einheitlicher Kubaturen, klare Baulinien	In Teilbereichen Regelmäßigkeiten gegeben (z.B. Baulinien entlang von Straßenzügen/Ensembles)	Starker Wechsel von Gebäudeanordnungen und Kubaturen
Freiraumsituation in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur	Im Ortskern sind prägnante Freiflächenstrukturen in Wechselbeziehung zur Siedlungsform vorhanden	In Teilbereichen sind (kleinere) Freiflächenstrukturen in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur vorhanden	Geringe strukturelle Bedeutung der Freiflächen
Zustand/Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform (sofern es diese gegeben hat, ansonsten scheidet das Kriterium aus)	Die historische Siedlungsform ist noch sehr gut erkennbar und für das Ortsbild prägend	In Teilbereichen neuzeitliche Veränderungen / Beeinträchtigungen	Die historische Siedlungsform ist nicht oder kaum mehr erkennbar
Regionaltypische und historische Bausubstanz im Ortskern (regionaltypisches Bauen)	Hoher Anteil regionaltypischer / historischer Gebäude, nur in geringem Maß Neu- und Ersatzbauten	Mischung aus regionaltypischen / historischen Gebäuden sowie Neu- und Ersatzbauten	Kaum noch regionaltypische oder historische Gebäude vorhanden
Bauzustand des gesamten Ortskerns	Hoher Anteil an guter bzw. sanierter Bausubstanz	Mischung aus sanierter und sanierungsbedürftiger Bausubstanz	Hoher Anteil an schlechter bzw. sanierungsbedürftiger Bausubstanz

Quelle: Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung 2006

Flächenmanagement

In diesem Abschnitt werden die Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde importiert, die mit der Flächenmanagement-Datenbank des Landesamtes für Umwelt erfasst wurden (vgl. hierzu Kapitel 3.3 und 4).

Bodenpolitik

Neben den Kennwerten zu Flächennutzung, Siedlungsstruktur und Innentwicklungspotenzialen ist die Kenntnis der aktuellen kommunalen Bodenpolitik sowie Rahmenbedingungen wie das Immobilienpreisniveau eine wesentliche Grundlage für die Innenentwicklung.

Tabelle 6 Indikatoren Flächennutzung, Siedlungsstruktur, Flächenmanagement, Bodenpolitik

Daten/Indikator	Ebene
Flächennutzung	
Gesamtfläche in ha	Gemeinde / Landkreis
Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV) 1980, 2004 und 2010 absolut und in Prozent	Gemeinde / Landkreis
Veränderung der Siedlungs- und Verkehrsfläche im letzten Jahrzehnt in Prozent pro Jahr	Gemeinde / Landkreis
Gebäude- und Freifläche je Einwohner (EW) in qm	Gemeinde / Landkreis
Wohnfläche je EW in qm	Gemeinde / Landkreis
Belegungsdichte (EW je Wohneinheit)	Gemeinde / Landkreis
Siedlungsstruktur	
Siedlungsstruktur der erfassten Ortsteile → Mehrfachnennung je Ortsteil möglich	Ortsteile
Homogenität der Siedlungsstruktur (Regelmäßigkeit von Gebäudeanordnung und Kubatur, Dachlandschaft)	Ortsteile
Freiraumsituation in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur	Ortsteile
Zustand/Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform	Ortsteile

Daten/Indikator	Ebene
Regionaltypische und historische Bausubstanz Ortskern (regionaltypisches Bauen)	Ortsteile
Bauzustand des gesamten Ortskerns	Ortsteile
Flächenmanagement	
Darstellung der Flächenmanagement-Datenbank (Innenentwicklungspotenziale je Ortsteil nach Potenzialkategorie, Flächennutzungsplankategorie und Baurecht)	Flurstück / Ortsteile
Bodenpolitik	
Wohnbaulandpreis (qm-Preisspanne für baureifes Land inklusive Erschließungskosten)	Gemeinde / Landkreis
Stand/Alter des Flächennutzungsplanes (Erst- bzw. Neuaufstellung)	Gemeinde
Grundlage für Wohnflächenbedarfsermittlung im Flächennutzungsplan	Gemeinde
Kernaussagen mit Innenentwicklungsbezug im Flächennutzungsplan	Gemeinde

5.4 Versorgung

Die Versorgungsstruktur und die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Nahverkehr sind wichtige Kriterien für die Wohnumfeldqualität von Siedlungen und werden daher in diesem Themenfeld für die einzelnen Ortsteile erfasst (vgl. Tabelle 7).

Versorgungsstrukturen auf Ortsteilebene

Effiziente Siedlungsmuster zeichnen sich dadurch aus, dass ein Großteil der Bevölkerung einen möglichst wohnortnahen Zugang zu Einrichtungen der Grundversorgung (d.h. privatwirtschaftliche Angebote¹⁵ zur Deckung des täglichen Bedarfs wie Lebensmitteleinzelhandel, Gastronomie und Ladengeschäfte) und Daseinsvorsorge (d.h. öffentliche bzw. halböffentliche Angebote wie Volksschule, Kindergarten, Betreuungseinrichtungen für Kinder) hat.¹⁶ Darüber hinaus werden private Initiativen wie Wohnangebote für Ältere erfasst.¹⁷ Die Versorgungskategorien des Vitalitäts-Checks 2.0 orientieren sich dabei an den grundzentralen Einrichtungen und Angeboten für den allgemeinen täglichen Bedarf, die von der Raumbearbeitung des Bundes verwendet werden (BBSR 2011). Die Einrichtungen werden je Ortsteil adressgenau erfasst. Darüber hinaus kann eine Einschätzung erfolgen, wie langfristig die Einrichtung als gesichert erscheint.

Die Erfassung dieser Einrichtungen auf Ebene der Ortsteile vermittelt einen Eindruck der unterschiedlichen Ausstattung und dadurch auch der relativen Eignung von Ortsteilen innerhalb eines Gemeindegebietes zur baulichen Nachverdichtung oder bestandsorientierten Innenentwicklung.

Versorgungsstrukturen auf Gemeindeebene

Die Ausstattung der einzelnen Ortsteile wird auf Gemeindeebene zusammengefasst dargestellt. Darüber hinaus werden Angebote der medizinischen Versorgung, Kinderbetreuungseinrichtungen und Grundschule sowie Pflegeeinrichtungen und –dienstleistungen erfasst. Diese Angebote sind wichtige wohnortnahe Ausstattungsmerkmale und ermöglichen gesellschaftliche Teilhabe und die Vereinbarkeit von Familie, Pflege und Beruf.¹⁸ Insbesondere Wohnangebote für Ältere, Mehrgenerationenwohnen oder Betreuungsangebote für Kinder und Jugendliche stellen eine relevante Nachnutzungsmöglichkeit für innerörtliche Gebäudepotenziale dar.

¹⁵ Siehe BMVBS (2013): Nahversorgung in ländlichen Räumen. BMVBS-Online-Publikation 2/2013. Berlin.

¹⁶ Siehe BMVBS (2011): Regionalstrategie Daseinsvorsorge. Denkanstöße für die Praxis. Berlin.

BMVBS/BBSR (2010): Regionale Daseinsvorsorgeplanung. Werkstatt Praxis Heft 64. Bonn.

Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung (2013): Daseinsvorsorge in ländlichen Räumen unter Druck. Wie reagieren auf den demographischen Wandel? Bonn.

¹⁷ StMAS-Plattform Wohnen im Alter unter <http://www.stmas.bayern.de/senioren/wohnen/index.php>.

¹⁸ BMFSFJ: Familien-Wegweiser unter <http://www.familien-wegweiser.de>

Ergänzt wird die Erfassung der Einrichtungen mit einer Einschätzung durch die Bearbeiter, wie langfristig die wesentlichen Angebote gesichert sind.

Erreichbarkeiten

Insbesondere für Ortsteile mit fehlenden oder nur sporadischen Grundversorgungs- und Daseinsvorsorgestrukturen ist deren Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Nahverkehr von besonderer Bedeutung für die Teilhabe nicht-motorisierter Bevölkerungsgruppen.¹⁹ Durch den Rückzug vieler Angebote aus der Fläche kommt dem öffentlichen Nahverkehr deshalb eine steigende Rolle zur Sicherung der Daseinsvorsorge zu.

Für eine zukunftsorientierte Gemeindeentwicklung ist eine stärkere Verknüpfung von Siedlungsentwicklung, Daseinsvorsorge und Mobilität als in der jüngeren Vergangenheit erforderlich. Um die Verlagerungsziele vom MIV auf den ÖV zu erreichen und um eine kostengünstige Mobilität auch im Zuge steigender Treibstoffpreise zu gewährleisten, sind Mobilitätskosten und die attraktive ÖV-Erreichbarkeit von Siedlungsstandorten in Zukunft wesentlich stärker zu berücksichtigen.

In Landgemeinden ist nur rund die Hälfte der Grundversorgungseinrichtungen für die Mehrheit der Bevölkerung fußläufig erreichbar (BBSR 2011). Diese überdurchschnittlich hohe Abhängigkeit vom Pkw wird von der Bevölkerung in der Regel noch nicht als Problem wahrgenommen, sollte jedoch im Hinblick auf die Energiewende, den Ressourcenschutz und die gesellschaftliche Teilhabe von Personen ohne Zugang zu einem Pkw frühzeitig als zukünftiges Handlungsfeld der Gemeindeentwicklung aufgefasst werden.

Tabelle 7 Indikatoren Versorgung und Erreichbarkeit

Daten/Indikator	Ebene
Einwohnerzahl der untersuchten Ortsteile (aktuell / vor 10 Jahren)	Ortsteil
Erreichbarkeit	
Anbindung an den ÖV, Anzahl der Buspaare und/oder Zugverbindungen (Kategorien ≥ 7 , 3-6, 1-2, keine ÖV-Anbindung)	Ortsteil
Breitbandversorgung (max. Verbindungsqualität, die für 95% der Haushalte des Ortsteils verfügbar ist, 100, 50, 16, 6, 2, 1, bis zu 1 Mbit/s)	Ortsteil
Versorgungsstruktur Ortsteilebene	
Lebensmitteleinzelhandel	Ortsteil
Bäckerei	Ortsteil
Metzgerei	Ortsteil
Postfiliale /-agentur	Ortsteil
Bank bzw. -zweigstelle	Ortsteil
Allgemeinarzt	Ortsteil
Kinderbetreuung (Kindergarten / Kindertagesstätte)	Ortsteil
Grundschule	Ortsteil
Gastronomie (Gasthaus / Cafe / Kneipe)	Ortsteil
Jugendtreff (offene Kinder- und Jugendarbeit)	Ortsteil
Seniorentreff	Ortsteil
Wohnangebot für Senioren	Ortsteil
Breitensporteinrichtung (Sportplatz/-halle)	Ortsteil

¹⁹ Ahrend, C. / Herget, M. (2012): Umwelt- und familienfreundliche Mobilität im ländlichen Raum. Handbuch für nachhaltige Regionalentwicklung. Berlin.

Daten/Indikator	Ebene
Gemeinschaftshaus	Ortsteil
Kirchliche Einrichtung mit Veranstaltungsraum (keine Kapelle) der großen Konfessionen	Ortsteil
Vereinshaus	Ortsteil
Innovative Energieversorgung (Fernwärme / Nahwärme / Blockheizkraftwerk)	Ortsteil
Versorgungsstruktur Gemeindeebene	
Medizinische Grundversorgung	
Ärzte der Fachrichtung Allgemeinmedizin / Hausarzt	Gemeinde
Zahnärzte	Gemeinde
Apotheken	Gemeinde
Kinderbetreuung	
Kindertagesstätten (Anzahl der Kindertagesstätten / genehmigte Plätze / Betreuungszeiten)	Gemeinde
Anzahl Grundschulen	Gemeinde
Senioren- und Pflegeeinrichtungen	
Verfügbare Plätze in Einrichtungen für ältere Menschen	Gemeinde
Belegte Plätze in Einrichtungen für ältere Menschen	Gemeinde
Nächster Standort eines ambulanten Pflegedienstes vom Gemeindehauptort (< 5 km, 5-10 km, > 10 km, keine Angabe)	Gemeinde
Gemeinschaftliche Wohnformen für Senioren (Mehrgenerationenwohnen, Senioren-WG, Betreutes Wohnen, Mehrgenerationenprojekte (keine Senioren- und Pflegeheime))	Gemeinde

Auf Grundlage der vor Ort oder in fußläufiger Entfernung vorhandenen Versorgungsstrukturen und Erreichbarkeiten (vor Ort, ÖV) kann jedem Ortsteil ein Versorgungspotenzial zugeordnet werden. Dies kann eine der Grundlagen für eine Prioritätenzuweisung der Innenentwicklungspotenziale (Gebäude und Freiflächen) in den jeweiligen Ortsteilen sein.

5.5 Beteiligung

Dieses Themenfeld umfasst einerseits das örtliche Vereinsleben und genossenschaftliche Strukturen als auch das soziale Engagement der Gemeindebevölkerung sowie die Beteiligungsstrukturen, die den Bürgern zur Mitsprache bei der Gemeindeentwicklung zur Verfügung stehen (vgl. Tabelle 8).²⁰

Vereinsleben und Genossenschaften

Örtliche Vereine verlieren zwar teilweise im Zuge des gesellschaftlichen Wandels an Bedeutung, sind jedoch weiterhin das Rückgrat dörflichen Lebens und leisten wichtige Beiträge von kulturellen, sozialen und sportlichen Angeboten bis hin zur freiwilligen Feuerwehr. Auch hier gilt, dass ein wohnortnahes Angebot an Betätigungsmöglichkeiten in Vereinen insbesondere für weniger mobile Bürger von großer Bedeutung ist. Ebenso wie Vereine sind örtliche Genossenschaften ein Hinweis auf bürgerschaftlichen Zusammenhalt und Problemlösungsstrategien z.B. in den Themenfeldern Erneuerbare Energien oder generationenübergreifende Dienst- und Hilfsleistungen in der Nachbarschaft (vgl. StMAS 2013), und werden daher erfasst.

Soziales Engagement

Ausdünnende Angebote zur Daseinsvorsorge im sozialen Bereich können teilweise durch bürgerschaftliches Engagement kompensiert werden. Daher werden Strukturen wie Dorfläden, Bürgerbus,

²⁰ BMFSFJ (2012): Erster Engagementbericht 2012. Für eine Kultur der Mitverantwortung. Berlin.

Betreuungs- und Bildungsangebote sowie integrative Angebote bewusst als eigene Dimension erfasst.²¹

Nicht nur im täglichen Miteinander, sondern auch bei langfristigen Entscheidungen zur Gemeindeentwicklung und damit zur Innenentwicklung kann die Bevölkerung u.a. in Verfahren der Ländlichen Entwicklung wichtige Impulse und Beiträge beisteuern (vgl. Magel et al. 2012). Institutionalisierte Mitsprachemöglichkeiten wie beispielsweise Arbeitskreise zur Dorfentwicklung, informelle Bürgerbeteiligung und Beiräte tragen zu einer Identifikation der Bevölkerung mit der Gemeindeentwicklung bei, die die Grundlage für ein breites Engagement im sozialen und kulturellen Bereich ist.²²

Tabelle 8 Indikatoren Beteiligung

Daten/Indikator	Ebene
Vereinsleben und Genossenschaften	
Anzahl eingetragener örtlicher Vereine nach Register	Gemeinde
Eingetragene örtliche Vereine je 1000 Einwohner	Gemeinde
Maßgebliche in der Gemeinde aktive Vereine (Sportverein, Musikverein, Freiwillige Feuerwehr etc.)	Gemeinde
Genossenschaftliche Strukturen vor Ort (ohne Banken)	Gemeinde
Soziales Engagement	
Aufzählung von Angeboten des ehrenamtlichen sozialen Engagements	Gemeinde
Beteiligungsangebote von Seiten der Gemeinde	
Über gesetzliche Öffentlichkeitsbeteiligung hinausgehende Beteiligungsangebote der Gemeinde (thematische Arbeitskreise zu Dorfentwicklung, Senioren, Kinder und Jugend, Naturschutz, Regionalvermarktung etc., vorgezogene, informelle Bürgerbeteiligung im Rahmen kommunaler Planungsprozesse (Zukunftswerkstatt, Runder Tisch, Planungszellen), Jugendparlament, Seniorenbeirat)	Gemeinde

²¹ Landesnetzwerk Bürgerschaftliches Engagement Bayern (2011): Engagiert in Bayern. Nürnberg. / Bundesnetzwerk Bürgerschaftliches Engagement unter <http://www.b-b-e.de/>

²² Bundeszentrale für politische Bildung (2012): Handbuch Bürgerbeteiligung. Verfahren und Akteure, Chancen und Grenzen. Bonn.

5.6 Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Die wirtschaftlichen Rahmendaten zum örtlichen Arbeitsmarkt und zur Beschäftigungsstruktur vermitteln eine Einschätzung zum möglichen Bedarf an Wohn- bzw. Gewerbeflächen (vgl. Tabelle 9). Insbesondere die Landwirtschaftsstruktur und deren jüngere Entwicklung liefern Hinweise auf Schwerpunkte der Innenentwicklung im Bereich der Althofstellen, aber auch bei der Flächensicherung für Betriebserweiterungen in landwirtschaftlich geprägten Ortsteilen.

Tabelle 9 Indikatoren Wirtschaft

Daten/Indikator	Ebene
Arbeitsmarkt	
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort je 1.000 Einwohner	Gemeinde
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort je 1.000 Einwohner	Gemeinde
Pendlersaldo	Gemeinde
Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen in Prozent	Gemeinde / Landkreis
Landwirtschaftsstruktur ²³	
Landwirtschaftliche Betriebe: Anzahl der Betriebe nach Größe der landwirtschaftlichen Nutzfläche (Kategorien: unter 10 ha, 10-50 ha, über 50 ha)	Gemeinde
Landwirtschaftliche Betriebe je 1.000 Einwohner	Gemeinde / Landkreis
Veränderung der landwirtschaftlichen Betriebe 1999-2007 in Prozent	Gemeinde / Landkreis

²³ Bei der Landwirtschaftsstatistik ist zu berücksichtigen, dass diese in der öffentlichen Statistik nur in 5-Jahres-Rhythmen aktualisiert wird und daher je nach Abfragezeitpunkt nicht den aktuellen Stand wiedergibt.

6 Berichtsblätter und Musterkarten

6.1 Auswertung der Daten und Indikatoren

Im Vitalitäts-Check 2.0 werden so viele Daten bzw. Indikatoren wie möglich auf Grundlage objektiver und öffentlich zugänglicher Informationsquellen erfasst (vgl. Anhang 2 Datenquellen). Für deren Bewertung gibt es generell verschiedene Vorgehensweisen. Die hier maßgeblichen sind:

- Bewertung einer zeitliche Entwicklung (Wert nahm zu, stagnierte, nahm ab)
- Einordnung in Wertestufen einer Wertausprägung, indem ein Einzelwert mit vielen/allen Werten, bzw. statistischen Kenngrößen wie Median²⁴ und Mittelwert²⁵ verglichen wird (z.B. Aussage „Gemeinde A hat eine hohe Zuwanderungsrate“ kann nur getroffen werden, wenn Zuwanderungsraten der Gemeinden im Vergleichsumgriff bekannt sind)
- Bewertung anhand des Vergleichs mit Daten einer höheren räumlichen Ebene – hier Landkreis (Bsp. das Billeter-Maß der Gemeinde A weist auf eine stärkere demographische Alterung hin als im Landkreis) oder des bayernweiten Medians bzw. des arithmetischen Mittels.

Diese Bewertungsmethoden sind vor allem für die demographische Entwicklung sowie bei einigen Indikatoren aus den Bereichen „Flächennutzung“ und „Wirtschaft“ möglich.

Neben diesen Daten werden im Vitalitäts-Check 2.0 auch Informationen zu Erreichbarkeit und Versorgungsstrukturen in den Ortsteilen und der Gemeinde erhoben, die für die Bewertung der Innenentwicklungspotenziale verwendet werden können. Die Versorgungsstrukturen werden möglichst auf Ortsteilebene verortet und in Karten dargestellt. Eine Darstellung auf interkommunaler Ebene ist besonders aufschlussreich.

Im Fall der Erhebung des gesamten Vitalitäts-Checks 2.0 auf ILE-Ebene kann zudem ein planerischer Mehrwert erzeugt werden, wenn auch weitere Indikatoren wie z.B. die Bevölkerungsentwicklung in ILE-weiten Karten dargestellt werden.

Manche Daten und Indikatoren sind nicht bewertbar, da Vergleichsmaßstäbe wie die oben genannten fehlen, bzw. die Voraussetzungen und Rahmenbedingungen in den einzelnen Gemeinden so unterschiedlich sind, dass ein Vergleich nicht sinnvoll erscheint. Dies trifft vor allem auf die Erhebungen in den Bereichen „Bodenpolitik“ und „Dorfleben, sozialer Zusammenhalt, Beteiligungsstrukturen“ zu. Diese Erhebungen sind als beschreibende Zusatzinformationen dennoch sinnvoll für Planungen, da sie einen deutlichen Bezug zur Innenentwicklung aufweisen.

Auswertung und Aggregation der Daten/Indikatoren

Bei umfangreichen Datenerhebungen wie mit dem Vitalitäts-Check 2.0 entsteht leicht der Wunsch nach einer schnell überschaubaren Kurzauswertung, ja vielleicht sogar einem „Vitalitäts-Index“, der auf einen Blick erkennen lässt, wie „vital“ eine Gemeinde ist – z.B. visualisiert durch eine Ampel, Emoticons oder ähnliche einprägsame Bilder. Abgesehen von der generellen Problematik der Datenaggregation, der komplexe statistische Arbeitsschritte (z.B. Normalisierung, Faktorenanalyse etc.) vorangehen müssen, fehlt hier jedoch eine sehr wichtige Voraussetzung: das Vorhandensein von konkreten Zielwerten. Diese Ziele und Leitbilder sind wesentlich für die Entwicklung einer ILE bzw. Kommune, können aber nie direkt aus Datenerhebungen abgeleitet werden, sondern sind individuell und unter Beteiligung lokaler Schlüsselakteure und der Bürgerschaft unter Begleitung der ÄLE und Planern zu entwickeln.

Ein weiterer Nachteil einer solchen Aggregation besteht darin, dass mit einer Verdichtung auch eine gewisse Verflachung der Informationen einhergeht, bei der dann eben nicht mehr erkennbar ist, warum die Ampel auf „gelb“ steht – ist es eine schrumpfende Bevölkerungsprognose, eine sinkende Arbeitsplatzausstattung, hohe Wohnbauandpreise oder etwas anderes?

Im Vitalitäts-Check 2.0 werden daher die Ergebnisse der Datenerhebungen auf Berichtsblättern dargestellt. Ein Beispiel für ein Berichtsblatt befindet sich in Abbildung 15.

²⁴ Der Median ist der Mittelwert der Verteilung. D.h. dass eine Hälfte der bayerischen Gemeinden einen geringeren Wert, die andere Hälfte einen höheren Wert aufweist.

²⁵ Der Mittelwert ist das arithmetische Mittel aller Werte.

6.2 Musterkarten

Die vorliegenden Musterkarten dienen der Visualisierung der Inhalte des Vitalitäts-Checks 2.0. Sie stellen lediglich ein Grundgerüst dar, das jederzeit an die individuellen Erfordernisse der Gemeinden oder Gemeindeverbände (z.B. ILEs) angepasst werden kann.

Das Themenfeld Innenentwicklung beinhaltet ein sehr breites Spektrum an Unterthemen auf verschiedenen räumlichen Ebenen, das von Informationen auf Flurstücksebene (z.B. den Gebäude- und Flächenpotenzialen) über ortsteil- und gemeindebezogene bis zu übergemeindlichen Informationen (z.B. Versorgungsstrukturen) reicht. Dementsprechend entstehen Karten unterschiedlicher Maßstäbe und Kartengrundlagen.

Als Kartengrundlagen sind Orthophotokarten, Flurkarten im Maßstab 1:5.000, evtl. verkleinert auf 1:10.000 und topographische Karten (TK) für kleinere Maßstäbe (bei Karten zur Darstellung gemeindeübergreifender Sachverhalte 1:25.000 evtl. auch 50.000 - in Abhängigkeit von der Größe des Untersuchungsgebietes) geeignet.

Für jede Karte ist eine Legende anzufertigen, die neben der Darstellung der thematischen Karteninhalte auch Kartentitel, Nordpfeil und Maßstab (Leiste und/oder Maßstabszahl) enthält.

Karte der Innenentwicklungspotenziale

Maßstab: 1:5.000

Kartengrundlage: Flurkarte oder Orthophotokarte (20-30% Transparenz) kombiniert mit Flurkarte

Inhalte:

- Innenentwicklungspotenziale differenziert nach dem „Baulandtyp“ der FMD: Die Darstellung erfolgt über Vollflächenfarben (bei Kartengrundlage Orthophotokarte mit 20-30% Transparenz). Jedes Flächenpotenzial wird mit der „Nutzungsart FNP“ (aus der FMD) und der Flurnummer beschriftet. Grundgeometrie des Potenzials ist immer (auch bei Gebäuden) das Flurstück, bzw. der innerhalb des Untersuchungsraumes liegende Teil des Flurstückes.
- Vorhandene Gebäude: Aus DFK 1:5.000 differenziert nach Funktion:
 - 1001: Hauptgebäude, dargestellt flächig schwarz
 - 1002: Nebengebäude, dargestellt flächig, grau
- Sofern verfügbar und im verwendeten GIS-System möglich, können Gebäude auch als 3-D-Modelle dargestellt werden
- Informationen zum Denkmalschutz (Ensembleschutz, Baudenkmale)
- Optional (falls in verwendbarem Format vorhanden): Bebauungspläne und Ergänzungssatzungen: Rechtskräftige Bebauungspläne und Satzungen werden durch Umrisslinie (Wohnbebauung: rot, Strichstärke 1,0, gemischte Bauung: braun, Strichstärke 1,0) des Geltungsbereiches dargestellt. Falls dies die Lesbarkeit der Karte nicht einschränkt, werden die Bebauungspläne mit ihrem Namen beschriftet. In Absprache mit der Gemeinde müssen nicht alle Bebauungspläne und Satzungen dargestellt werden. So kann es sinnvoll sein, Bebauungspläne, die noch nicht erschlossen sind und nicht innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereiches liegen (Baulandreserven) nicht darzustellen. Festsetzungen von möglichen Baugebieten auf Ebene des Flächennutzungsplans werden nicht dargestellt.
- Optional: Namen und aktuelle Einwohnerzahl der Ortsteile
- Optional: Ausdehnung des Altortes (Bestand von 1945)
- Optional: Festgesetzte und vorläufig festgesetzte Überschwemmungsgebiete sowie wassersensible Bereiche

- Optional: Wasserschutzgebiete
- Optional: Naturschutzfachliche Informationen (Biotopkartierung, Naturdenkmale, Schutzgebiete)
- Optional: Gemeindegrenze
- Optional: Handlungsprioritäten, falls die erfassten Innenentwicklungspotenziale im Projektverlauf anhand der beschriebenen Kriterien (vgl. Kapitel 7.2.3) bewertet werden. Diese wird mittels Schraffur über den Potenzialen visualisiert.

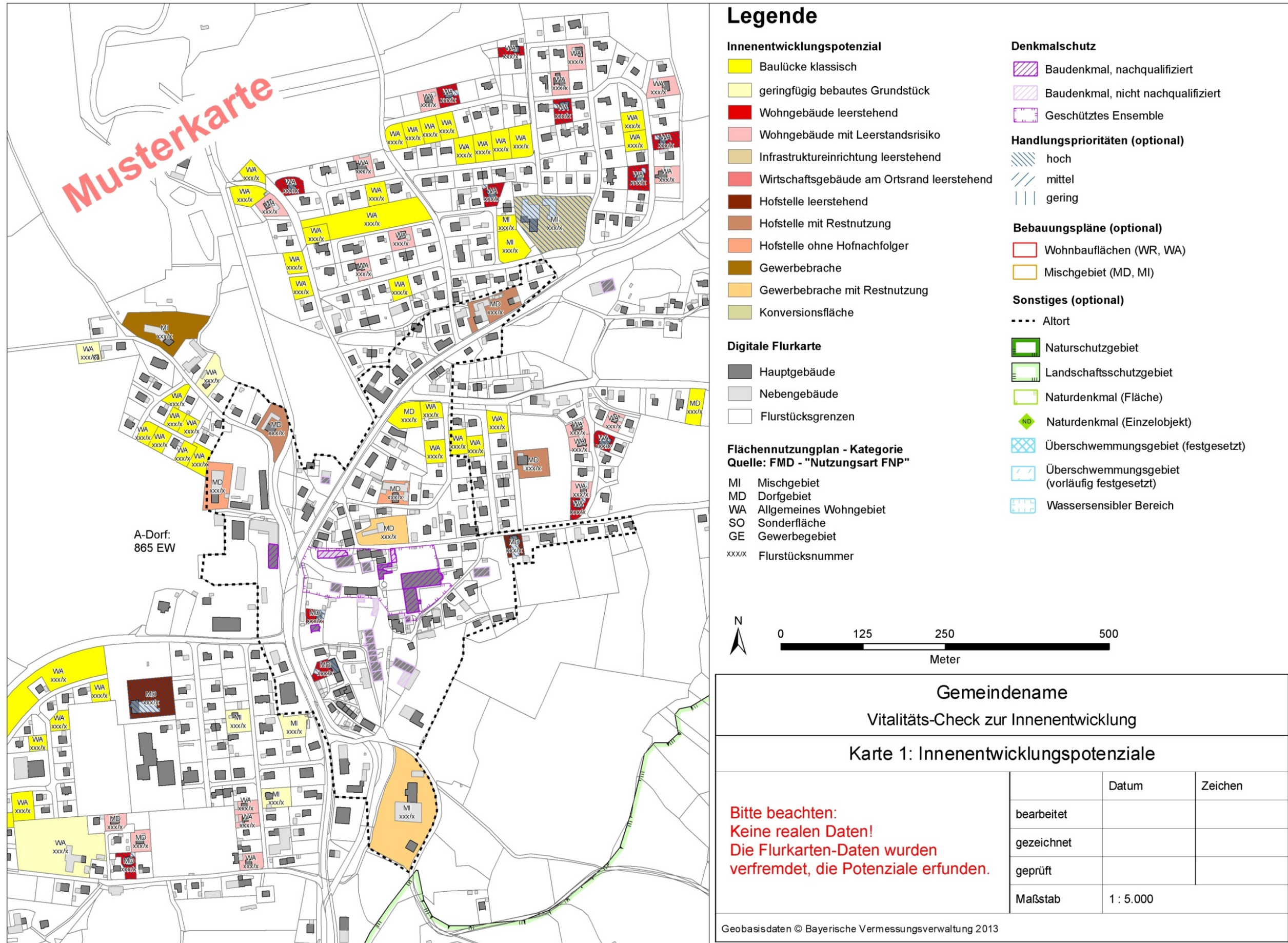


Abbildung 12 Musterkarte Innenentwicklungspotenziale

Versorgungsstrukturen

Maßstab: 1:10.000 bis 1:50.000:

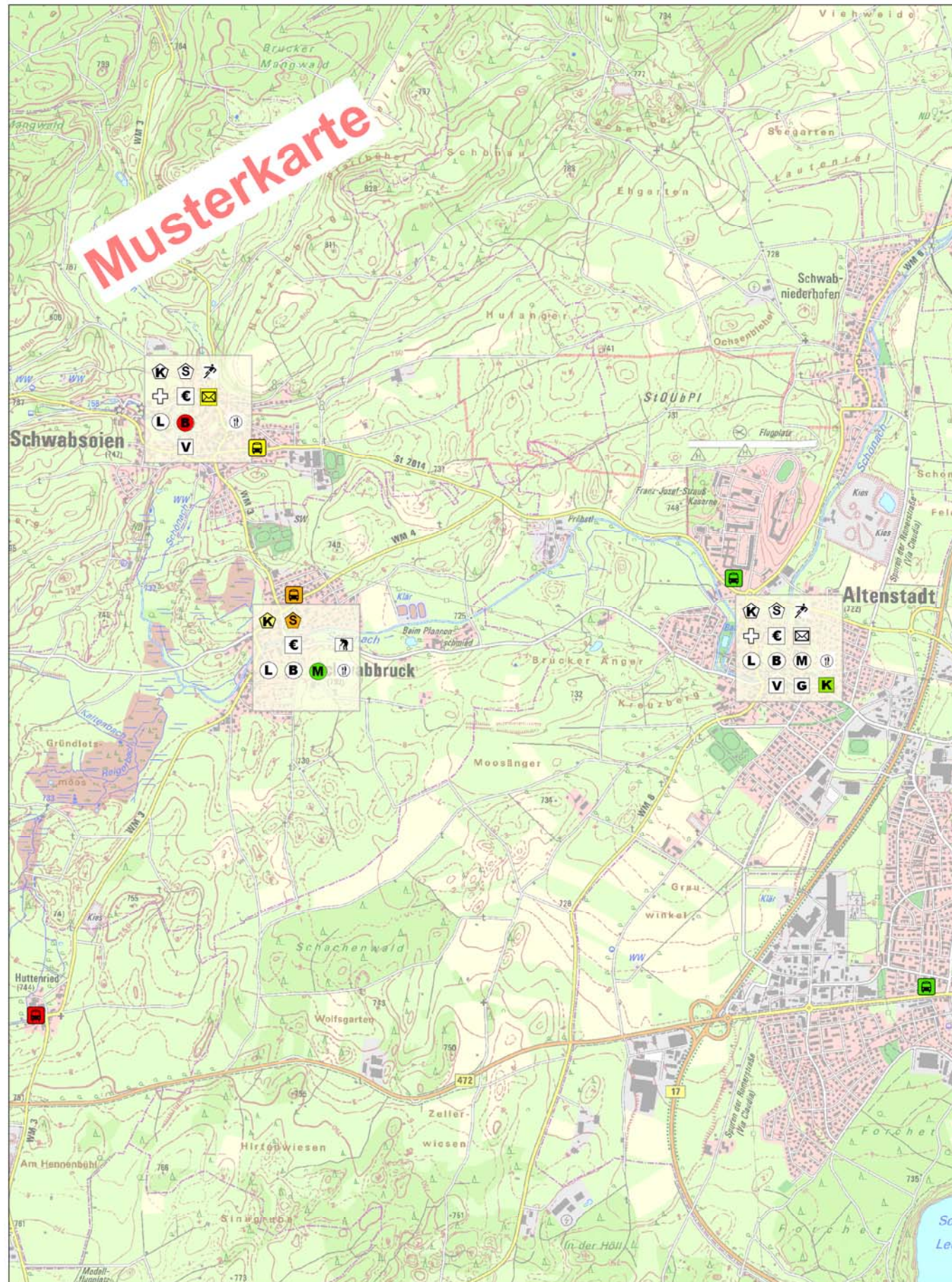
Kartengrundlage: Flurkarte oder Orthophotokarte (20-30% Transparenz) kombiniert mit Flurkarte bei 1:10.000, bei 1:25.000 und kleiner topographische Karten oder Orthophotokarte (ebenfalls 20-30% Transparenz)

Inhalte:

Versorgungseinrichtungen: Dargestellt werden alle in einem Ortsteil vorhandenen Versorgungseinrichtungen, die im Vitalitäts-Check 2.0 erfasst sind. Die Kartendarstellung erfolgt nicht über die genaue räumliche Lage (bezogen auf das Flurstück), sondern in Kästen, die jedem Ortsteil (bei Darstellung für einzelne Gemeinde) zugeordnet sind oder dem Hauptort jeder Gemeinde, falls für z.B. ILE nur für Gemeindeebene erfasst wurde.

Falls eine Einschätzung der Dauerhaftigkeit der Einrichtung erfasst wurde, so wird diese Zusatzinformation durch eine Farbskala von grün (langfristig sicher) bis rot (akut gefährdet) dargestellt.

- ÖV-Haltestellen und Bedienfrequenz: ÖV-Haltestellen werden mit einem Haltestellensymbol dargestellt, die Einfärbung des Symbols erfolgt nach klassifizierter Bedienfrequenz (wie im Vitalitäts-Check 2.0 erfasst).
- Namen der Ortsteile (nur falls Kartenhintergrund Flur- bzw. Orthophotokarte, nicht bei TK) und aktuelle Einwohnerzahl der Ortsteile



Legende

Versorgungseinrichtungen

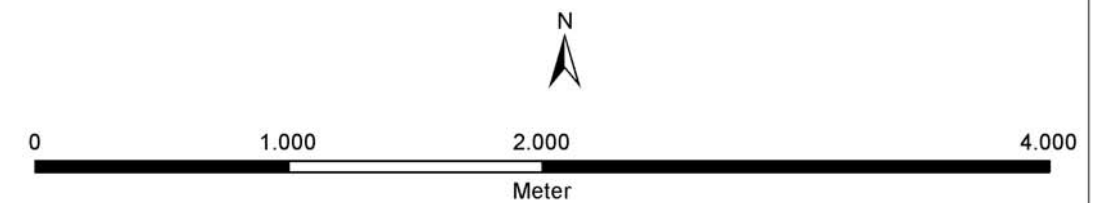
- Ⓛ Lebensmittel Einzelhandel
- ⓑ Bäckerei
- Ⓜ Metzgerei
- ✉ Postfiliale / Postagentur
- € Bank bzw. Zweigstelle
- Ⓚ Kinderbetreuung (Kindergarten / Kindertagesstätte)
- Ⓢ Grundschule
- ⊕ Arzt der Fachrichtung Allgemeinmedizin (Hausarzt)
- Ⓜ Gastronomie
- Ⓜ Jugendtreff
- Ⓢ Seniorentreff
- 🏠 Wohnangebot für Senioren
- 🏹 Breitensporteinrichtung (Sportplatz / -halle)
- Ⓜ Gemeinschaftshaus
- Ⓜ Vereinsheim
- Ⓚ Kirchliche Einrichtung mit Veranstaltungen

Hintergrundfarbe: Dauerhaftigkeit (optional)

- langfristig gesichert
- mittelfristig gesichert
- kurzfristig gesichert
- akut gefährdet (< 1 Jahr)
- nicht bekannt

ÖPNV-Anschluss

- 🚌 regelmäßige Anbindung (>9 Fahrtenpaare werktags)
- 🚌 unregelmäßige Anbindung (5-9 Fahrtenpaare werktags)
- 🚌 sporadische Anbindung (3-4 Fahrtenpaare werktags)
- 🚌 minimale Anbindung (1-2 Fahrtenpaare werktags)



ILE- / Gemeindename

Vitalitäts-Check 2.0

Karte 2: Versorgung

	Datum	Zeichen
Bitte beachten: Daten verändert!	bearbeitet	
	gezeichnet	
	geprüft	
	Maßstab	1 : 25.000

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2013

Abbildung 13 Musterkarte Versorgungsstruktur

Werden über das Ausfüllen des Vitalitäts-Checks 2.0 hinaus Zusatzinformationen erhoben, die eine klare Verortung bzw. Raumbezug aufweisen wie beispielsweise die Versorgungsstrukturen der Ortsteile, so können diese ebenfalls in Karten dargestellt werden. Sinnvolle Ergänzung stellen z.B. folgende Karten dar:

Bauphasen und Siedlungsstruktur (optional)

Maßstab: 1:5.000 oder 1:10.000

Kartengrundlage: Flurkarte oder Orthophotokarte (20-30% Transparenz), ggf. kombiniert mit Flurkarte

Inhalte:

- Bauphasen: In Abstimmung mit den Gemeinden können in den größeren Ortsteilen die baulichen Entwicklungen seit 1945 in Bauphasen unterteilt werden. Diese Zusatzinformation ist für die Innenentwicklung relevant, da solche Siedlungsbereiche oft relativ homogen bezüglich der Altersmischung ihrer Bevölkerungsgruppe oder ihrer Gebäudesubstanz sind. Dementsprechend können in diesen Gebieten bestimmte Anforderungen an Infrastrukturen und Versorgung entstehen und sich Umbruchphasen abzeichnen. Es bietet sich die Unterteilung in Jahrzehnte an:
 - Altort bis 1945
 - 50er Jahre
 - 60er Jahre
 - 70er Jahre
 - 80er Jahre
 - 90er Jahre
 - Neubaugebiete

Es geht dabei um größere zusammenhängende Teilbereiche des Ortsteils, die Hinweise auf Besitzerwechsel oder den baulichen Zustand eines Gebietes geben.

Die Darstellung erfolgt über Vollflächenfarben, die je nach Kartengrundlage transparent (20-30%) sein können.

Die Darstellung erfolgt über Schraffuren unterschiedlicher Dichte und ggf. (bei sehr vielen verschiedenen Typen in einer Karte) unterschiedlicher Farbe.

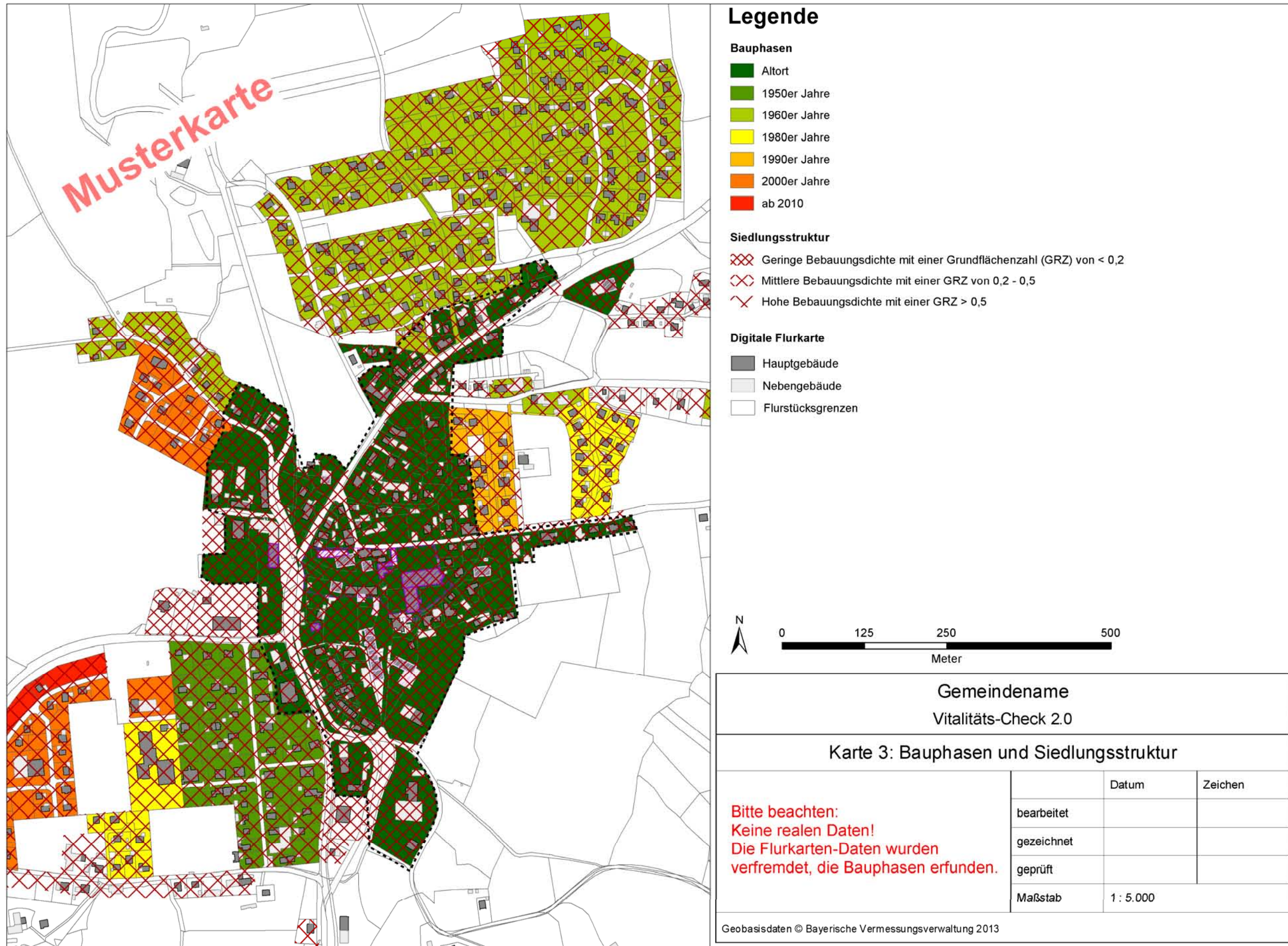


Abbildung 14 Musterkarte Bauphasen und Siedlungsstruktur

Planungshinweise und Empfehlungen

Maßstab 1:10.000 bis 1:50.000:

Kartengrundlage: Flurkarte oder Orthophotokarte (20-30% Transparenz) kombiniert mit Flurkarte bei 1:10.000, bei 1:25.000 und kleiner topographische Karten

Inhalte:

Darzustellen können hier planerische Hinweise, die sich aus der Analyse der Innenentwicklungspotenziale und der Versorgungsstrukturen ergeben. Diese umfassen z.B.:

- Bereiche mit besonderem Handlungsbedarf: Bereiche, in denen sich Innenentwicklungspotenziale häufen, Gebiete mit hohem Nachverdichtungspotenzial, homogene Siedlungsbereiche mit gehäuften Bedarf an bestimmten gemeindlichen Angeboten etc.
- Geeignete Standorte beispielsweise für Zwischennutzungen, multifunktionale Servicestationen oder mobile Versorgungseinrichtungen
- Vorschläge zu Wegeverbindungen für den Rad- und Fußverkehr
- Vorschläge für Anbindung an den ÖV
- Vorschläge zur Stärkung der Dorfökologie und des sozialen Zusammenhalts im Dorf, sofern sie räumlich zu verorten sind (z.B. zentraler Treffpunkt, Dorfanger, etc.)
- Grünverbindungen, Trenngrün etc.

6.4 Berichtsblätter

Der Vitalitäts-Check 2.0 bietet die Möglichkeit, Berichtsblätter auf interkommunaler/ILE-Ebene²⁶, Gemeinde- und Ortsteilebene zu erstellen, in denen die in Tabelle 10 dargestellten Indikatoren je nach räumlicher Ebene zusammengestellt werden.

Tabelle 10 Inhalte der Berichtsblätter Interkommunal/Gemeinde/Ortsteile

Interkommunal /	Gemeinde	Ortsteil
Übersicht der erfassten Gemeinden	Raumkategorie	Bevölkerung
Demographie	Demographie	Siedlungsstruktur
Flächennutzung	Flächennutzung	Versorgung
Innenentwicklungspotenziale (aggregiert und je Gemeinde)	Innenentwicklungspotenziale	Innenentwicklungspotenziale
Wirtschaft und Bodenpreise	Bodenpolitik und Bodenmarkt	
Versorgungsstrukturen je Gemeinde	Versorgungsstruktur Gemeindeebene	
	Ausstattung der betrachteten Ortsteile mit Einrichtungen	
	Beteiligung	
	Wirtschaft	

Abbildung 15 stellt einen Auszug des ca. 5-seitigen Gemeindeberichts dar.



Abbildung 15 Auszug eines Gemeindeberichtsblattes

²⁶ Dafür ist die Eingabe mehrerer Gemeinden erforderlich.

7 Schritte zur Umsetzung

7.1 Beispielhafte Problemstellungen und Maßnahmen zur Umsetzung

Liegen die Auswertungen und Karten der Erfassung vor, so besteht der nächste Schritt darin, mit den örtlichen Entscheidungsträgern und der Bevölkerung – begleitet vom jeweiligen ALE und Planern – die Ergebnisse zu interpretieren und Ziele und Leitlinien zur Innenentwicklung festzulegen.

Auf der Grundlage der gesammelten Informationen, die in den Berichtsblättern übersichtsartig zusammengestellt sind, und den Zielen der Kommune(n) können Handlungsmöglichkeiten und Maßnahmenvorschläge diskutiert und abgestimmt werden.

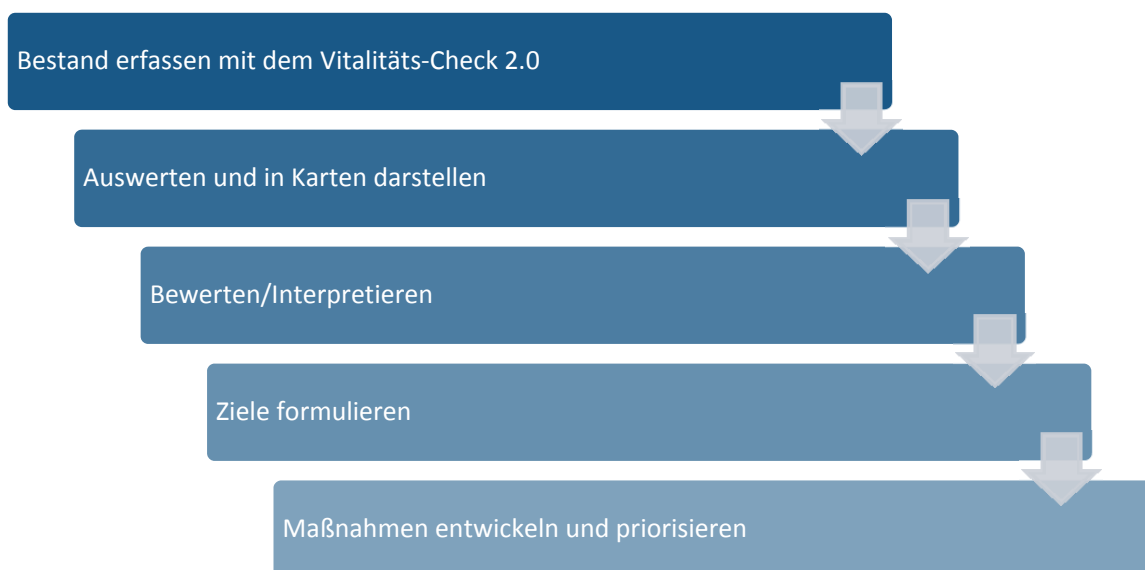


Abbildung 16 Von der Bestandserfassung zur Maßnahmenentwicklung

Für jede Gemeinde/ILE müssen die Maßnahmen individuell entsprechend den jeweiligen Rahmenbedingungen und Erfordernissen geplant werden. Im vorliegenden Leitfaden können lediglich Beispiele dafür gegeben werden. Die folgende Tabelle skizziert anhand ausgewählter Ausgangssituationen mögliche Ziele und zu deren Umsetzung in Frage kommende Maßnahmen und Ideen.

Im Sinne des ganzheitlichen Ansatzes zur Innenentwicklung der Bayerischen Verwaltung für Ländliche Entwicklung umfassen die Maßnahmenvorschläge sowohl bauliche als auch funktionale und soziale Ansätze. Die meisten Maßnahmen können von den Gemeinden auch ohne laufende Dorferneuerungsverfahren im Rahmen des kommunalen Flächenmanagements umgesetzt werden.

Tabelle 11 Handlungsmöglichkeiten (Beispiele)

Ziele	Mögliche Umsetzungsmaßnahmen / -ideen
Fortgeschrittener demographischer Wandel (hohes Durchschnittsalter, stark negatives Billetermaß etc.)	
<ul style="list-style-type: none"> • Gewährleistung der wohnortnahen Grundversorgung • Bevorzugte Sicherung und Qualifizierung zentraler Versorgungsbereiche • Folgenutzung öffentlicher Gebäude • Nutzung des bürgerschaftlichen Potenzials • Funktionierender Wohnungsmarktes und Investitionsanreize • Reduzierung struktureller Leerstände mit negativen Folgewirkungen auf Umfeld 	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung von Einrichtungen, Konzipierung mobiler/ temporärer Angebote, Fahrdienste • Flexible Umnutzung von Einrichtungen • Einbindung Älterer durch Koordinationsstellen sowie Fortbildungs- und Qualifizierungsangebote • Rücknahme struktureller Wohnbaulandüberhänge (Rückbau)
Stark rückläufige Bevölkerung	
<ul style="list-style-type: none"> • Konzentration auf Ortskerne, Vermeidung weiterer Siedlungsflächenerweiterungen und damit zusammenhängender Infrastrukturkosten 	<ul style="list-style-type: none"> • Anpassung des Wohnraumbestands, ausgewiesener Bauflächen und der technischen Infrastruktur an die aktuelle und prognostizierte Nachfrage • Stopp weiterer Ausweisungen im Außenbereich
<ul style="list-style-type: none"> • Gewährleistung von Mindeststandards zur Grundversorgung 	<ul style="list-style-type: none"> • Kommunale bzw. regionale Daseinsvorsorgeplanung (Analyse, Prioritätensetzung, regional abgestimmte Versorgungszentren bzw. mobile/ temporäre/virtuelle Angebote festlegen, Erreichbarkeiten sicherstellen)
<ul style="list-style-type: none"> • Multifunktionalität / Barrierefreiheit von Gebäuden und Infrastrukturen 	<ul style="list-style-type: none"> • Beratung, Förderung und Bauvorgaben
<ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung und Attraktivitätssteigerung des innerörtlichen Wohnumfeldes • Folgenutzung für freiwerdende Flächen 	<ul style="list-style-type: none"> • Dorfökologische Aufwertung auf freiwerdenden Flächen • Auflockerung des Ortskerns durch Teilrückbau und damit Attraktivitätssteigerung als Wohnstandort
<ul style="list-style-type: none"> • Nachfrageorientierte Flächenausweisung 	<ul style="list-style-type: none"> • Novellierung des FNP und daten- und prognosebasierte Wohnflächenbedarfs-ermittlung (FNP als dynamisches Steuerungsinstrument)
Zunehmende Bevölkerung	
<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung und Weiterentwicklung ortstypischer städtebaulicher Strukturen • Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Innenbereich 	<ul style="list-style-type: none"> • Innerörtlicher Bebauungsplan (mit Festsetzungen z.B. zu ortsbildverträglicher Erhöhung der GRZ/GFZ/zulässigen Wohneinheiten)
<ul style="list-style-type: none"> • Anpassung von Wohnungsgrößen an den veränderten Bedarf (Kleinfamilien/Singles/Senioren) 	<ul style="list-style-type: none"> • Erhöhung zulässiger Wohneinheiten und Unterteilung von Wohneinheiten / flexible Wohnungsgrößen (z.B. bei großen Kubaturen wie Althofstellen)

Ziele	Mögliche Umsetzungsmaßnahmen / -ideen
<ul style="list-style-type: none"> Realistische Abwägung der Vor- und Nachteile kommunaler Baulandstrategien und privater Wohnstandortentscheidungen 	<ul style="list-style-type: none"> Realistische Kostenkalkulation von Neuausweisungen und Wohnstandortentscheidungen (Folgekostenrechner für Gemeinde/Bürger)
<ul style="list-style-type: none"> Aufbau von Siedlungsdruck auf innerörtliche Gebäude- und Flächenpotenziale 	<ul style="list-style-type: none"> Restriktive Baulandausweisung
<ul style="list-style-type: none"> Lange Aufsiedlungsdauern und nicht-mobilisierbare Baulücken vermeiden 	<ul style="list-style-type: none"> Notwendige Baulandausweisung nur in kleinen Abschnitten, mit Baugesamt und auf im Gemeindebesitz befindlichen Flächen durchführen
Leerstände und/ oder anderweitige Umstrukturierungserfordernisse im Ortskern	
<ul style="list-style-type: none"> Stabilisierung und Belebung des Ortskerns hinsichtlich sozialer, funktionaler und städtebaulicher Gesichtspunkte Bereitstellung von günstigen Wohn- und Arbeitsstätten 	<ul style="list-style-type: none"> Neue Nutzungen z.B. durch generationenübergreifendes Wohnen, Existenzgründungen in den Bereichen Handwerk, Gewerbe und Dienstleistung, Dorfläden und Gemeinschaftshäuser
<ul style="list-style-type: none"> Ausbildungs- und Lernobjekt für private Bauherren zur Mobilisierung weiterer Privatinitiativen 	<ul style="list-style-type: none"> Bauhütte
<ul style="list-style-type: none"> Erfassung und Präsentation (Internet) des Immobilienangebotes; möglichst auf übergemeindlicher Ebene (auch im Zusammenhang mit ILE) 	<ul style="list-style-type: none"> Gebäude und Flächenmanagement (z. B. Online-Immobilienbörse)
Innerörtliche Baulücken und Brachen	
<ul style="list-style-type: none"> Differenzierung der Baulücken hinsichtlich Bebauung oder anderweitiger Funktionen (Freiraumqualität o. ä.) Bewusstseinsbildung und Anreize für Verkaufsbereitschaft der Eigentümer (u. a. Beratungsangebot) Aktivierung innerörtlicher Flächenpotenziale 	<ul style="list-style-type: none"> Erfassung der Baulücken und deren Verfügbarkeit Durchsetzung von Baugesamten und entschädigungsfreier Rückwidmungsmöglichkeiten Kommunale Bodenbevorratung und Landtausch Grundstückswertermittlung (→ realistische Preisvorstellungen Privater)
<ul style="list-style-type: none"> Sicherung der gemeindlichen Steuerungsmöglichkeiten (u. a. Grunderwerb durch die Gemeinde, Vereinbarungen mit Grundstückseigentümern, Baugesamt) 	<ul style="list-style-type: none"> Steuernde Bodenpolitik bei zukünftigen Baulandausweisungen
<ul style="list-style-type: none"> Erhöhung der Nachfrage nach innerörtlichem Wohnbauland 	<ul style="list-style-type: none"> Rückwidmung nicht-mobilisierbarer Flächen und Baulücken am Ortsrand
Fehlende Bebauungsanreize im Ortskern	
<ul style="list-style-type: none"> Bildung attraktiver Grundstückszuschnitte Zusammenhängende, möglichst quartiersbezogene Betrachtung Herstellung von Kostenparität zwischen Ortskern und „Grüner Wiese“ 	<ul style="list-style-type: none"> Bodenordnerische Maßnahmen zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse Investitionsanreize im Innenbereich / Abschöpfung von Planungsgewinnen zur Förderung der Innenentwicklung

Ziele	Mögliche Umsetzungsmaßnahmen / -ideen
Fehlende Nachfrage im Ortskern in Zusammenhang mit der Schaffung von neuen Baugebieten	
<ul style="list-style-type: none"> • Lenkung und Motivierung von Nachfrageimpulsen in den Ortskern • Reduzierung des Baulandangebots 	<ul style="list-style-type: none"> • Durchsetzung des Baugebots und entschädigungsfreie Rückwidmung • Überprüfung des Baulandangebotes auf Realisierung
Fehlende Attraktivität im Ortskern (Platzmangel, bauliche Mängel, fehlende Aufenthaltsqualität etc.)	
<ul style="list-style-type: none"> • Qualitative Aufwertung des Straßenraums / Verkehrsberuhigung 	<ul style="list-style-type: none"> • Straßenraumgestaltung
<ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung der Aufenthaltsqualität unter Berücksichtigung funktionaler Zusammenhänge (z.B. Impuls für Versorgungsfunktion) 	<ul style="list-style-type: none"> • Gezielte Gestaltungsmaßnahmen im Umfeld von zentralen (Dorf-) Plätzen (öffentlicher Raum)
<ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung Wohnumfeld (Freiflächen etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> • Gezielter Rückbau (z. B. von Nebengebäuden in schlechtem Bauzustand)
<ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des Ortsbildes 	<ul style="list-style-type: none"> • Stärkere Betonung von Freiflächen-/ Grünstrukturen (z. B. durch kulissenbildende Maßnahmen)
<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung von ortstypischen Gestaltungsmerkmalen (verbindliche Vorschriften) • Festlegung eines räumlichen Geltungsbereichs 	<ul style="list-style-type: none"> • Gestaltungssatzung
<ul style="list-style-type: none"> • Bewusstseinsbildung und praktische Empfehlungen für eine ortstypische Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen (auf freiwilliger Basis) 	<ul style="list-style-type: none"> • Gestaltungsfibel
<ul style="list-style-type: none"> • Mobilisierung privater Gestaltungsaktivitäten (z. B. Fassade-, Hof, Garten) 	<ul style="list-style-type: none"> • Förderung von Gestaltungsmaßnahmen im Privatbereich
Nahversorgungsstrukturen dünnen aus	
<ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung oder Erhaltung von Nahversorgungsfunktionen • Sicherung konzentrierter Versorgungsbereiche in größeren Ortsteilen • Teilhabemöglichkeiten auch nicht-motorisierter Bevölkerungsgruppen 	<ul style="list-style-type: none"> • Sanierung/Umnutzung eines Gebäudes zum Lebensmittel-/ Dorfladen o.ä. durch privatwirtschaftlichen Investor oder lokale Genossenschaft • Sicherung bzw. Förderung zentraler, stationärer Grundversorgung • Verbesserung der Erreichbarkeit der zentralen Versorgungsbereiche aus den übrigen Ortsteilen (ÖV, Fahrrad) • Grundversorgung in kleineren Ortsteilen durch mobile/temporäre Angebote, Bringdienste, Vermittlung von Fahrdiensten
<ul style="list-style-type: none"> • Funktionsverluste im Ortskern vermeiden 	<ul style="list-style-type: none"> • Einzelhandels- und Versorgungsstandorte nur im Ortskern zulassen

Ziele	Mögliche Umsetzungsmaßnahmen / -ideen
<ul style="list-style-type: none"> Erhöhung der Nachfrage und damit der Rentabilität innerörtlicher Nahversorgungseinrichtungen 	<ul style="list-style-type: none"> Gezielte Nachverdichtung im Umfeld der Nahversorgung/des Ortskerns Qualifizierung der Ortskerne für Familien und besondere Wohnformen
<ul style="list-style-type: none"> Synergien schaffen zwischen Innenentwicklung, Nahversorgung und Ressourceneffizienz 	<ul style="list-style-type: none"> Nutzung von Nachverdichtung zur Stabilisierung von Grundversorgungsstrukturen und zur Verkehrsvermeidung Innenentwicklung von Flächenpotenzialen vorrangig in der Nähe von Grundversorgungsstrukturen (Vermarktung, kommunale Förderung), außerhalb hauptsächlich Aktivierung von Gebäudepotenzialen
Attraktive, regionaltypische Ortsbilder	
<ul style="list-style-type: none"> Sicherung und Ausbau der identitätsstiftenden Funktion attraktiver Ortsbilder 	<ul style="list-style-type: none"> Kommunaler Zwischenerwerb identitätsstiftender Schlüsselobjekte Förderung privater Erhaltungs- und Gestaltungsmaßnahmen
Problemstellung zur Innenentwicklung betrifft mehrere benachbarte Gemeinden	
<ul style="list-style-type: none"> Interkommunal abgestimmte Innenentwicklungsstrategie 	<ul style="list-style-type: none"> Erstellung eines integrierten ländlichen Entwicklungskonzeptes (ILEK) mit dem Schwerpunkt auf Zusammenhänge der Innenentwicklung (Bevölkerungsentwicklung, Siedlungsentwicklung, Versorgung/ Infrastruktur, Verkehr, Mobilitätskosten und Ressourcenverbrauch)
<ul style="list-style-type: none"> Tragfähiges Konzept zur Sicherstellung einer möglichst wohnortnahen Grundversorgung 	<ul style="list-style-type: none"> Prüfung verschiedener Optionen interkommunaler Daseinsvorsorgeplanung (Bündelung/Dezentralisierung, mobile Angebote, Bringdienste, multifunktionale Einrichtungen, begleitende Erreichbarkeitsstrategie)
Defizite im öffentlichen Nahverkehr und Radverkehr	
<ul style="list-style-type: none"> Konzentration weiterer Siedlungsentwicklung auf Ortsteile mit Mobilitätsalternativen / Erhöhung der ÖV-Nachfrage und damit -Rentabilität 	<ul style="list-style-type: none"> Bestandsorientierte Aktivierung (Schwerpunkt auf Gebäudepotenziale) in Ortsteilen mit sporadischer bzw. fehlender ÖV-Anbindung Nachverdichtung hauptsächlich in gut angebundenen Ortsteilen/Quartieren
<ul style="list-style-type: none"> Bedarfsorientierte und kostensparende Gewährleistung von Mobilität für nicht-motorisierte Bevölkerungsgruppen 	<ul style="list-style-type: none"> Einrichtung bedarfsorientierter Angebote (z.B. AST, Bürgerbusse, Vermittlung von Fahrtwünschen durch kommunale oder interkommunale Servicestellen)
<ul style="list-style-type: none"> Erhöhung der Fahrradattraktivität als Transportmittel für den Alltagsverkehr 	<ul style="list-style-type: none"> Verbesserung Fahrradinfrastruktur (Winterräumung, Gestaltung, Stellplätze)
<ul style="list-style-type: none"> Erhöhung der Nachfrage nach ÖV-Angeboten und damit ihrer Rentabilität 	<ul style="list-style-type: none"> Nachverdichtung insbesondere im Umfeld von ÖV-Haltestellen

Ziele	Mögliche Umsetzungsmaßnahmen / -ideen
Defizite bei der Nahwärmeversorgung	
<ul style="list-style-type: none"> Umbau zu ressourcenschonenden Siedlungsstrukturen 	<ul style="list-style-type: none"> Bei ausreichender Wärmebedarfsdichte Konzipierung eines Nahwärmenetzes (u.a. Leitungsnetz, Wärmequelle, Anschluss möglichst vieler Haushalte) Bei ungenügender Wärmebedarfsdichte gezielte Nachverdichtung
Mangel an Senioren- und Pflegeeinrichtungen	
<ul style="list-style-type: none"> Angebote im gewohnten Lebensumfeld schaffen 	<ul style="list-style-type: none"> Bedarfsanalyse (Befragung, Informationsveranstaltungen), auch im Hinblick auf Mehrgenerationenhäuser Wohnmodelle auf innerörtlichen Gebäudepotenzialen
Vielfältiges Vereinsleben und/oder soziales Engagement/Beteiligungsstrukturen	
<ul style="list-style-type: none"> Temporäre oder dauerhafte Folgenutzung für innerörtliche Gebäudepotenziale 	<ul style="list-style-type: none"> Folge- oder Zwischennutzung für innerörtliche Gebäudepotenziale als Vereins-häuser, Geschäftsstellen und für weitere Zwecke
<ul style="list-style-type: none"> Bürgernahe Öffentlichkeitsarbeit und Informationsvermittlung 	<ul style="list-style-type: none"> Weiterbildung qualifizierter Bürger zu Innenentwicklungslotsen
<ul style="list-style-type: none"> Qualifizierung, Koordinierung und Anerkennung bürgerschaftlichen Engagements 	<ul style="list-style-type: none"> Bedarfsanalyse für und ggfs. Einrichtung einer multifunktionalen Anlauf-, Beratungs- und Koordinierungsstelle für bürgerschaftliches Engagement (evtl. in Verbindung mit Zeitbank/Regionalwährung)
<ul style="list-style-type: none"> Prozessverstetigung und Einbeziehung bürgerschaftlichen Engagements 	<ul style="list-style-type: none"> Einsetzung einer AG Innenentwicklung mit Budget und beratender Funktion
Relevanter örtlicher Arbeitsmarkt	
<ul style="list-style-type: none"> Ortskernbelebung durch ortsverträgliches Gewerbe 	<ul style="list-style-type: none"> Folgenutzung von Gebäudepotenzialen durch gewerbliche Umnutzung
Ortsteile mit aktiven Landwirtschaftsbetrieben im Altort	
<ul style="list-style-type: none"> Folgenutzung für innerörtliche Leerstandsrisiken 	<ul style="list-style-type: none"> Flächenbereitstellung für erforderliche Umbaumaßnahmen (Nutzung benachbarter Gebäude- und Flächenpotenziale, Bodenordnung)
<ul style="list-style-type: none"> Erhaltung der örtlichen Landwirtschaft und Vermeidung privilegierter Bauvorhaben im Außenbereich (Aussiedlerhöfe) 	<ul style="list-style-type: none"> Nutzung innerörtlicher Erweiterungsflächen für ortsverträgliche Landwirtschaft

Zur Umsetzung der skizzierten Maßnahmen stehen zahlreiche Instrumente zur Verfügung, von denen in der folgenden Tabelle 12 einige beispielhaft aufgeführt sind.²⁷

Tabelle 12 Übersicht über relevante Instrumentarien (Beispiele)

Ländliche Entwicklung (Dorferneuerung, Flurneuordnung, Integrierte Ländliche Entwicklung)
Initiierung genossenschaftlicher Modelle, Öffentlichkeitsarbeit Planung und in Einzelfällen Zwischenerwerb- und Rückbaufinanzierung verwahrloster Immobilien Räumliche Analysen, Konzepte Begleitende Beratung / Bau- und Gestaltungsberatung im Rahmen der Dorferneuerung Dorfökologische Maßnahmen Gebäudemanagement, öffentliche oder private Sanierungs- oder Baumaßnahmen Bodenordnung, Bodenordnung nach FlurbG, aber auch privatrechtlich Öffentliche und bürgerschaftliche Einrichtungen Ländlich-dörfliche Bausubstanz Architektonische Erstberatung zu Unterteilungsmöglichkeiten Straßen und Wege
Bauleitplanung
Besonderes Städtebaurecht (städtebauliche Verträge) Bauleitplanung (Rückwidmungsmöglichkeiten, Baugebot, Erhöhung zulässiger Wohneinheiten) Innerörtlicher Bebauungsplan Satzungen (Stellplatzsatzung) Grundsatzbeschlüsse zur Innenentwicklung FNP als dynamisches Steuerungsinstrument der Siedlungsentwicklung (Ausweisungen und Rückwidmungen) Kommunales Flächenressourcenmanagement, Rahmenpläne, vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung
Konzepte
Regionalstrategie Daseinsvorsorge (u.a. interkommunales Standortkonzept von Einrichtungen) Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) Kommunaler Energienutzungsplan Nahverkehrsplan
Information und Kommunikation
Informationskampagnen z.B. zu Vorteilen und Modellen generationenübergreifenden Wohnens, zu Nahversorgung und genossenschaftlichen Modellen, Nahmobilität Folgekostenrechner für Wohnstandortwahl (z.B. Wohn- und Mobilitätsrechner) Folgekostenrechner für kommunale Bodenpolitik FMD / Interkommunale FMD / Baulücken- und Brachflächenkataster Gebäude- und Grundstücksbörse Informationskampagne / Bewusstseinsbildung und architektonische Erstberatung Öffentlichkeitsarbeit zu den Vorteilen flexibler Wohnungsgrößen ESYS-Nachhaltigkeitscheck Gestaltungsberatung oder -fibel Informations- und PR-Kampagne zur Innenentwicklung
Finanzierung und Förderung
kommunale Förderprogramme (Innenentwicklungsprojekte, mobile Nahversorgung → Zuschüsse oder kostenfreie Stellplätze für Verkaufswägen) steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten (Denkmalschutz) Kommunaler Innenentwicklungsfonds, ausgestattet mit Kompensationszahlungen durch Bauherren im Neubaugebiet Kommunale Förderung von Bürgerbussen und AST Kostenfreie kommunale Entsorgung von Bauschutt bei Ersatzbau Förderprogramm zur kostenlosen architektonischen Erstberatung Revolvierende Immobilienfonds auf kommunaler oder regionaler Ebene Genossenschaftliche Modelle z.B. für Lebensmitteleinzelhandel

²⁷ Der Förderschwerpunkt „Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement“ (REFINA) des Bundesforschungsministeriums hat Informationen und Handlungsansätze zusammengestellt (vgl. www.refina-info.de und Bock et al. 2011).

7.2 Überschuss an Innenentwicklungspotenzialen – was dann?

Quantitative Ansätze zur Innenentwicklung gehen oft von der Erhebung unmittelbar in Aktivierungsbemühungen über. In vielen Teilräumen Bayerns zeigt die strukturierte Erhebung der Innenentwicklungspotenziale mit der Flächenmanagement-Datenbank jedoch einen Überschuss an Potenzialen im Hinblick auf die zukünftig zu erwartende Nachfrage. Im Zuge des demographischen Wandels und der Binnenmigration stagniert diese Nachfrage vielerorts oder geht sogar zurück.

Konkret bedeutet dies, dass nur in wenigen Wachstumsregionen noch die Ausschöpfung der Innenentwicklungspotenziale zu erwarten ist. In allen anderen Räumen steht nur mehr einem Bruchteil des gesamten Innenentwicklungspotenzials eine Nachfrage gegenüber. Eine Steuerung der Nachfrage auf die hinsichtlich Nahversorgung und städtebaulicher sowie dorfköologischer Hinsicht vorrangig geeigneten Innenentwicklungspotenziale ist somit sinnvoll und angesichts beschränkter finanzieller und personeller Kapazitäten von Gemeinden geboten. Ziel muss es daher sein, aus der Gesamtheit der Innenentwicklungspotenziale die prioritären herauszuarbeiten, auf die sich die kommunalen Aktivierungsbemühungen und Fördermittel konzentrieren sollten. Dies betrifft insbesondere die Entwicklung von Flächenpotenzialen, während bestehende Gebäudepotenziale wie Leerstände unabhängig von ihrer Lage im Gemeindegebiet und der Nachfragesituation von hoher Handlungspriorität sind.

An diesem Punkt können Verfahren der Dorferneuerung und ILE die Themenfelder Innenentwicklung, Daseinsvorsorge, Mobilität und kosteneffiziente kommunale Infrastruktur verknüpfen und dazu beitragen, dass durch Innenentwicklungsmaßnahmen eine ressourcen- und kosteneffiziente Entwicklung der Siedlungen im ländlichen Raum erfolgt.

Rein privatfinanzierte Innenentwicklungsmaßnahmen sind davon selbstverständlich nicht betroffen.

Um zu beurteilen, ob ein konkretes Innenentwicklungspotenzial sich für die Unterstützung mit öffentlichen Mitteln durch die Kommune bzw. im Rahmen eines Dorferneuerungsverfahrens eignet, können auf Grundlage des Vitalitäts-Checks 2.0 und der Flächenmanagement-Datenbank folgende Maßstäbe herangezogen werden.

7.2.1 Flurstücksbezogene Merkmale des Innenentwicklungspotenzials

Als flurstücksbezogene Kriterien zur Identifizierung vorrangiger Innenentwicklungspotenziale können die Unterscheidung in Gebäude/Fläche, die Bedeutung für das Ortsbild, die Dorfköologie und die Lage im Ortsteil herangezogen werden.

Teilaspekt 1: Handelt es sich um ein Gebäude oder eine Fläche?

Die Innenentwicklungspotenziale werden dabei unterschieden, ob es sich hauptsächlich um ein Flächen- oder ein Gebäudepotenzial handelt. In der Regel sollte die Aktivierung eines bestehenden Gebäudes Vorrang vor der Entwicklung unbebauter Flächen haben.

Teilaspekt 2: Ortsbild und Dorfköologie

Im Fall von Gebäudepotenzialen erhalten ortsbildprägende Gebäude den Vorrang. Im Fall von Flächenpotenzialen ist zu klären, ob ökologische und/oder soziale Funktionen der bisherigen Flächennutzung einer Entwicklung entgegenstehen.

Teilaspekt 3: Lage im Ortsteil

Im Sinn einer Entwicklung von innen nach außen sind Potenziale im Altort vorrangig vor Potenzialen in den Siedlungserweiterungen der letzten Jahrzehnte zu aktivieren.

7.2.2 Räumlicher Kontext des Innenentwicklungspotenzials

Teilaspekt 4: Über welche Qualität der infrastrukturellen Ausstattung und verkehrlichen Anbindung verfügt der Ortsteil des Innenentwicklungspotenzials?

Die Ausstattung mit Einrichtungen der Grundversorgung und die verkehrliche Anbindung mit dem öffentlichen Nahverkehr werden zum Begriff des Versorgungspotenzials zusammengefasst. Dazu kann auf die im Vitalitäts-Check 2.0 erhobene Ausstattung mit Grundversorgungseinrichtungen der einzelnen Ortsteile und ihre Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr zurückgegriffen werden.

Einstufung der infrastrukturellen Ausstattung und verkehrlichen Anbindung

Aufgrund regional unterschiedlicher räumlicher Voraussetzungen, der Bevölkerungsdichte und vorhandenen Siedlungsstrukturen sind pauschale Schwellen- oder Grenzwerte zur Einstufung der infrastrukturellen Ausstattung und verkehrlichen Anbindung einzelner Ortsteile nicht zielführend. Dies sollte vor Ort durch die politisch Verantwortlichen mit planerischer Begleitung erfolgen.

Ziel sollte eine Differenzierung der Ortsteile einer Gemeinde bzw. einer ILE im Hinblick auf ihre Ausstattung mit Grundversorgungseinrichtungen²⁸ und ihrer Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr²⁹ sein.

Zuweisung des Versorgungspotenzials zu Ortsteilen

Anhand dieser beiden Aspekte kann Ortsteilen ein bestimmtes Versorgungspotenzial zugeordnet werden (vgl. Tabelle 13/Abbildung 18).

Tabelle 13 Bewertungsmatrix zum Versorgungspotenzial der Ortsteile

	Regelmäßige ÖV-Anbindung	Unregelmäßige ÖV-Anbindung	Sporadische ÖV-Anbindung	Keine ÖV-Anbindung
Ortsteil mit nahezu vollständiger Grundausstattung	Umfassendes Versorgungspotenzial	Umfassendes Versorgungspotenzial	Umfassendes Versorgungspotenzial	Umfassendes Versorgungspotenzial
Ortsteil mit sporadischer Grundausstattung	Lückenhaftes Versorgungspotenzial	Lückenhaftes Versorgungspotenzial	Ohne Versorgungspotenzial	Ohne Versorgungspotenzial
Ortsteil mit fehlender Grundausstattung	Lückenhaftes Versorgungspotenzial	Ohne Versorgungspotenzial	Ohne Versorgungspotenzial	Ohne Versorgungspotenzial

Ergebnis ist eine differenzierte Übersicht über die Ortsteile einer Gemeinde und deren Unterteilung in:

- Ortsteile mit umfassendem Versorgungspotenzial: Ortsteile mit nahezu vollständiger Grundausstattung vor Ort oder in fußläufiger Entfernung
- Ortsteile mit lückenhaftem Versorgungspotenzial: Ortsteile mit nur mehr sporadischer Grundausstattung vor Ort, jedoch regelmäßiger bis unregelmäßiger ÖV-Anbindung
- Ortsteile ohne Versorgungspotenzial: Ortsteile mit sporadischer Grundausstattung vor Ort und sporadischer ÖV-Anbindung ODER Ortsteile mit sporadischer bzw. fehlender Grundausstattung vor Ort und sporadischer bzw. keiner ÖV-Anbindung

²⁸ Kategorienvorschläge: Ortsteil mit nahezu vollständiger Grundausstattung / Ortsteil mit sporadischer Grundausstattung / Ortsteil mit fehlender Grundausstattung.

²⁹ Kategorienvorschläge: Regelmäßige Anbindung / unregelmäßige Anbindung / sporadische Anbindung / keine ÖV-Anbindung. Grundlage können die Grenzwerte der Bedienungshäufigkeit für Gemeinden unter 1.000 Einwohner laut Leitlinien zur Nahverkehrsplanung des StMWIVT (2008), Anhang C sein.

In die Kategorie „Ortsteile ohne Versorgungspotenzial“ fallen z.B. kleine Weiler im Außenbereich mit reiner Wohnfunktion, die z.T. keinen baulichen Zusammenhang aufweisen.

7.2.3 Strukturierte Prioritätenbildung

Mit Hilfe der vier Teilaspekte kann ein Bewertungsbaum entwickelt werden, der eine strukturierte Erstbewertung und Abschichtung der Gesamtheit aller Innenentwicklungspotenziale einer Gemeinde bzw. einer ILE ermöglicht. Welche Aspekte berücksichtigt und in welcher Weise sie gewichtet werden ist jedoch von der Situation vor Ort und den Schwerpunktsetzungen der kommunalen Entscheidungsträger abhängig und sollte planerisch begleitet werden. Abbildung 17 und Abbildung 18 stellen daher die Entwicklung eines Bewertungsbaums beispielhaft dar, sind jedoch in keiner Weise als methodische Vorgabe für die Akteure der Dorferneuerung zu verstehen.

Ob und anhand welcher Kriterien eine Priorisierung der Innenentwicklungspotenziale erfolgt, sollte jeweils durch die Entscheidungsträger vor Ort mit Begleitung durch Planer und das Amt für Ländliche Entwicklung erfolgen.

Insbesondere bei einer Innenentwicklungsstrategie zwischen Gemeinden oder im Rahmen einer ILE ist eine systematische und einheitliche Erstbewertung aller Innenentwicklungspotenziale jedoch ratsam. Mit Hilfe eines Bewertungsbaums kann auch bei mehreren Bearbeitern eine Vergleichbarkeit sichergestellt werden, was bei großräumigeren Innenentwicklungsprozessen von Bedeutung ist.

In diese Systematik gehen beispielsweise nur Parameter ein, die das Gebäude- bzw. Flächenpotenzial und dessen räumliches Umfeld relativ dauerhaft kennzeichnen. Weitere individuelle Parameter wie Eigentumsverhältnisse, Verkaufsbereitschaft, Belastungen durch Lärm oder Geruch, Erschließung und Flächengröße/-zuschnitt können kurz- und mittelfristig zwar ebenfalls Aktivierungshindernisse oder –chancen eines Potenzials darstellen, sagen jedoch nichts über dessen grundsätzliche Eignung zur Innenentwicklung aus. Sie können sich zudem im Zuge von Nutzungsänderungen, Eigentümerwechsel, Renovierungen, aber auch durch Maßnahmen der Bodenordnung relativ kurzfristig ändern und sprechen daher im Zuge einer langfristig angelegten Innenentwicklungsstrategie nicht grundsätzlich für oder gegen eine Aktivierung.

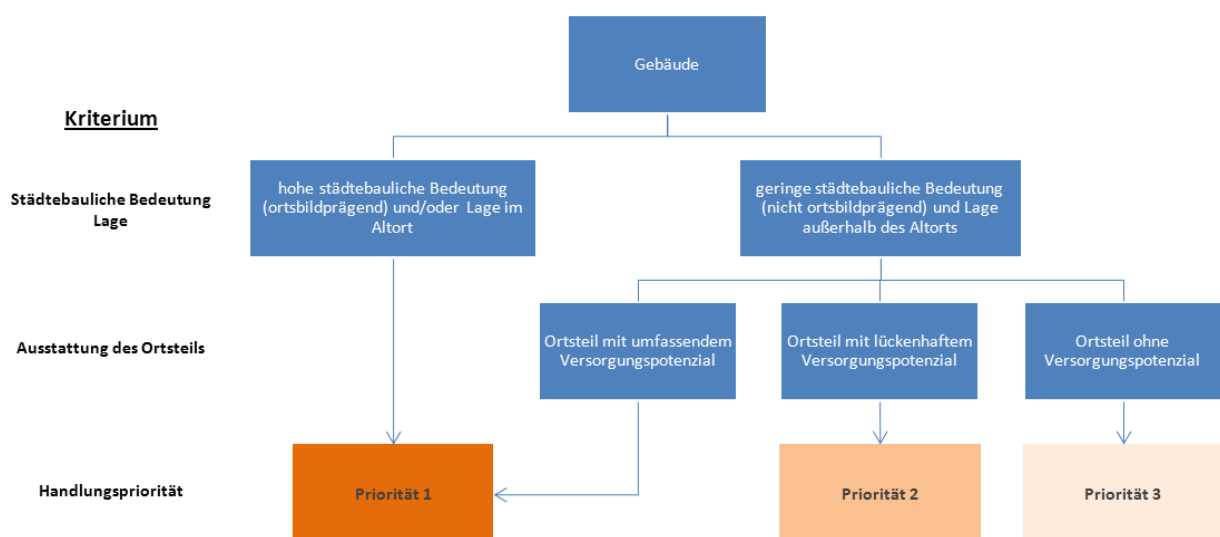


Abbildung 17 Bewertungsbaum Gebäudepotenziale

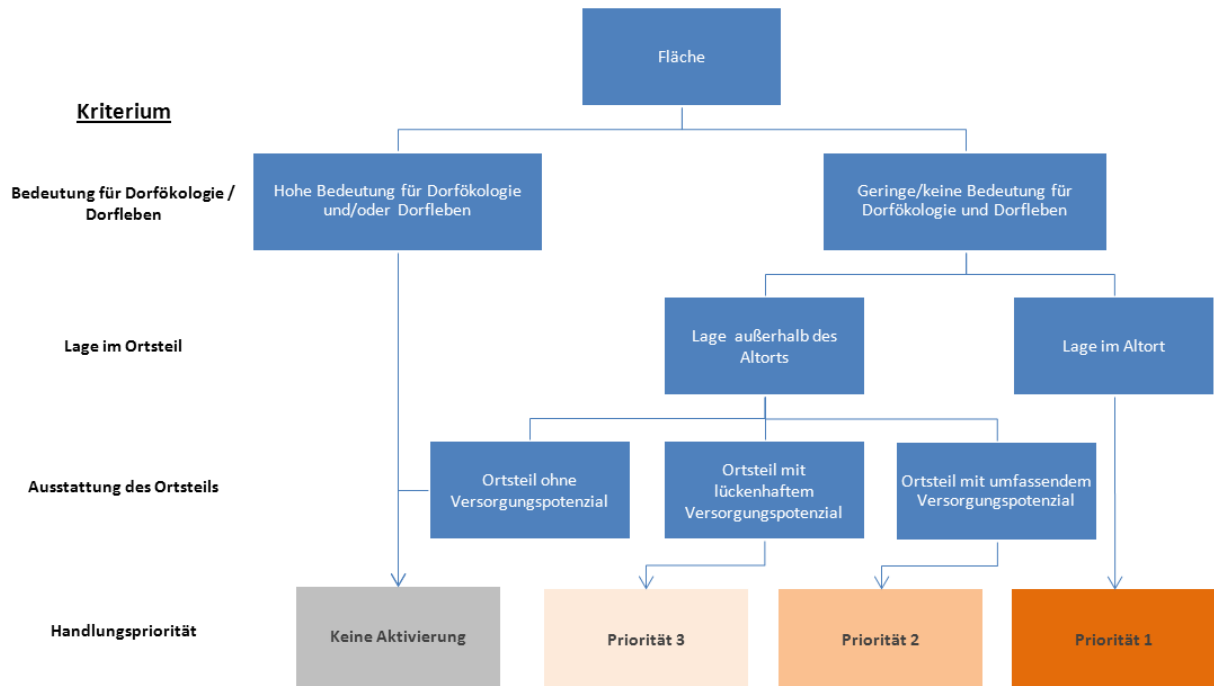


Abbildung 18 Bewertungsbaum Flächenpotenziale

Stehen hingegen für die kommunalen Entscheidungsträger andere Parameter wie Verkaufsbereitschaft oder günstige Flächenzuschnitte im Vordergrund, können diese stattdessen zur Bewertung herangezogen werden.

Ergebnis dieses Arbeitsschrittes ist eine Differenzierung aller Innenentwicklungspotenziale nach einem einheitlichen und nachvollziehbaren Verfahren. Eine solche Prioritätensetzung ermöglicht es einer Kommune / ILE, Personal und Sachmittel gezielt und effizient zur Innenentwicklung einzusetzen und Handlungsschwerpunkte gegenüber Privaten und der Öffentlichkeit nachvollziehbar darzulegen.

8 Literatur

- Ahrend, C. / Herget, M. (2012): Umwelt- und familienfreundliche Mobilität im ländlichen Raum. Handbuch für nachhaltige Regionalentwicklung. Berlin.
- aid infodienst Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz e. V. (2013): Hofübergabe und Existenzgründung. Bonn.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (2007): Satellitengestützte Erfassung der Bodenversiegelung in Bayern. München.
- Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung (Hrsg.) (2006): Aktionsprogramm Dorf vital. Innenentwicklung in der Dorferneuerung. Materialienheft 40/2006. München.
- Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (2007): Bayern in Zahlen. 04/2007. München.
- Bayern Labo (2011): Wohnungsmarkt Bayern 2011. Beobachtung und Ausblick. München.
- BBSR (2011): Lebensqualität in kleinen Städten und Landgemeinden. BBSR-Berichte kompakt 5/2011. Bonn.
- BBSR (2012): Raumordnungsbericht 2011. Bonn.
- Berlin-Institut (2011): Die Zukunft der Dörfer. Zwischen Stabilität und demografischem Niedergang. Berlin.
- Berlin-Institut / IASS Potsdam (2013): Vielfalt statt Gleichwertigkeit. Was Bevölkerungsrückgang für die Versorgung ländlicher Regionen bedeutet. Berlin.
- BMFSFJ (2012): Erster Engagementbericht 2012. Für eine Kultur der Mitverantwortung. Berlin.
- BMVBS (2010): Standardvorgaben der infrastrukturellen Daseinsvorsorge. BMVBS-Online-Publikation Nr. 13/2010.
- BMVBS (2011): Regionalstrategie Daseinsvorsorge. Denkanstöße für die Praxis. Berlin.
- BMVBS (2013): Nahversorgung in ländlichen Räumen. BMVBS-Online-Publikation 2/2013. Berlin.
- Bock, Stephanie / Hinzen, Ajo / Libbe, Jens (Hrsg.) (2011): Nachhaltiges Flächenmanagement – Ein Handbuch für die Praxis. Ergebnisse aus der REFINA-Forschung. Berlin.
- Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung / Deutsche Vernetzungsstelle Ländliche Räume (2012): CHANCE! Demographischer Wandel vor Ort. Ideen – Konzepte – Beispiele. Bonn.
- Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung (2013): Interkommunale Kooperation in ländlichen Räumen. Untersuchung des Instruments hinsichtlich der Sicherung der Daseinsvorsorge in ländlichen Räumen. Bonn.
- Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung (2013): Daseinsvorsorge in ländlichen Räumen unter Druck. Wie reagieren auf den demographischen Wandel? Bonn.
- Bundeszentrale für politische Bildung (2012): Handbuch Bürgerbeteiligung. Verfahren und Akteure, Chancen und Grenzen. Bonn.
- Deutsche Vernetzungsstelle Ländliche Räume (2012): CHANCE! Demographischer Wandel vor Ort. Ideen – Konzepte – Beispiele. Bonn.
- Landesnetzwerk Bürgerschaftliches Engagement Bayern (2011): Engagiert in Bayern. Nürnberg.
- Magel, H. / Kiehlbrei, N. / Ritzinger, A. (2012): Nachhaltige und effiziente Beteiligungs- und Prozessstrukturen in der Ländlichen Entwicklung. Forschungsauftrag des Bereichs Zentrale Aufgaben der Verwaltung für Ländliche Entwicklung Bayern. München.
- Metron AG (Hg.) (2011): 7 Tools zur Innenentwicklung: die Metron Dichtebox. Zürich.

- OBB im StMI (2011): Bauen und demographischer Wandel. München.
- Reichenbach-Klinke, M. (2007): Das Experiment von Fraunberg. München.
- Schmidtman, S. / Seidel, T. (2007): Servicestationen. Ein Leitfaden für Betreiber. Servicestationen für Mobilität, Tourismus und Versorgung im ländlichen Raum. Berlin.
- Siedentop, S. / Schiller, G. / Koziol, M. et al. (2006): Siedlungsentwicklung und Infrastrukturfolgekosten – Bilanzierung und Strategieentwicklung. Hrsg.: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. BBR-Online-Publikation 3/2006. Bonn.
- StMAS (2010): Kommunale Seniorenpolitik. München.
- StMAS (2012): Alternative Wohnformen für Senioren. Ausgewählte Beispiele aus der Praxis. München.
- StMAS (2013): Wegweiser zur Gründung und Gestaltung von „Senioren-genossenschaften“. Neue Formen verbindlicher Unterstützung im Alter. München.
- StMUG / OBB im StMI (2010): Kommunales Flächenmanagement. München.
- StMUG / StMWIVT / OBB im StMI (2011): Leitfaden Energienutzungsplanung. München.
- StMUG (2013): Flächenverbrauchsbericht Bayern 2013. München.
- StMUG (2013): Bayerische Nachhaltigkeitsstrategie. München.
- StMUGV (2007): Klimaprogramm Bayern 2020. München.
- StMWIVT (2011a): Daten zur Raumbearbeitung 2011. München.
- StMWIVT (2011b): Nahversorgung in Bayern. Bedeutung – aktuelle Situation – Alternativen. München.
- Umweltbundesamt (2010): CO₂-Emissionsminderung im Verkehr in Deutschland. UBA-Texte 05/2010. Dessau.
- Verband Deutscher Städtestatistiker (2011): Indikatoren- und Merkmalskatalog zum demographischen Wandel. Arbeitshilfe für kommunalstatistische Monitoring- und Berichtssysteme zur Bevölkerungsstruktur und -entwicklung. Materialien zur Bevölkerungsstatistik, Heft 1. Frankfurt a. M.
- Voß, W. / Güldenber, E. / Jürgens, A. et al. (2010): Modellprojekt Umnutzung landwirtschaftlicher Altgebäude und Hofanlagen als Beitrag zur Vitalisierung der Ortskerne. Hannover.

Anhang 1 Indikatorenblätter

Im Folgenden werden ergänzende Informationen zu den Indikatoren des Vitalitäts-Checks zusammengestellt. Soweit zutreffend werden die Relevanz für die Innenentwicklung skizziert und Interpretationsmöglichkeiten dargestellt. Die Bezüge zur Innenentwicklung und die Interpretationsmöglichkeiten sind als Vorschläge zu verstehen und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die Einschätzungen „hoch“ bzw. „niedrig“ beziehen sich auf den Vergleich mit dem regionalen Umfeld (Landkreis) bzw. dem bayernweiten Durchschnitt.

Anhang 2 enthält den Nachweis der in der Rubrik „Quelle“ aufgeführten Datenquellen.

Verwaltung

Räumliche Einordnung

Indikator: Gebietskategorie nach Landesentwicklungsprogramm
Ebene: Gemeinde
Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern

Indikator: Zentralörtliche Einstufung des Hauptortes
Ebene: Gemeinde
Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern
Relevanz für Innenentwicklung: Die zentralörtliche Einstufung des Hauptortes weist auf die Funktionen hin, die der Gemeindehauptort aus landesplanerischer Sicht übernehmen soll.

Demographie

Bevölkerungsentwicklung

Indikator: Bevölkerungsstand aktuell
Ebene: Gemeinde / Landkreis
Quelle: Statistik kommunal, Tabelle 1 / Gemeindeauskunft
Relevanz für Innenentwicklung: Allgemeine Bezugsgröße

Interpretation: Die Gesamtbevölkerung einer Gemeinde weist auf ihre Kapazität hin, Grundversorgungsstrukturen wie Versorgungsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs endogen (d.h. aus der Kaufkraft vor Ort) aufrecht zu erhalten. So gelten z.B. folgende Standortanforderungen für Betriebstypen ausgewählter Träger der Nahversorgung (vgl. StMWIVT 2011b).

Tabelle 14 Mindesteinwohner im Einzugsgebiet für verschiedene Einzelhandelsbetriebstypen

Betriebstyp (Mindestgröße in qm Verkaufsfläche)	Mindesteinwohner im Einzugsgebiet
Supermarkt (mind. 1200 qm Verkaufsfläche)	5.000-10.000
Discounter (mind. 800 qm Verkaufsfläche)	4.000-10.000
Bäckerei/Metzgerei (mind. 30 qm Verkaufsfläche)	1.000-2.000
Kleinflächenkonzepte Supermarkt (z.B. Nahkauf, Um's Eck) (k.A.)	2.500-3.000
Getränkemarkt (mind. 200 qm Verkaufsfläche)	10.000
Größere Drogeriemärkte (mind. 500 qm Verkaufsfläche)	8.000
Apotheken (mind. 50 qm Verkaufsfläche)	3.000

Unterschreitet eine Gemeinde diese Einwohnerzahlen, so muss sie zudem eine Nahversorgungsfunktion für Bewohner

der Nachbargemeinden übernehmen, um für die entsprechenden Einrichtungen als Standort infrage zu kommen. In bevölkerungsreichen Gemeinden ist die Tragfähigkeit stationärer Einrichtungen der Grundversorgung und Daseinsvorsorge (kommunale und privatwirtschaftliche Infrastruktureinrichtungen) in der Regel eher gewährleistet als in Kleingemeinden.

In kleineren Gemeinden ist die interkommunale Zusammenarbeit bei der Infrastruktur und Daseinsvorsorge besonders bedeutsam für die Tragfähigkeit und Gewährleistung einer örtlichen Mindestausstattung.

Die Bevölkerungszahl je Ortsteil verdeutlicht deren Verteilung innerhalb einer Gemeinde und zeigt z.B. ob es einen deutlichen Siedlungsschwerpunkt gibt, oder eine Gemeinde eher ein disperses Siedlungsmuster aufweist.

Indikator: Bevölkerungsstand vor 5/10 Jahren

Ebene: Gemeinde / Landkreis

Quelle: Statistik kommunal, Tabelle 1 / Gemeindeauskunft

Relevanz für Innenentwicklung: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung einzelner Ortsteile

Interpretation: Die Bevölkerungsentwicklung einzelner Ortsteile vermittelt einen Eindruck der kleinräumig spezifischen Anforderungen an die Innenentwicklung (Leerstandsmanagement oder Nachverdichtung).

In wachsenden Ortsteilen sollte der Fokus auf flächensparenden Bauweisen und die Mobilisierung innerörtlich vorhandener Gebäude- und /oder Flächenpotenziale gelegt werden. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob sich mit der Bevölkerungszunahme die Bedingungen für einen Ausbau der örtlichen Grundversorgungsstrukturen geändert haben.

In schrumpfenden Ortsteilen sollten sich Innenentwicklungsaktivitäten hauptsächlich auf den Baubestand und dessen Anpassung (Unterteilung von Wohneinheiten, Umnutzung, ggfs. Rückbau) konzentrieren.

Indikator: Bevölkerungsanteile der Altersgruppen < 18, 18-64, > 64 Jahre in Prozent

(jüngster Wert, 1987, 1970)

Ebene: Gemeinde / Landkreis

Quelle: Statistik kommunal

Relevanz für Innenentwicklung: Die Verschiebung der Bevölkerungszusammensetzung gibt Auskunft über die Anpassungserfordernisse insbesondere der sozialen Infrastruktur, der wohnortnahen Versorgungsangebote und der städtebaulichen Gegebenheiten.

Interpretation: Der Indikator liefert Hinweise zum Bedarf an Einrichtungen und Dienstleistungen für verschiedene Zielgruppen (Jüngere, Senioren).

Eine Zunahme Jüngerer erfordert Kapazitätssteigerungen kinder- und jugendspezifischer Einrichtungen und Dienstleistungen, wobei zugleich deren mögliche spätere Verkleinerung bei sich ändernder Nachfrage als Option mitgedacht werden sollte (vgl. Kapitel 1.1).

Eine überdurchschnittliche Zunahme Älterer erfordert hingegen eine Kapazitätssteigerung altenrelevanter Einrichtungen und Dienstleistungen sowie Anpassungen im Gebäudebestand und der Quartiersstruktur.

Indikator: Zuzüge je 1.000 EW

Ebene: Gemeinde / Landkreis

Quelle: Regionalkarten

Relevanz für Innenentwicklung: Dieser Indikator gibt Auskunft über die Bedeutung einer Gemeinde als Ziel von Zuwanderung bzw. zusammen mit dem Indikator Wegzüge/1.000 Einwohner über die Fluktuation der Bevölkerung und die Dynamik auf dem Immobilien-/ Wohnungsmarkt.

Interpretation: Als relativer Zahlenwert ermöglicht der Indikator eine Vergleichbarkeit zwischen verschiedenen großen Gemeinden. Bayernweit beträgt der Wert im Jahr 2010 59 Personen je 1.000 Einwohner.

Ein hoher Wert weist auf eine vergleichsweise hohe Zuwanderung, einen dynamischen Wohnungsmarkt und damit entsprechend gute Möglichkeiten hin, Bestandsimmobilien und innerörtliche Nachverdichtungspotenziale zu aktivieren. Dadurch entstehende kommunale Mehrkosten sind in Zusammenhang mit den Folgekosten weiterer Außenentwicklung

zu sehen (vgl. dazu den vom LfU entwickelten Folgekostenschätzer). Die Gemeinde kann dies aktiv durch gezielte Information der Zuzugswilligen über verfügbare Gebäude- und Flächenpotenziale und die Vorteile innerörtlichen Wohnens unterstützen.

Ein niedriger Wert ist ein Hinweis auf einen wenig dynamischen Wohnungsmarkt. In diesem Fall geht es darum, Bauwünsche aus der örtlichen Bevölkerung auf die Innenentwicklungspotenziale zu lenken.

Indikator: Fortzüge je 1.000 EW
Ebene: Gemeinde / Landkreis
Quelle: Regionalkarten
Relevanz für Innenentwicklung: Der Indikator gibt Auskunft über den Umfang des Wegzugs und damit über die Fluktuation auf dem Immobilienmarkt.
<p>Interpretation: Bayernweit betrug der Wert im Jahr 2010 55 Personen je 1.000 Einwohner.</p> <p>Übersteigen die Fortzüge die Zuzüge, weist dies auf einen Überhang im Immobilienangebot mit der möglichen Folge abnehmender Immobilienpreise hin. Häufig erfolgen Fortzüge in der Phase zwischen Schulabschluss und Familienbildung. Eine hohe Wegzugsrate lässt daher einen Rückgang des ehrenamtlichen Engagements dieser Altersgruppe sowie mittelfristig einen Nachfragerückgang nach Kinder- und Jugendeinrichtungen erwarten und macht eine vorausschauende Kapazitätsanpassung dieser Einrichtungen erforderlich. In Zusammenhang mit dem prognostizierten Bevölkerungsrückgang weist eine hohe Wegzugsrate auf die Dringlichkeit der Kapazitätsanpassung der (technischen) Infrastruktur hin.</p> <p>Eine geringe Wegzugsrate spricht für die Wohnstandortqualität der Gemeinde. Ist das Durchschnittsalter nicht überproportional hoch („Ruhestandsgemeinden“), weist dies auf ein ausreichendes Arbeitsplatzangebot vor Ort bzw. in zumutbarer Erreichbarkeit hin.</p>

Indikator: Wanderungssaldo absolut
Ebene: Gemeinde
Quelle: Statistik kommunal, Tabelle 4
Relevanz für Innenentwicklung: Da die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Bayern generell von Sterbeüberschüssen geprägt ist, hängt das Bevölkerungswachstum stark von der Wanderungsbewegung ab. Der Saldo gibt Hinweis auf die Entstehung zusätzlichen Wohnraumbedarfs bzw. von -überschüssen.
<p>Interpretation: Als Differenz zwischen Zuzügen und Wegzügen weist dieser Indikator Raumeinheiten als Zuzugs- oder Wegzugsregionen aus. Er gibt keinen Aufschluss auf den Umfang der Fluktuation, d.h. er kann trotz einer hohen Wanderungsquote (Zu- und Wegzüge) gering ausfallen.</p> <p>Mit der natürlichen Bevölkerungsentwicklung – also der Differenz zwischen Sterbefällen und Geburten – bildet dieser Indikator die Bevölkerungsentwicklung einer Raumeinheit ab.</p> <p>Ein Wanderungsüberschuss ist je nach Alterszusammensetzung der Zu- und Abwanderer ein Hinweis auf lebensphasenspezifische Zu- und Wegzüge (Ausbildung, Familienbildung, Alterswohnsitz).</p> <p>Allgemein erfordert ein positiver Wanderungssaldo die flächeneffiziente Wohnraumschaffung unter Ausnutzung vorhandener Innenpotenziale. Ein negativer Wanderungssaldo erfordert Strategien zum Umgang mit Leerständen und weist auf frei werdenden Wohnraum hin (vgl. oben genannte Interpretationshinweise zu Wegzüge/1000 EW in der Ausprägung „hoch“), sofern er nicht im Zuge der Stadt-Umland-Wanderung eines Verdichtungsraumes stattfindet.</p>

Bevölkerungsentwicklung der vergangenen 5/10 Jahre für Gemeinde und Landkreis in Prozent
Ebene: Gemeinde / Landkreis
Quelle: Automatisierte Berechnung aus den o.g. Feldern
Relevanz für Innenentwicklung: Liefert Hinweise auf die allgemeine Nachfragesituation der jüngeren Vergangenheit auf Gemeinde- und Landkreisebene
Interpretation: Bei einer wachsenden bzw. zumindest stagnierenden Bevölkerung führt eine stabile Nachfrage zu vergleichsweise guten Rahmenbedingungen für Innenentwicklungsaktivitäten: Mieten sind stabil bis steigend, ebenso wie die

Immobilienpreise.

Ein Bevölkerungsrückgang kann ein erster Hinweis auf künftig sinkende Nachfrage auf dem Immobiliensektor sein; Neuausweisungen von Wohngebieten sollten genau geprüft, Alternativen im Bestand forciert werden.

Indikator: Billeter-Maß (demographische Alterung)

Ebene: Gemeinde / Landkreis

Quelle: Demographiespiegel

Relevanz für Innenentwicklung: Das Billeter-Maß gibt Aufschluss über die demographische Alterung einer Bevölkerung.

Interpretation: Das Billeter-Maß errechnet sich aus der Differenz der Generation der Kinder (Personen unter 15 Jahre) und der Bevölkerungsgruppe nach der Familienbildungsphase (Personen mit 50 Jahren und älter). Diese Differenz wird in Relation zur Elterngeneration gesetzt (15 bis unter 50 Jahre). Der Wert ist positiv, wenn die Kindergeneration größer als die Großelterngeneration ist. Dies ist der Fall in wachsenden Gesellschaften der Entwicklungs- und Schwellenländer und wird z.T. begleitet von einer geringeren Lebenserwartung. Je näher der Zahlenwert beim Wert „0“ liegt, desto ausgeglichener ist die Altersstruktur der Bevölkerung, je stärker negativ das Billeter-Maß, desto demografisch älter ist eine Bevölkerung. Der Indikator weist dann auf eine schrumpfende Gesellschaft und in der Regel eine hohe Lebenserwartung und damit höherer Anteile älterer Mitbürger hin.

Seit etwa den 1950er Jahren sinkt das Billeter-Maß bundesweit immer deutlicher in den negativen Bereich. Im Durchschnitt liegt das Billeter-Maß in Bayern aktuell um -0,37, wobei die Werte auch in benachbarten Gemeinden sehr unterschiedlich sein können.

Ein schwach negatives (größer als -0,5) Billeter-Maß weist auf ein für mitteleuropäische Verhältnisse relativ ausgeglichenes Verhältnis der jungen zur alten Bevölkerung hin.

Ein stark negatives (unter -0,5) Billeter-Maß weist auf eine stark gealterte Bevölkerung hin, die z.B. flexible Umwandlungen von Kinder- und Jugendeinrichtungen zu Alteneinrichtungen und allgemein eine stärkere Ausrichtung von Nahversorgungseinrichtungen und öffentlichen Nahverkehr auf die Bedürfnisse Älterer erforderlich machen.

Prognosen

Indikator: Bevölkerungsvorausberechnung³⁰ im Prognosezeitraum (prozentual, für Gemeinde zusätzlich absolut)

Ebene: Gemeinde / Landkreis

Quelle: Demographie-Spiegel für Gemeinden bzw. Landkreise

Relevanz für Innenentwicklung: Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung ist die zentrale Planungsgrundlage für die kommunale Bauleitplanung und Innenentwicklung.

Interpretation: Bei Bevölkerungswachstum und dem Ziel „Vermeidung von Außenentwicklung“, sind besondere Anstrengungen zur Innenentwicklung erforderlich, um den Wohnraummehrbedarf im Innenbereich zu decken. Andererseits kann zunehmende Nachfrage nach Wohnraum die Bereitschaft zum Verkauf bzw. zur Vermietung unterstützen.

Bei sinkender Bevölkerung ist eine restriktivere Baulandpolitik und der Stopp weiterer Außenentwicklung der Bevölkerung leichter vermittelbar, da sie ein Auseinanderklaffen zwischen Angebot und Nachfrage verhindern.

³⁰ Die Bevölkerungsvorausberechnung für Gemeinden < 5.000 Einwohner erfolgt für eine geringere Zeitspanne (derzeit bis 2021, Basisjahr 2009), die Vorausberechnung für Gemeinden ab 5.000 EW und Landkreise erfolgt für eine längere Zeitspanne (derzeit bis 2029, Basisjahr 2011). Für Gemeinden < 5.000 EW werden vier verschiedene Varianten (Hauptvariante konstante Trends, Variante erhöhter Zuzug, Variante verminderter Zuzug, Variante natürliche Vorausberechnung) berechnet.
Für den VC 2.0 wird die Hauptvariante „konstante Trends“ verwendet. da ihr die belastbarsten Annahmen zu Wanderungsbewegungen zugrunde liegen.

Indikator: Bevölkerungsvorausberechnung im Prognosezeitraum unterteilt in die Altersstufen < 18, 18-64, > 64 Jahre (prozentual)
Ebene: Gemeinde / Landkreis
Quelle: Demographie-Spiegel für Gemeinden bzw. Landkreise
Relevanz für Innenentwicklung: Die Verschiebung der Anteile der Altersgruppen liefert Hinweise auf zukünftige Erfordernisse an Wohnraum und Versorgungsstrukturen.
<p>Interpretation: Die sich abzeichnenden Verschiebungen der Alterszusammensetzung der Gemeindebevölkerung weisen auf spezifische Handlungserfordernisse z.B. hinsichtlich multifunktionaler Einrichtungen hin.</p> <p>Eine Zunahme Jüngerer weist auf die Notwendigkeit mittelfristiger Kapazitätssteigerung kinder- und jugendspezifischer Einrichtungen und Dienstleistungen hin, wobei zugleich deren mögliche spätere Verkleinerung bei sich ändernder Nachfrage als Option mitgedacht werden sollte.</p> <p>Eine überdurchschnittliche Zunahme der Altersgruppe 65 Jahre und älter weist auf spezifische Erfordernisse wie seniorengerechtes Wohnen, wohnortnahe Versorgungsstruktur und Mobilität, aber auch Potenziale für bürgerschaftliches und ehrenamtliches Engagement hin. Durch Beratungsangebote können bauliche Anpassungsmöglichkeiten mit dem Ziel geprüft werden, älteren Mitbürgern den Verbleib im gewohnten Wohnumfeld zu ermöglichen. Zugleich können dadurch Unterteilungsmöglichkeiten überdimensionierter Wohneinheiten und damit die Schaffung von fehlendem Wohnraum für Kleinhaushalte geprüft werden.³¹</p> <p>Allgemein sollten das Thema Barrierefreiheit bei der baulichen Weiterentwicklung von Siedlungen stärker berücksichtigt und die Chancen der Innenentwicklung genutzt werden, z.B. durchgängiges Netz an ausreichend breiten Gehwegen, Rückbau von Bordsteinen, Ertüchtigung von Bushaltestellen, öffentlichen und privaten Gebäuden. Diese Maßnahmen kommen nicht nur Älteren und Mobilitätseingeschränkten, sondern auch jungen Familien zugute.</p>

Flächennutzung Siedlungsstruktur, Flächenmanagement, Bodenpolitik

Flächennutzung

Indikator: Gesamtfläche in ha
Ebene: Gemeinde / Landkreis
Quelle: Statistik kommunal, Abschnitt 16 Flächenerhebungen

Indikator: Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV) 1980, 2004 und 2010 absolut
Ebene: Gemeinde / Landkreis
Quelle: Statistik kommunal
<p>Relevanz für Innenentwicklung: Die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche in absoluten Zahlen über den Zeitverlauf der letzten 30 Jahre vermittelt einen Eindruck der Dynamik der Umwandlung von land- und forstwirtschaftlichen Flächen zu Siedlungs- und Verkehrsflächen. Diese Umwandlung reduziert die land- und forstwirtschaftliche Produktionskraft für Nahrung, Futtermittel und nachwachsende Rohstoffe, die Filter-, Wasserrückhalte- und Absorptionsfunktion der Böden, die Lebensraumfunktion von Freiflächen für Flora- und Fauna sowie deren Frischluftproduktionsfunktion, die Erholungsfunktion für den Menschen sowie allgemein den ästhetischen Wert der Landschaft.</p> <p>Ziel der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung ist es, die tägliche Umwandlung von Böden in Siedlungs- und Verkehrsfläche bis zum Jahr 2020 bundesweit auf 30 ha zu reduzieren.</p>

³¹ Vgl. OBB im StMI (2011): Bauen und demographischer Wandel. München.

BMVBS (2010): Altersgerecht umbauen – 20 Modellvorhaben. Berlin.

BMFSFJ: »Zuhause im Alter« - Serviceportal zum Thema Wohnen im Alter unter <http://www.serviceportal-zuhause-im-alter.de/>

Interpretation: Der Indikator der Siedlungs- und Verkehrsfläche setzt sich bundesweit aus Gebäude- und Freifläche (51,7 %), Verkehrsfläche (37,7 %), Erholungsfläche (8,2 %), Betriebsfläche ohne Abbauand (1,7 %) und Flächen für Friedhöfe (0,8 %) zusammen. Die Werte in Klammern sind die bundesweiten Anteile der einzelnen Kategorien am Gesamtwert zum Stichtag 31.12.2009 (vgl. Umwelt-Kernindikatorensystem KIS des Umweltbundesamtes 2012).

Die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche in absoluten Zahlen über den Zeitverlauf der letzten 30 Jahre vermittelt einen Eindruck der Dynamik der Umwandlung von land- und forstwirtschaftlichen Flächen zu Siedlungs- und Verkehrsflächen.

Der prozentuale Anteil ist vor dem Hintergrund des Gemeindetyps und der Siedlungsstruktur zu interpretieren. Städtisch geprägte Gemeinden weisen zwangsläufig höhere Anteile auf als ländliche Flächengemeinden.

Bei einer starken Zunahme stellt die Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme ein vordringliches Handlungsfeld dar. Es erfordert künftig zurückhaltende Neuausweisungen und Flächenumwandlungen sowie die Qualifizierung der entstandenen Wohngebiete mit Nahversorgung und ÖV-Anbindung.

Bei einer schwachen Zunahme ist außerhalb von Verdichtungsräumen von einer rückläufigen Nachfrage auszugehen, so dass möglicherweise strukturelle Wohnbauandüberhänge rückgewidmet werden können.

Indikator: Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV) 1980, 2004 und 2010 in Prozent

Ebene: Gemeinde / Landkreis

Quelle: Statistik kommunal

Relevanz für Innenentwicklung: Nachrichtliche Information zum langfristigen Entwicklungstrend der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke

Interpretation: Die Entwicklung des Anteils der Siedlungs- und Verkehrsfläche am Gemeindegebiet verdeutlicht die Inanspruchnahme von Flächen für diese Zwecke, die somit dauerhaft einer land- und forstwirtschaftlichen oder anderweitigen Nutzung entzogen sind. Sie darf jedoch nicht mit versiegelter Fläche gleichgesetzt werden. Berechnungen des Länderarbeitskreises LABO zufolge ist bundesweit von einem mittleren Versiegelungsgrad der Siedlungs- und Verkehrsfläche von 46% auszugehen (vgl. Umwelt-Kernindikatorensystem KIS des Umweltbundesamtes 2012).

Indikator: Veränderung der Siedlungs- und Verkehrsfläche im letzten Jahrzehnt in Prozent pro Jahr

Ebene: Gemeinde / Landkreis

Quelle: Regionalkarten

Relevanz für Innenentwicklung: Nachrichtliche Information zur durchschnittlichen Dynamik der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke in der jüngeren Vergangenheit, d.h. in Zeiten stagnierender oder rückläufiger Bevölkerungsentwicklung.

Interpretation: Bei stagnierender oder rückläufiger Bevölkerung ist eine starke Zunahme der Gebäude- und Freifläche ein Hinweis auf eine angebotsorientierte Baulandpolitik und eine Neubautätigkeit bei gleichzeitigen Bevölkerungsverlusten für die Ortskerne. Nimmt die Siedlungs- und Verkehrsfläche bei gleichbleibender Bevölkerung zu, erhöhen sich die öffentlichen und privaten Infrastrukturfolgekosten je Beitragszahler. In diesem Fall stellt daher die Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme ein vordringliches Handlungsfeld dar und erfordert im Wohnbereich eine zurückhaltende Neuausweisung. Nimmt auch die Bevölkerung zu, so ist eine Qualifizierung der entstandenen Wohngebiete mit Nahversorgung und ÖV-Anbindung zu prüfen.

Bei einer schwachen Zunahme bewegt sich die Gemeinde in der jüngeren Vergangenheit auf einem positiven, flächensparenden Kurs, der gestärkt werden sollte. Es stellt sich die Frage nach einer Rückwidmung von Wohnbauandüberhängen bei langfristig fehlender Nachfrage. Nachfrageorientierte Erschließungsinvestitionen in Wohnbauand umfassen z.B. eine nur abschnittsweise erfolgende Erschließung von Baugebieten.

Vor der Interpretation ist jedoch zu prüfen, ob großflächige Infrastrukturmaßnahmen stattgefunden haben, die die Indikatorentwicklung beeinflussen.

Indikator: Gebäude- und Freifläche je Einwohner (EW) in qm
Ebene: Gemeinde / Landkreis
Quelle: Statistik kommunal
<p>Relevanz für Innenentwicklung: Die Gebäude- und Freiflächeninanspruchnahme für Wohnzwecke ist ein genauere Indikator der Flächeninanspruchnahme für Wohnzwecke als die SuV, da die weiteren Kategorien Gewerbeflächen und öffentliche Flächen wie Verkehrswege, Erholungsflächen oder Friedhöfe dabei ausgeklammert werden.</p> <p>Der Indikator beschreibt den Umfang der Flächeninanspruchnahme für private Siedlungsfläche je Einwohner. Durch den Fokus auf die Gebäude- und Freiflächen werden verzerrende Wirkungen durch Verkehrsflächen in großen Flächengemeinden ausgeschlossen, wie sie durch die Verwendung der Siedlungs- und Verkehrsflächen auftreten würden.</p>
<p>Interpretation: Ein hoher Wert weist auf eine geringe Bebauungsdichte auf großen Grundstücken und damit ein tendenziell großes Nachverdichtungspotenzial hin. Falls zugleich der Indikator „Wohnfläche pro Einwohner in qm“ gering ausfällt, weist dies auf einen hohen Erschließungsaufwand der Siedlungsstruktur hin. Planerisches Ziel kann daher eine Konsolidierung und Verdichtung der Siedlungs- und Bebauungsstruktur sein. Insgesamt weist ein hoher Wert auf die Notwendigkeit des Umbaus der Siedlungsstruktur in Richtung höherer Flächeneffizienz hin (mehr Wohneinheiten/ha, geringere Erschließungslänge technische Infrastruktur / Wohneinheit).</p> <p>Ein niedriger Wert weist auf kompakte Siedlungsstrukturen und ein entsprechend geringeres Nachverdichtungspotenzial hin.</p> <p>Der bayernweite Durchschnitt sind 203 qm/EW (2011).</p>

Indikator: Wohnfläche je Einwohner in qm
Ebene: Gemeinde / Landkreis
Quelle: Regionalkarten
<p>Relevanz für Innenentwicklung: Die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner gibt Aufschluss darüber, wie hoch der Wohnflächenanspruch der Bevölkerung ist und welches Nachverdichtungspotenzial im Wohnraumbestand z.B. durch Unterteilung von Wohneinheiten gegeben ist.</p>
<p>Interpretation: Eine hohe Wohnflächeninanspruchnahme je Einwohner weist auf ein umfangreicheres Nachverdichtungspotenzial im Baubestand hin (z.B. durch Teilung von Wohneinheiten). Die Gemeinde kann zur Nutzung dieses Nachverdichtungspotenzials eine Beratung anbieten, die z.B. die Vorteile mehrerer Wohneinheiten pro Flurstück herausstellt (geringere Pro-Kopf-Gebühren, geringerer Pro-Kopf-Unterhaltsaufwand in Haus und Garten, Zusatzeinnahmen durch Vermietung etc.).</p> <p>Bei einer geringen Wohnflächeninanspruchnahme sollte der zu erwartende Wohnflächenmehrbedarf der Bevölkerung möglichst im Baubestand gedeckt und entsprechende Initiativen von Gemeinde-seite unterstützt werden (Ausbauten, Nachverdichtung, Umwidmung, innerörtliche Bebauungspläne mit ortsverträglicher Erhöhung der zulässigen GRZ bzw. Mindest-GRZ zur Schaffung von Wohnraum).</p> <p>Der bayernweite Durchschnittswert ist 45,2 qm je Einwohner (2011).</p>

Indikator: Belegungsdichte (Einwohner je Wohneinheit)
Ebene: Gemeinde / Landkreis
Quelle: Regionalkarten
<p>Relevanz für Innenentwicklung: Allgemein verkleinern sich die Haushaltsgrößen, Ein- und Zwei-Personenhaushalte nehmen überproportional zu. Dadurch sinkt die Belegungsdichte der Wohneinheiten. Folge davon ist eine höhere Flächeninanspruchnahme für Wohnzwecke, da bei kleinen Haushalten das Verhältnis der allgemeinen Wohnflächen (Flur, Bad, Küche) gegenüber den Wohnräumen zunimmt.</p>
<p>Interpretation: Eine hohe Belegungsdichte kann auf einen Wohnflächenmehrbedarf der Bevölkerung hinweisen, der möglichst im Baubestand (Ausbauten, Einliegerwohnungen), aber auch durch Nachverdichtungen und Umwidmungen gedeckt werden sollte. Innerörtliche Bebauungspläne können durch eine ortsverträgliche Erhöhung der zulässigen GRZ bzw. Mindest-GRZ zur Schaffung von Wohnraum im Bestand beitragen.</p> <p>Eine geringe Belegungsdichte ist Ausdruck des fortgeschrittenen Wandels der Haushaltsgrößen (weniger Großfamilien,</p>

mehr junge und alte Singlehaushalte und Kleinfamilien). Insbesondere älter Mitbürger wohnen nach Auszug der Kinder oder dem Tod des Lebenspartners in Wohnungen, die ihren tatsächlichen Wohnflächenbedarf übersteigen und z.T. sogar eine Last darstellen (Remanenzeffekt). Eine geringe Belegungsdichte in Kombination mit hoher Wohnfläche pro Einwohner weist auf die Notwendigkeit hin, kleinere Wohneinheiten zu schaffen und bestehende Wohneinheiten ggfs. stärker zu unterteilen.

Bei einer geringen Belegungsdichte sollte daher zusätzlich die Altersstruktur betrachtet werden. Falls sie durch viele jüngere Singlehaushalte zustande kommt, bietet sich an, innerörtliche Angebote für die erste eigene Wohnung und die Familienbildungsphase zu schaffen.

Falls sie durch hauptsächlich ältere Alleinstehende bedingt ist, können Möglichkeiten gemeinschaftlicher Wohnformen / Mehrgenerationenwohnen geprüft und deren Vorteile kommuniziert werden.

Eine geringe Belegungsdichte kann ihre Ursache jedoch auch in Sondereffekten wie einer hohen touristischen Nutzung (Ferienwohnungen, Zweitwohnsitze) haben. Es ist bei der Interpretation daher zu berücksichtigen, ob der Tourismus in der Gemeinde eine wichtige Rolle spielt.

Der bayernweite Durchschnittswert sind 2,1 Personen je Wohneinheit (2011).

Siedlungsstruktur und Ortsbilder

Indikator: Siedlungsstruktur der erfassten Ortsteile

→ Mehrfachnennung je Ortsteil möglich

Ebene: Ortsteile

Quelle: Planerische Beurteilung

Relevanz für Innenentwicklung: Im Hinblick auf die Versorgung von Siedlungseinheiten mit erneuerbaren Energien, v.a. im Wärmebereich, ist die Siedlungsstruktur ein wesentlicher Parameter. Je nach Siedlungstyp – von der geringen Bebauungsdichte freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser, dörflicher Siedlungsformen und ländlicher Streusiedlungen (GRZ von 0,1-0,2) über mittlere Bebauungsdichte verdichteter Ein- und Zweifamilienhäuser (GRZ 0,3-0,5: Reihenhäuser, Doppelhäuser) bis hin zur hohen Bebauungsdichte einer Mehrfamilienhausbebauung (GRZ > 0,5: verdichtete Blockstrukturen, Zeilenbebauung und Geschosswohnungsbau) – ist von einem unterschiedlichen Wärmebedarf und damit auch Eignung z.B. für Nahwärmeversorgung (Blockheizkraftwerke, Abwärme, solare Nahwärme) auszugehen. Je höher die Einwohnerdichte eines Quartiers und damit sein Wärmebedarf, desto eher können innovative Energieprojekte wie Nahwärme rentabel betrieben werden. Durch die gezielte Erhöhung der Nachfrage u.a. durch Maßnahmen der Innenentwicklung können in ländlichen Ortsteilen gezielt die Voraussetzungen für den Ausbau kommunaler Nahwärmenetze geschaffen werden.

Sollte im Zuge eines signifikanten regionalen Bevölkerungsrückganges und struktureller Leerstände ein Rückbau von Wohnraum erforderlich werden, so ist auch dafür die Siedlungsstruktur in den Ortsteilen von Relevanz. Durch geplanten und räumlich fokussierten Rückbau können – indem Leitungs- und Straßenäste ganz abgehängt werden können – die Einsparpotenziale eines Rückbaus für den Gemeindehaushalt und die Allgemeinheit der Netzbenutzer wirksam genutzt werden. Im verbleibenden Siedlungsgebiet sollte die Erhaltung einer ausreichenden Siedlungsdichte angestrebt werden, um die Tragfähigkeit von Grundversorgungseinrichtungen, technischer Infrastruktur und ÖV-Angeboten aufrecht zu erhalten (vgl. UBA 2010, S.18).

Interpretation: Bei Ansätzen innovativer Energieversorgung von Siedlungseinheiten können entweder zentrale (Wärmenetze) oder dezentrale Lösungen (Einzellösungen) zur Anwendung kommen. Welches Versorgungskonzept geeignet ist hängt u.a. von der Wärmebedarfsdichte von Siedlungen ab. Die Wärmebedarfsdichte beschreibt den jährlichen Wärmebedarf eines Hektars Siedlungsfläche (MJ/ha*a). Für einzelne Ortsteile kann diese aufgrund der vorherrschenden Siedlungsstruktur und der damit verbundenen Bevölkerungsdichte abgeschätzt werden.

Als Schwellenwert für zentrale Lösungen wie Wärmenetze gilt eine Wärmebedarfsdichte von 150 MJ/ha*a, ein Wert, der bereits von Streusiedlungen ab einem Flächenumfang von 1 ha erreicht werden kann. Beim Aufbau von Wärmenetzen ist jedoch auch die zukünftige Entwicklung eines Ortsteils, seine demographische Entwicklung und ggfs. seine Nachverdichtung einzubeziehen.

Die kommunale Innenentwicklung kann durch die gezielte Erhöhung der Wärmebedarfsdichte somit die Voraussetzungen für kostengünstige Nahwärme Konzepte schaffen bzw. deren Effizienz steigern. Ergänzt werden kann die Abschätzung durch eine gebäudebezogene Wärmebedarfsermittlung.

Quelle: StMUG / StMWiV / OBB im StMI 2011, S.18

Indikator: Homogenität der Siedlungsstruktur (Regelmäßigkeit von Gebäudeanordnung und Kubatur, Dachlandschaft)
Ebene: Ortsteile
Quelle: Planerische Beurteilung (vgl. Tabelle 5)
Relevanz für Innenentwicklung: Mit den folgenden städtebaulichen Indikatoren stellt die Homogenität der Siedlungsstruktur eine Rahmenbedingung für die städtebauliche Empfindlichkeit des Ortsteil dar, aus der sich Einschränkungen oder besondere Qualitätsanforderungen an bauliche Veränderungen (Bebauung, Nachverdichtung) im Rahmen der Innenentwicklung ergeben.
Interpretation: Eine überdurchschnittliche Homogenität der Siedlungsstruktur erfordert ein besonders sensibles Einfügen neuer Baukörper. Vergleichsweise geringere Anforderungen stellen sich vordergründig bei einer fehlenden Homogenität der Siedlungsstruktur, jedoch kann dies auch als Erfordernis verstanden werden, den Ortsteil im Rahmen der Innenentwicklung städtebaulich aufzuwerten.

Indikator: Freiraumsituation in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur
Ebene: Ortsteile
Quelle: Planerische Beurteilung (vgl. Tabelle 5)
Relevanz für Innenentwicklung: Innerörtliche Freiflächen oder Nachverdichtungspotenziale können unterschiedlich bedeutsam für das Ortsbild und die Nutzung durch die Bevölkerung sein. Die erhaltenswerten Funktionen der einzelnen innerörtlichen Freiräume z.B. als dorftypisches Element (Streuobstwiese, Sichtachse, Altbaumbestand) oder als Treffpunkt (Spielplatz, Treffplatz) sind im Zuge der Innenentwicklung zu berücksichtigen und zu schützen. Diese Funktionen bei der Innenentwicklung zu berücksichtigen ist eine wichtige Voraussetzung für deren Akzeptanz in der Bevölkerung.
Interpretation: Sind prägnante Freiflächen in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur vorhanden, so ist das Flächenpotenzial zur Innenentwicklung nur eingeschränkt nutzbar bzw. sollte in seiner bisherigen Nutzung erhalten bleiben. Falls Freiflächen nur eine geringe strukturelle Bedeutung aufweisen, sind diese in größerem Umfang zur Innenentwicklung nutzbar.

Indikator: Zustand/Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform
Ebene: Ortsteile
Quelle: Planerische Beurteilung (vgl. Tabelle 5)
Relevanz für Innenentwicklung: Gut erhaltene und wahrnehmbare historische Siedlungsformen sind eine kulturelle und städtebauliche Qualität, die wesentlich zur Attraktivität eines Ortes beitragen kann und damit auch in Zukunft Anreize zur Innenentwicklung setzen kann.
Interpretation: Konnte der Zustand und die Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform bisher erhalten werden, so sollte auf dieses Merkmal im Zuge der Innenentwicklung besondere Rücksicht genommen werden. In Ortsteilen, die über keine historische Siedlungsform verfügen bzw. in denen diese nicht mehr erkennbar ist, entfällt diese Anforderung an Innenentwicklungsaktivitäten.

Indikator: Regionaltypische und historische Bausubstanz Ortskern (regionaltypisches Bauen)
Ebene: Ortsteile
Quelle: Planerische Beurteilung (vgl. Tabelle 5)
Relevanz für Innenentwicklung: Eine hohe Dichte regionaltypischer und historischer Bausubstanz ist eine erhaltenswerte städtebauliche Qualität, die die besondere Attraktivität eines Ortes als Wohnstandort ausmachen kann und damit Maßnahmen zur Innenentwicklung auch in Zukunft unterstützt.
Interpretation: Besteht der Ortskern in überdurchschnittlichem Umfang aus regionaltypischer und historischer Bausub-

stanz, so erfordert dies eine besondere städtebauliche und architektonische Qualität der Innenentwicklung. Diese ist nicht mit einer Beschränkung auf historisierende Bauten gleichzusetzen, sondern kann sich auch in einer anspruchsvollen modernen Architektur niederschlagen, die sich qualitätsbewusst mit der Bausubstanz und –tradition des Umfeldes auseinandersetzt und daran anknüpft.

Fehlt das Umfeld aus regionaltypischer Bausubstanz, so haben Gemeinde, Planer und Bauherren größere Spielräume bei der Innenentwicklung in Bezug auf Formen- und Materialwahl. Zur Identitätsstiftung kann es jedoch auch in diesen Fällen sinnvoll sein, eine bauliche Entwicklung mit regionalen Bezügen von kommunaler Seite zu unterstützen.

Indikator: Bauzustand des gesamten Ortskerns

Ebene: Ortsteile

Quelle: Planerische Beurteilung (vgl. Tabelle 5)

Relevanz für Innenentwicklung: Je nach Zustand der Bausubstanz im Ortskern können sich Innenentwicklungsaktivitäten entweder auf punktuelle oder flächenhafte Maßnahmen konzentrieren.

Interpretation: Überwiegt eine schlechte bzw. sanierungsbedürftige Bausubstanz im Ortskern, so sind flächenhafte Maßnahmen zur Sicherung und Verbesserung des gesamten Bauzustandes erforderlich, damit punktuelle Maßnahmen wie die Sanierung eines Gebäudes oder die Bebauung einer Baulücke eine über das Flurstück hinausgehende Wirkung entfalten.

Ist die Bausubstanz hingegen in einem guten bzw. sanierten Zustand, so können sich die Bemühungen zur Innenentwicklung im Ortskern auf Einzelobjekte konzentrieren.

Flächenmanagement

Indikator: Innenentwicklungspotenziale nach Potenzialkategorien

Ebene: Flurstück / Ortsteile

Quelle: Import der Flächenmanagement-Datenbank des Landesamtes für Umwelt

Relevanz für Innenentwicklung: Die strukturierte Erfassung und Darstellung der Innenentwicklungspotenziale und ihre Verortung im Gemeindegebiet ist die zentrale Grundlage für das kommunale Flächenmanagement und eine kommunale Innenentwicklungsstrategie.

Interpretation: Der Umfang der Innenentwicklungspotenziale ist im Zusammenhang mit der Wohnflächenbedarfsanalyse der Flächenmanagement-Datenbank zu interpretieren. Besteht noch ein zukünftiger Wohnflächenbedarf, so sollten auch Flächenpotenziale aktiviert werden. Wird ein Rückbaubedarf prognostiziert, sollte die Innenentwicklung auf die Gebäudepotenziale fokussieren.

Bodenpolitik

Indikator: Wohnbaulandpreis (qm-Preisspanne für baureifes Land inklusive Erschließungskosten)

Ebene: Gemeinde / Landkreis

Quelle: Gemeindeauskunft / Gutachterausschüsse an den Landkreisen bzw. vernetztes Bodenrichtwertinformationssystem VBORIS (alternativ privatwirtschaftliche Portale wie Immoscout24)

Relevanz für Innenentwicklung: Der durchschnittliche Wohnbaulandpreis am freien Markt ist einerseits ein Indikator für erzielbare Preise und damit die Wohnstandortattraktivität der Gemeinde. Andererseits versuchen Gemeinden über den Vermarktungspreis von Wohnbauland den Zuzug von Neubürgern zu steuern. Ein niedriger Preis, der z.T. unterhalb der Kostendeckungsgrenze für die Erschließungskosten liegt, wird als Mittel verwendet, Personen zum Zuzug in die Gemeinde zu bewegen und dadurch das kommunale Steueraufkommen zu erhöhen.

Geringe Wohnbaulandpreise erleichtern zwar den Erwerb von Wohneigentum für Einheimische, erschweren andererseits jedoch die Vermarktung innerörtlicher Gebäude- und Flächenpotenziale. Idealerweise sollte eine annähernde Kostengleichheit zwischen innerörtlichen Flächen- und Gebäudepotenzialen und der Schaffung von Wohneigentum im Neubaugebiet hergestellt werden.

Hohe Preise erschweren den Erwerb von Wohneigentum für Einheimische, setzen andererseits aufgrund der zu erzielen-

den Rendite jedoch einen Anreiz zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen.
Ergänzend kann dazu aus INKA-Online auch die Entwicklung des Wohnbaulandpreises (baureifes Land) der letzten fünf Jahre ergänzt und somit der jüngste Trend der Wohnbaulandpreise abgeschätzt werden.

Interpretation: Ein relativ hohes Preisniveau ist eine gute Voraussetzung zur Aktivierung innerörtlicher Potenziale (hohe Rentabilität für die Eigentümer bei Verkauf oder Vermietung). Ein niedriges Preisniveau bietet hingegen vergleichsweise geringe Anreize für Private zur Aktivierung ihrer innerörtlichen Potenziale. Die geringen Kosten für Grundstücke am Ortsrand erschweren es, Bauwillige für Innenentwicklungspotenziale zu interessieren. Im Rahmen der Sozialverträglichkeit sollte der Wohnbaulandpreis daher durch zurückhaltende Außenentwicklung auf einem bestimmten Mindestniveau gehalten werden, um eine möglichst weitgehende Kostenparität zwischen Innen- und Außenentwicklung sicherzustellen und damit Anreize zur Aktivierung innerörtlicher Potenziale zu setzen.

Andererseits ermöglichen niedrige Wohnbaulandpreise in Regionen mit abnehmender Bevölkerung den Gemeinden einen kostengünstigen Zugriff auf bauliche Fehlentwicklungen der Vergangenheit und gegebenenfalls deren Rückbau. Auch die bauleitplanerische Rückwidmung nicht mehr benötigter Flächenausweisungen für Siedlungszwecke findet bei niedrigen Wohnbaulandpreisen eine höhere Akzeptanz bei kommunalen Entscheidungsträgern und der Bevölkerung und ist damit leichter durchzusetzen.

Indikator: Stand / Alter des Flächennutzungsplanes (Erst-bzw. Neuaufstellung)

Ebene: Gemeinde

Quelle: Flächennutzungsplan

Relevanz für Innenentwicklung: Der Flächennutzungsplan ist ein strategisches Planungsinstrument, das in regelmäßigen Abständen an sich ändernde Rahmenbedingungen wie z.B. die Bevölkerungsentwicklung, den demographischen Wandel und die Anforderungen der Energiewende angepasst werden sollte. Neben Neuausweisungen sollten bei Überarbeitung oder Neuaufstellung des Flächennutzungsplans unter Berücksichtigung der Bevölkerungsvorausberechnung und der strukturiert erhobenen Innenentwicklungspotenziale auch konsequent erforderliche Rückwidmungen ermittelt und umgesetzt werden.

Das Alter des Flächennutzungsplans ist ein Hinweis darauf, wie intensiv dieses Instrument zur dynamischen Steuerung der gemeindlichen Entwicklung eingesetzt wird.

Interpretation: Der Planungshorizont eines Flächennutzungsplans beträgt nach BauGB § 5 Abs. 1 Satz 3 10-15 Jahre. Spätestens nach Ablauf dieses Zeitraums sollte ein FNP unter Verwendung der aktuellen amtlichen Bevölkerungsstatistik und –vorausberechnungen sowie einer Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale fortgeschrieben werden und neben Neuausweisungen gegebenenfalls auch Rückwidmungen von Wohnbaulandüberhängen enthalten. In Gemeinden mit überdurchschnittlich wachsender oder schrumpfender Bevölkerung ist unter Umständen bereits in kürzeren Zeiträumen eine Anpassung der Flächennutzungsplanung erforderlich.

Ist der Flächennutzungsplan der Projektgemeinde älter als 10 Jahre, sollte als Grundlage für umfassendere Dorferneuerungsmaßnahmen im Vorfeld eine Überarbeitung des Flächennutzungsplanes angeregt werden.

Indikator: Grundlage für Wohnflächenbedarfsermittlung im Flächennutzungsplan

Ebene: Gemeinde

Quelle: Flächennutzungsplan

Relevanz für Innenentwicklung: Die zentrale Grundlage für die Flächennutzungsplanung im Siedlungsbereich ist die Wohnflächenbedarfsabschätzung. Diese kann grundsätzlich auf zwei Arten ermittelt werden:

1. Fortschreibung (Extrapolation) der vergangenen Entwicklung bzw. Bevölkerungsvorausberechnung anhand eigener Prognosen: Dieser in der kommunalen Bauleitplanung noch verbreitete Ansatz betrachtet die Bevölkerungsentwicklung des letzten Jahrzehnts bzw. Jahrzehnte und schreibt die Entwicklung in die Zukunft fort. Der Ansatz vernachlässigt zwei Effekte: Erstens kam es durch Echoeffekte der Baby-Boomer-Generation in den 90er Jahren zu erhöhten Geburtenzahlen. Zweitens wird sich der demographische Wandel in den nächsten Jahren und Jahrzehnten immer stärker auf die Bevölkerungszahlen auswirken (vgl. Abbildung 6). D.h. geringere Geburtenzahlen der Müttergeneration führen zu geringeren Geburtenzahlen der Töchtergeneration usw. Angesichts des demographischen Wandels und der zunehmenden räumlichen Differenzierung in Wachstums-, Stagnations- und Schrumpfräume ist eine Wohnflächenbedarfsermittlung, die auf einer Fortschreibung der vergangenen Entwicklung in die Zukunft basiert, daher nicht mehr zeitgemäß.
2. Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes: Dabei werden auf Basis der aktuellen Ausgangsbevöl-

kerung und unter transparenten Annahmen zu Fertilität, Mortalität, Außen- und Binnenwanderung vier Varianten vorausberechnet:

- a. Hauptvariante unter Annahme konstanter Trends zu Fertilität, Mortalität und Wanderungsbewegungen.
- b. Variante „erhöhter Zuzug“, die von erhöhten Zuzugsraten in den Regierungsbezirk und die entsprechende Gemeinde ausgeht.
- c. Variante „verminderter Zuzug“, die von verminderten Zuzugsraten in den Regierungsbezirk und die entsprechende Gemeinde ausgeht.
- d. Variante „natürliche Bevölkerungsvorausberechnung“, die von keinen Wanderungsbewegungen ausgeht und damit nur die natürliche Bevölkerungsentwicklung darstellt.

Die Verwendung der amtlichen Bevölkerungsvorausberechnungen für die kommunale Wohnflächenbedarfsabschätzung ist damit wesentlich fundierter als die reine Fortschreibung der vergangenen Entwicklung, die keine bevölkerungsstatistischen Entwicklungen berücksichtigt.

Interpretation: Liegen der Wohnflächenbedarfsermittlung der kommunalen Bauleitplanung nicht die aktuellen Bevölkerungsvorausberechnungen, sondern lediglich die Fortschreibung vergangener Bevölkerungsentwicklungen zugrunde, sollte die Bedarfsabschätzung anhand der amtlichen Bevölkerungsvorausberechnungen überprüft werden. Falls eine zu hoch angesetzte zukünftige Bevölkerungsentwicklung zu einem Überhang ausgewiesener Wohnbauflächen in der Bauleitplanung geführt hat, sollten diese im Zuge einer Überarbeitung des Flächennutzungsplanes angepasst werden.

Indikator: Kernaussagen mit Innenentwicklungsbezug im Flächennutzungsplan
Ebene: Gemeinde
Quelle: Flächennutzungsplan
<p>Relevanz für Innenentwicklung: In der Regel enthalten Flächennutzungspläne Aussagen zum Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung und zum Grundsatz des Flächensparens in der gemeindlichen Siedlungsentwicklung. Diese Aussagen waren somit politischer Wille des Gemeinderates und sollten im Rahmen einer kommunalen Innenentwicklungsstrategie aufgegriffen werden.</p> <p>Je nachdem, wie weitreichend die Aussagen zur Innenentwicklung und zum Flächensparen sind, liefern sie Hinweise zur Priorität des Themas bei den kommunalen Entscheidungsträgern und weisen gegebenenfalls auf Möglichkeiten hin, wie der Stellenwert des Themas in der Gemeindepolitik u.a. im Zuge von Verfahren der Dorferneuerung gestärkt werden kann.</p>
<p>Interpretation: Enthält der Flächennutzungsplan deutliche Festlegungen auf den Vorrang der Innenentwicklung, die konsequente Nutzung innerörtlicher Gebäude- und Flächenpotenziale und die Notwendigkeit flächensparenden Bauens, so kann eine kommunale Innenentwicklungsstrategie bereits auf diesen Grundlagen aufbauen.</p> <p>Sind hingegen die Aussagen vergleichsweise vage bzw. fehlen sie gänzlich, so ist dies ein Hinweis, im Zuge eines Verfahrens der Dorferneuerung einen Schwerpunkt auf die Bewusstseinsbildung und den politischen Rückhalt für die Innenentwicklung zu legen.</p>

Versorgung

Für eine differenzierte Strategie zur Siedlungsentwicklung – also die Frage, wo eine weitere Siedlungsentwicklung im Sinn einer kommunalen Daseinsvorsorgeplanung sinnvoll ist und wo hauptsächlich der Baubestand im Fokus steht – ist die Einschätzung der Erreichbarkeit und Ausstattung der einzelnen Ortsteile der Gemeinde mit Versorgungseinrichtungen eine wichtige Entscheidungsgrundlage.

Erreichbarkeit

Indikator: Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr
(Kategorien: ≥ 7 Fahrtenpaare werktags (= regelmäßige Anbindung), 3-6 Fahrtenpaare (= unregelmäßige Anbindung), 2-1 Fahrtenpaare (= sporadische Anbindung), keine ÖV-Anbindung)
Ebene: Ortsteile
Quelle: Abfahrtsmonitor des Bayern-Fahrplans der Bayerischen Eisenbahngesellschaft BEG

Relevanz für Innenentwicklung: Fehlt ein Grundversorgungsangebot an Einrichtungen und Dienstleistungen vor Ort bzw. in fußläufiger Entfernung weitgehend, so bestimmt die Anbindung des Ortsteils an den Öffentlichen Nahverkehr die Handlungsmöglichkeiten der Ortsteilbewohner ohne ständigen Zugriff auf einen eigenen Pkw (z.B. Kinder, Jugendliche, Ältere und sozial Schwache). Die Annahme dabei ist, dass ÖV-Verbindungen grundsätzlich eine Anbindung an Ortsteile mit zentralörtlichen Funktionen sicherstellen.

Besondere Relevanz erlangt die Anbindungsqualität an den Öffentlichen Nahverkehr durch die Verbindung von Innenentwicklung mit der kommunalen Daseinsvorsorge- und Nahverkehrsplanung. Sie kann dadurch auch zur Verkehrsvermeidung und damit zu ressourcensparenden Siedlungsstrukturen beitragen. Die Kategorienbildung erfolgt in Anlehnung an die Grenzwerte der Bedienungshäufigkeit für Gemeinden unter 1.000 Einwohner laut Leitlinien zur Nahverkehrsplanung des StMWIVT (2008), Anhang C.

Interpretation: Die Verknüpfung von Innenentwicklung mit der kommunalen Daseinsvorsorgeplanung und der Nahverkehrsplanung kann dazu führen, dass sich die öffentliche Förderung einer weiteren baulichen Entwicklung durch Nachverdichtung insbesondere in Ortsteilen mit einer vergleichsweise attraktiven Nahverkehrsanbindung anbietet.

Für Ortsteile mit sporadischer oder fehlender Anbindung an den Nahverkehr bietet sich hingegen eine auf den Gebäudebestand orientierte Innenentwicklung und die Konzipierung mobiler, temporärer Versorgungsangebote bzw. Bringdienste zur Nahversorgung an.

Indikator: Breitbandversorgung (Angabe der höchsten Verbindungsgeschwindigkeit, die in einem Raster des Ortsteils >95% der Haushalte zur Verfügung steht)

Ebene: Ortsteile

Quelle: Breitbandatlas des BMVI

Relevanz für Innenentwicklung: Die Breitbandversorgung ist ein wesentlicher Standortfaktor für Gewerbe und Privathaushalte und ein Indikator für die digitale Erreichbarkeit. Die Leistungsfähigkeit der Breitbandversorgung wirkt sich somit auf die Wohnstandortattraktivität eines Ortsteils aus. Ähnlich wie bei den Wärmenetzen wirkt sich eine räumlich konzentrierte höhere Nachfrage positiv auf die Rentabilität des Standortes für die Netzbetreiber und damit die Leistungsfähigkeit des Anschlusses aus.

Interpretation: Ortsteile mit überdurchschnittlicher Verbindungsgeschwindigkeit eignen sich besonders für Folgenutzungen von Innenentwicklungspotenzialen durch Handel und Gewerbe. Falls für kleinere Ortsteile mit unterdurchschnittlicher Verbindungsgeschwindigkeit eine bessere Anbindung durch die Netzanbieter nicht erfolgt, können Funktechnologien u.U. eine Lösungsmöglichkeit darstellen.

Versorgungsstruktur Ortsteilebene

Für die einzelnen Ortsteile wird erfasst, welche Grundversungskategorien jeweils vorhanden sind. Ergänzt wird die Erfassung mit einer Einschätzung, wie langfristig die Angebote als gesichert eingeschätzt werden und mit der Adressangabe der Einrichtung, um eine Kartendarstellung zu ermöglichen.

Wohnortnahe Angebote ermöglichen Bevölkerungsschichten ohne Zugriff auf einen Pkw (Jugendliche, Ältere, sozial Schwächere) ein hohes Maß an Selbstständigkeit und tragen insgesamt zu einer Verkehrsvermeidung und damit ressourceneffizienten Siedlungsstrukturen bei. Allgemein gilt, dass das Fehlen eines Angebots nicht zwangsläufig ein Defizit darstellt, sondern je nach Größe des Ortsteils und der umliegenden Einrichtungen zu interpretieren ist.

Indikator: Lebensmitteleinzelhandel / Bäckerei / Metzgerei

Ebene: Ortsteile

Quelle: Gemeindeauskunft bzw. Recherche einschlägiger Kartendienste (z.B. Gelbe Seiten / www.goyellow.de)

Relevanz für Innenentwicklung: Der Lebensmitteleinzelhandel und Ladengeschäfte wie Bäckereien oder Metzgereien sind die Kernelemente einer wohnortnahen Nahversorgung.³² Darüber hinaus erfüllen sie als Treffpunkte eine wichtige soziale Funktion.

³² BayStMWIVT 2011: Nahversorgung in Bayern. Bedeutung – aktuelle Situation – Alternativen. München.

Interpretation: Verfügt ein Ortsteil über ein entsprechendes Angebot, so kann dies auch durch Maßnahmen der Innenentwicklung gestärkt werden, z.B. durch einen Schwerpunkt auf die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen im Umfeld von Einrichtungen und die Verbesserung der Erreichbarkeit aus den anderen Ortsteilen. Eine weitere Möglichkeit zur Stärkung von Einrichtungen ist deren multifunktionale Ausrichtung, d.h. die Integration weiterer Angebote wie Post, Infoschalter für Tourismus oder Vermittlung von Nachbarschaftshilfe etc.³³ Für Ortsteile ohne ein entsprechendes Angebot kann eine Erreichbarkeitsstrategie sinnvoll sein, bei der eine bedarfsorientierte Versorgung mit ÖV-Angeboten und mobilen Versorgungsansätzen (Verkaufswägen, Lieferdienste) geprüft werden.

Die Versorgungsstrukturen werden in einer Karte dargestellt, die als Planungsgrundlage dient (vgl. Musterkarte Abbildung 13). Anhand der Adressangabe können die Einrichtungen bei größeren Ortsteilen auch standortgenau verortet werden.

Indikator: Postfiliale/-agentur

Ebene: Ortsteile

Quelle: Gemeindeauskunft bzw. Filialsucher der Deutschen Post AG

Relevanz für Innenentwicklung: Die wohnortnahe Erreichbarkeit einer Postfiliale bzw. einer -agentur ist trotz der zunehmenden Kommunikation über das Internet und mobile Endgeräte für den Versand von Paketen und weiteren Dienstleistungen (z.B. Identitätsfeststellung) von Bedeutung. Von der Post werden bei Unterschreitung einer Mindestwohnergrenze bestehende Filialen geschlossen bzw. neue Agenturen nicht zugelassen. Z.T. können jedoch Postzusteller Postgrundleistungen wie den Verkauf von Postwertzeichen und die Paketannahme übernehmen.

Interpretation: Falls vorhanden, sollten die Einrichtungen auch durch Maßnahmen der Innenentwicklung gestärkt werden, z.B. durch einen Schwerpunkt auf die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen im Umfeld von Versorgungseinrichtungen, die Bündelung mit anderen Dienstleistungen und die Verbesserung der Erreichbarkeit aus den anderen Ortsteilen.

Fehlt eine entsprechende Einrichtung, können für geeignete Ortsteile mobile, temporäre Angebote geprüft werden und insbesondere den älteren Mitbürgern die Nutzung von Online-Angeboten z.B. durch Schulungen erleichtert werden.

Indikator: Bank bzw. -zweigstelle

Ebene: Ortsteile

Quelle: Gemeindeauskunft bzw. Filialfinder der Raiffeisen/Volksbanken bzw. Sparkassen

Relevanz für Innenentwicklung: Geldinstitute vor Ort leisten einerseits eine persönliche Beratung insbesondere von Bevölkerungsgruppen ohne Erfahrung im Online-Banking und bieten andererseits Dienstleistungen wie Geldautomaten und Kontoauszugsdrucker. Die Aufstellung von Geldautomaten stellt besondere Sicherheitsanforderungen, weswegen dafür bei einer fehlenden Zweigstelle eine Unterbringung im Einzelhandel oder in Sicherheitsbereichen z.B. der Gemeindeverwaltung denkbar ist.

Interpretation: Vergleichbar zu Postfilialen/-agenturen sollten vorhandene Einrichtungen auch durch Maßnahmen der Innenentwicklung gestärkt werden, z.B. durch einen Schwerpunkt auf die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen im Umfeld von Einrichtungen und die Verbesserung der Erreichbarkeit aus den anderen Ortsteilen.

Fehlt eine entsprechende Einrichtung, sollten für geeignete Ortsteile Möglichkeiten wie mobile, temporäre Angebote oder die Einrichtung von Geldautomaten im Einzelhandel oder in der Gemeindeverwaltung geprüft werden und insbesondere den älteren Mitbürgern die Nutzung von Online-Angeboten z.B. durch Schulungen erleichtert werden.

Indikator: Allgemeinarzt

Ebene: Ortsteile

Quelle: Gemeindeauskunft bzw. Arztsuchdienst der Bayerischen Landesärztekammer

³³ Schmidtman, S. / Seidel, T. (2007): Servicestationen. Ein Leitfadens für Betreiber. Servicestationen für Mobilität, Tourismus und Versorgung im ländlichen Raum. Berlin.

Relevanz für Innenentwicklung: Die medizinische Versorgung wird in ländlichen und peripheren Regionen überwiegend durch Allgemeinärzte gewährleistet. Auch in Schrumpfungsräumen wird durch das zunehmende Durchschnittsalter der Bevölkerung in Zukunft konstante bzw. sogar steigende Nachfrage nach medizinischer Versorgung erwartet. Dem gegenüber stehen jedoch die abnehmenden Absolventenzahlen in der Allgemeinmedizin und die fehlende Bereitschaft von Ärzten, sich im ländlichen Raum niederzulassen.

Interpretation: Aus der Bevölkerungsgröße der Gemeinde und der Anzahl der Hausarzt-niederlassungen kann der Versorgungsgrad der Gemeinde ermittelt werden. Allgemein ist eine wohnortnahe ärztliche Versorgung insbesondere für ältere Gemeindebewohner und für die medizinische Erstversorgung ein wichtiger Aspekt und damit ein Bestandteil der Wohnstandortqualität einer Gemeinde. In größeren Ortsteilen ohne stationäre Niederlassungen, aber mit entsprechender Nachfrage könnten die Möglichkeiten von Sprechstunden in temporär genutzten und geeigneten Räumlichkeiten oder auch die medizinische Grundversorgung durch das Gemeindegewerkschaftsmodell geprüft werden.

Indikator: Kinderbetreuung (Kindergarten / Kindertagesstätte)

Ebene: Ortsteile

Quelle: Gemeindeauskunft

Relevanz für Innenentwicklung: Die wohnortnahe Verfügbarkeit einer Kindertagesstätte ist ein wichtiger Aspekt für die Wohnortattraktivität für Familien. Nach dem BayKiBiG Art. 24 (sog. „Landkindergartenregelung“) werden Kindertageseinrichtungen im ländlichen Raum an der Tragfähigkeitsgrenze besonders unterstützt.

Interpretation: Im Hinblick auf eine wohnortnahe Kinderbetreuung eignet sich insbesondere das nähere Umfeld von Kindertagesstätten für die Nutzung innerörtlicher Potenziale und die Nachverdichtung durch junge Familien. Dadurch können die Vereinbarkeit von Familie und Beruf unterstützt und der Zeit- und Kostenaufwand für Bring- und Holdienste durch die Eltern reduziert werden.

Indikator: Grundschule

Ebene: Ortsteile

Quelle: Gemeindeauskunft

Relevanz für Innenentwicklung: Die wohnortnahe Verfügbarkeit einer allgemeinbildenden Schule zumindest für die Jahrgangsstufen 1-4 ist ein wesentliches Kriterium für die Attraktivität eines Wohnstandortes für junge Familien („kurze Beine, kurze Wege“). Insbesondere im ländlichen Raum ist häufig bereits der Grundschulbesuch mit einem erhöhten Fahraufwand verbunden, da viele Ortsteile nicht mit dem ÖPNV an den Schulstandort angebunden sind. Für den Schulträger (Land/Gemeinde) bedeutet dies einen erhöhten Kostenaufwand zum Schülertransport.

Interpretation: Eine wohnortnahe Schulversorgung fördert die Selbstständigkeit insbesondere von Schülern der älteren Jahrgangsstufen und verringert die Ausgaben der Gemeinde für die Schülerbeförderung. Daher eignet sich wiederum das nähere Umfeld von Schulstandorten für Nutzung innerörtlicher Potenziale und die Nachverdichtung durch junge Familien.

Indikator: Gastronomie (Gasthaus / Cafe / Kneipe)

Ebene: Ortsteile

Quelle: Gemeindeauskunft bzw. Recherche einschlägiger Kartendienste (z.B. Gelbe Seiten / www.goyellow.de)

Relevanz für Innenentwicklung: Gasthäuser sind traditionell von hoher Bedeutung für das soziale Leben einer Gemeinde. Ländliche, dünn besiedelte Regionen ohne nennenswerten Tourismus sind für gastronomische Angebote jedoch aufgrund geringer Nachfrage oftmals weniger rentabel. Hinzu kommt ein gesellschaftlicher Wandel, durch den einerseits das örtliche Gasthaus an Bedeutung verliert und andererseits Veranstaltungen und Zusammenkünfte zunehmend in Vereinsthemen stattfinden. Auch dörfliche Feiern werden häufig durch Vereine und Ehrenamtliche ausgerichtet. Aufgegebene Dorfgasthäuser sind eine häufige Ursache für ortsbildprägende Gebäudeleerstände.

Vergleichbar zu den oben genannten Nahversorgungskategorien sollte auch die vorhandene Gastronomie durch Maßnahmen der Innenentwicklung gestärkt werden, z.B. durch einen Schwerpunkt auf die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen im Umfeld von Einrichtungen und die Verbesserung der Erreichbarkeit aus den anderen Ortsteilen.

Durch eine Verbesserung des Umfeldes (Verkehrssituation, Ortsbild) von Gasthäusern im Rahmen von Verfahren der Dorferneuerung können diese in ihrem Bestand stabilisiert werden. Bei großen Kubaturen können sich Möglichkeiten zur Nutzungsmischung ergeben.

Indikator: Jugendtreff (offene Kinder- und Jugendarbeit)

Ebene: Ortsteile

Quelle: Gemeindeauskunft bzw. Kreisjugendringe

Relevanz für Innenentwicklung: Insbesondere Jugendliche zählen im ländlichen Raum zu den weniger mobilen Bevölkerungsgruppen und sind auf wohnortnahe Angebote bzw. deren Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln angewiesen. Räumlichkeiten für offene Jugendarbeit im ländlichen Raum können das oftmals spärliche Freizeitangebot für Jugendliche ergänzen und die Attraktivität der Gemeinde für Jugendliche fördern. Die Jugendangebote der traditionellen Ortsvereine (Trachtenverein, Musikverein, Sportverein) sprechen jedoch oftmals nur einen Teil der Jugendlichen an. Die Modelle für Jugendtreffs können ganz unterschiedlicher Art sein, von ausrangierten Bauwägen über allen Jugendlichen zugängliche Räumlichkeiten im Gemeindebesitz oder im Besitz von Vereinen, idealerweise überkonfessionell. Auch die Konzepte können sich stark unterscheiden, von weitgehend selbstorganisierten Modellen bis hin zu ganz oder teilweise betreuten Angeboten mit festen Öffnungszeiten, Hausregeln etc. Standorte betreuter Jugendtreffs können über die Webseiten der Kreisjugendringe recherchiert werden.

Fehlt ein entsprechendes Angebot im Ortsteil und in wohnortnaher Entfernung, so kann je nach Anzahl Jugendlicher im Ortsteil geprüft werden, ob bedarfsorientierte Nahverkehrsangebote (z.B. AST, Bürgerbus) die Erreichbarkeit von jugendspezifischen Einrichtungen verbessern können.

Indikator: Seniorentreff (z.B. unter kirchlicher, sozialverbandlicher oder kommunaler Trägerschaft)

Ebene: Ortsteile

Quelle: Gemeindeauskunft

Relevanz für Innenentwicklung: Wie Kinder und Jugendliche zählen vor allem ältere Senioren im ländlichen Raum zu den weniger mobilen Bevölkerungsgruppen, die ebenfalls auch im sozialen Bereich auf wohnortnahe Angebote bzw. deren Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln angewiesen sind. Regelmäßige Seniorentreffs erfüllen eine wichtige Funktion für die Teilhabe Älterer am Gemeindeleben, insbesondere für Personen, die von Vereinsamung und/oder Partnerverlust betroffen sind.

Vorhandene Angebote sollte insbesondere in Gemeinden mit einer dispersen Siedlungsstruktur mit einem Fahrdienstangebot z.B. durch private Fahrdienste, die Vermittlung von Anrufsammeltaxis oder durch Bürgerbusse verknüpft werden.

Indikator: Wohnangebote für Senioren

Ebene: Ortsteile

Quelle: Gemeindeauskunft bzw. gemeinnützige / private Portale für Wohnprojekte, Altenheime und Betreutes Wohnen (z.B. www.fgw-ev.de, www.wohnen-im-alter.de, www.domizilsuche.de/)

Relevanz für Innenentwicklung: Wohnangebote für Senioren sind im Zuge des demographischen Wandels und zunehmend loser Familienstrukturen ein wichtiger Baustein für das alt werden auch auf dem Land. Es werden Wohnangebote erfasst, die spezifisch auf die Bedürfnisse Älterer eingehen. Diese umfassen Pflegeheime, aber auch Mehrgenerationenprojekte und Wohnangebote, bei denen je nach Bedarf nach dem Baukastensystem Dienstleistungen hinzugebucht werden können.³⁴

In Abhängigkeit von der Größe des Ortsteils und der Nachfrage können entsprechende Einrichtungen im Zuge von Verfahren der Dorferneuerung angeregt werden. Neben der Trägerschaft durch Kirchen und Sozialverbände sind auch genossenschaftliche Modelle möglich.

Ambulante Dienstleistungen werden im Abschnitt Versorgungsstruktur Gemeinde abgefragt.

³⁴ BayStMAS 2012: Alternative Wohnformen für Senioren. Ausgewählte Beispiele aus der Praxis. München.

Indikator: Breitensporteinrichtung (Sportplatz/-halle)
Ebene: Ortsteile
Quelle: Gemeindeauskunft
<p>Relevanz für Innenentwicklung: Sportstätten sind in ländlichen Regionen zugleich soziale Treffpunkte und oftmals eine der wenigen Einrichtungen der Jugendarbeit. Daher sind sie neben ihrer Bedeutung für Leistungs- und Breitensport auch von großer Bedeutung für das soziale Zusammenleben einer Gemeinde. Der Bedarf an Einrichtungen wird auf Landesebene anhand der örtlichen und regionalen Gegebenheiten ermittelt. Es fehlen jedoch verbindliche, normative Standards für die Bedarfsermittlung.</p> <p>Insbesondere in kleinen Ortsteilen stellt das Fehlen von Sporteinrichtungen kein Defizit dar. Die Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen z.B. im Gemeindehauptort aus den Ortsteilen sollte jedoch gegeben sein.</p>

Indikator: Gemeinschaftshaus
Ebene: Ortsteile
Quelle: Gemeindeauskunft
<p>Relevanz für Innenentwicklung: Aktuell ersetzen Gemeinschaftshäuser die oftmals nicht mehr vor Ort vorhandenen Gasthäuser als soziale Treff- und Veranstaltungsräume. Sie sind von der Gemeinde finanzierte öffentliche Räumlichkeiten, die sich in der Regel im Hauptort der Gemeinde an zentraler Stelle befinden und als Veranstaltungsort bzw. Treffpunkt eine wichtige Rolle für die Dorfgemeinschaft spielen.</p> <p>Ähnlich wie bei den Sporteinrichtungen sind Gemeinschaftshäuser in der Regel zentrale Einrichtungen im Hauptort der Gemeinde, so dass deren Fehlen in einzelnen Ortsteilen kein Defizit darstellt.</p>

Indikator: Kirchliche Einrichtungen mit Veranstaltungsraum (keine Kapelle) der großen Konfessionen
Ebene: Ortsteile
Quelle: Gemeindeauskunft
<p>Relevanz für Innenentwicklung: Ähnlich wie Gemeinschaftshäuser erfüllen Einrichtungen anerkannter Religionsgemeinschaften wie z.B. Gemeindehäuser eine wichtige Funktion für das Dorfleben als Veranstaltungsort und Treffpunkt.</p> <p>Auch diese Einrichtungen befinden sich in der Regel an zentralen Orten in der Gemeinde, überwiegend dem Hauptort bzw. im Umfeld von Kirchen.</p>

Indikator: Vereinshaus
Ebene: Ortsteile
Quelle: Gemeindeauskunft
<p>Relevanz für Innenentwicklung: Ebenfalls von Bedeutung für das soziale Leben vor Ort sind Vereinshäuser/-heime örtlicher Vereine, in der Regel Brauchtums-, Musik-, Sport- bzw. Schützenvereine. Sie stehen zwar nicht allen Gemeindebürgern, aber den Vereinsmitgliedern offen und sind oftmals auch Veranstaltungsorte für kulturelle und gesellige Ereignisse. Vereinshäuser befinden sich meist nicht nur im Hauptort einer Gemeinde, sondern können auch in weiteren Ortsteilen angesiedelt sein. Sie können somit auch für kleinere Ortsteile eine identitätsstiftende Funktion erfüllen und als Veranstaltungsort dienen.</p>

Indikator: Innovative Energieversorgung (Fernwärme/Nahwärme/Blockheizkraftwerk)
Ebene: Ortsteile
Quelle: Energieatlas Bayern bzw. Gemeindeauskunft
<p>Relevanz für Innenentwicklung: Die Rentabilität und Effektivität von Nah-/Fernwärmenetzen und Abwärmequellen steigt mit dem Wärmeenergiebedarf je Flächeneinheit. Dies bedeutet, dass eine Nachverdichtung u.a. durch Maßnahmen der Innenentwicklung besonders in Quartieren mit ungenutzten Kapazitäten im Bereich Nah-/Fernwärme bzw. Abwärmenut-</p>

zung anbietet.
<p>Interpretation: Ortsteile mit bestehenden Wärmenetzen können besonders vorrangig für die Innenentwicklung herangezogen werden, um Synergien mit einer ressourcensparenden Energieversorgung zu schaffen. Soweit baurechtlich möglich könnte insbesondere in diesen Fällen ein Anschlusszwang an das öffentliche Wärmenetz die Rentabilität für die Netzkunden erhöhen.</p> <p>Falls hingegen Ortsteile, die aufgrund ihrer Bevölkerungszahl bzw. Siedlungsdichte einen überdurchschnittlichen Wärmeenergiebedarf je Flächeneinheit aufweisen (vgl. StMUG/StMWiVT/OBB im StMI 2011), noch über keine derartigen Versorgungsnetze verfügen, könnten dort gezielt entsprechende Projekte im Rahmen von Verfahren der Dorferneuerung in Kooperation mit den Bürgern (genossenschaftliche Modelle) angestoßen werden.</p>

Versorgungsstruktur auf Gemeindeebene

Neben der obigen Erfassung zentraler Einrichtungen für die Nahversorgung und Daseinsvorsorge auf Ebene der Ortsteile wird im Folgenden die darüber hinausgehende Ausstattung mit ärztlicher Versorgung, Schul- und Betreuungsangeboten auf gesamtgemeindlicher Ebene erfasst.

Gesundheit

Indikator: Ärzte der Fachrichtung Allgemeinmedizin / Hausarzt
Ebene: Gemeinde
Quelle: Arztsuchdienst der Bayerischen Landesärztekammer/Fachgebiet Allgemeinmedizin
Relevanz für Innenentwicklung: Siehe oben Versorgungsstruktur Ortsteilebene
Interpretation: Siehe oben Versorgungsstruktur Ortsteilebene

Indikator: Zahnärzte
Ebene: Gemeinde
Quelle: Zahnarztsuchdienst der Bayerischen Landeszahnärztekammer: www.blzk.de/start-za.htm
Relevanz für Innenentwicklung: Neben der hausärztlichen Versorgung ist auch die zahnärztliche Versorgung ein regelmäßig in Anspruch genommenes Angebot und gehört damit zu den medizinischen Grundversorgungseinrichtungen im ländlichen Raum.
Interpretation: Vergleichbar zur allgemeinmedizinischen Grundversorgung ist auch die wohnortnahe zahnärztliche Versorgung ein Faktor der Wohnstandortqualität.

Indikator: Apotheken
Ebene: Gemeinde
Quelle: Gemeindeauskunft / Portal Apothekenfinder der deutschen ApothekerInnen
Relevanz für Innenentwicklung: Neben der ärztlichen Grundversorgung sind Apotheken für die gesundheitliche Grundversorgung von Relevanz.
Interpretation: Bei Bedarf könnten von örtlichen Apotheken bzw. in interkommunaler Kooperation auch Bringdienste angeboten werden.

Kinderbetreuung und Schule

Indikator: Kindertagesstätten (Anzahl der Kinderbetreuungseinrichtungen / genehmigte Plätze / Betreuungszeiten (bis 16, 17, 18 Uhr))
Ebene: Gemeinde
Quelle: Statistik kommunal, Themenbereich 24 / Gemeindeauskunft

<p>Relevanz für Innenentwicklung: Siehe oben Versorgungsstruktur Ortsteilebene. Neben der Anzahl der genehmigten Plätze ist auch die Betreuungszeit für berufstätige Elternteile von Relevanz.</p>
<p>Interpretation: Siehe oben Versorgungsstruktur Ortsteilebene. Probleme können durch die Wahlfreiheit der Eltern bezüglich des Kindergartens entstehen. Während Gemeinden Betreuungsplätze vorhalten müssen, sind die Eltern nicht verpflichtet, diese auch vor Ort in Anspruch zu nehmen. In Einzelfällen kann sich daher für die Gemeinde die Kooperation mit Einrichtungen im nächstgelegenen Einpendlerort lohnen, an dem Berufstätige ihre Kinder betreuen lassen. Allerdings sollten dann Fahrgemeinschaften aus der Gemeinde in diese Einrichtung organisiert werden.</p>

Indikator: Anzahl Grundschulen
Ebene: Gemeinde
Quelle: Statistik kommunal, Themenbereich 25
Relevanz für Innenentwicklung: Siehe oben Versorgungsstruktur Ortsteilebene
Interpretation: Siehe oben Versorgungsstruktur Ortsteilebene

Senioren- und Pflegeeinrichtungen

Indikator: Verfügbare Plätze in Einrichtungen für ältere Menschen
Ebene: Gemeinde
Quelle: Statistik kommunal, Themenbereich 27
<p>Relevanz für Innenentwicklung: Das Angebot von Senioren- und Pflegeeinrichtungen im gewohnten Lebensumfeld gewinnt im Zuge des demographischen und gesellschaftlichen Wandels zunehmend an Bedeutung. Für eine möglichst große Selbstständigkeit und gesellschaftliche Teilhabe der Bewohner sollten diese Einrichtungen zentral gelegen und gut erreichbar sein. Senioren- und Pflegeeinrichtungen bieten sich somit als eine sinnvolle Nachnutzungsmöglichkeit für innerörtliche Leerstände, insbesondere für größere Gebäude, an.</p>
<p>Interpretation: Je nach örtlichem und regionalen Bedarf und vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen können Senioren- und Pflegeeinrichtungen eine sinnvolle innerörtliche Nachnutzung für Gebäude darstellen. Fehlt eine entsprechende Einrichtung in der Gemeinde, könnten unter Beteiligung von Sozialverbänden und Bürgern auf der Grundlage einer Bedarfsanalyse Umsetzungsmöglichkeiten z.B. in Form einer sozialen, kirchlichen oder genossenschaftlichen Trägerschaft diskutiert werden.</p>

Indikator: Belegte Plätze in Einrichtungen für ältere Menschen
Ebene: Gemeinde
Quelle: Statistik kommunal, Themenbereich 27
<p>Relevanz für Innenentwicklung: Zusammen mit der Anzahl verfügbarer Plätze in Einrichtungen für ältere Menschen weist dieser Indikator auf den Auslastungsgrad und damit den zukünftigen Bedarf für Erweiterungen bzw. Verkleinerungen hin.</p>
<p>Interpretation: Sind die verfügbaren Plätze nahezu ausgelastet, kann in Abstimmung mit dem Träger im Zuge der Innenentwicklung geprüft werden, ob im Umfeld der Einrichtung Erweiterungsmöglichkeiten in Leerständen oder Teilleerständen bestehen. Insbesondere größere Gebäude, für die oftmals keine adäquaten Nachnutzungsmöglichkeiten bestehen, können gute räumliche Voraussetzungen zum barrierefreien Ausbau bieten.</p>

Indikator: Nächster Standort eines ambulanten Pflegedienstes vom Gemeindehauptort (< 5 km, 5-10 km, > 10 km)
Ebene: Gemeinde
<p>Quelle: Gemeindeauskunft bzw. Pflegelotsen der Sozialverbände und Krankenkassen, z.B. Pflegedienst-Navigator der AOK: http://www.aok-pflegedienstnavigator.de / Bedarfsfeststellungsgutachten bzw. Kreispflegeplan des Landkreises</p>

Relevanz für Innenentwicklung: Neben den stationären Einrichtungen ermöglichen ambulante Pflegedienste älteren Bewohnern mit Pflegebedarf, möglichst lange in ihrem heimischen Lebensumfeld zu wohnen. Neben Pfl egetätigkeiten gehören auch hauswirtschaftliche und soziale Betreuungsangebote zum Aufgabenspektrum der Dienste. Sie erfüllen damit insbesondere für kleinere Ortsteile ohne Wohneinrichtungen für ältere Mitbürger eine wichtige stabilisierende Aufgabe, die u.a. auch die pflegenden Angehörigen entlasten kann.

Interpretation: In Abstimmung mit dem Kreispflegeplan bzw. der landkreisweiten Bedarfsfeststellung kann die Gemeinde bei einer Unterversorgung gegebenenfalls Anreize für Anbieter setzen bzw. durch Informationsangebote für die Bevölkerung eine höhere Nachfrage nach entsprechenden Dienstleistungen fördern, um eine intensivere Versorgung zu gewährleisten.

Indikator: Gemeinschaftliche Wohnformen für Senioren / Mehrgenerationenwohnen: Senioren-WG, Betreutes Wohnen, Mehrgenerationenprojekte (keine Senioren- und Pflegeheime)

Ebene: Gemeinde

Quelle: Gemeindeauskunft bzw. Wohnprojektportale z. B. des Forums Gemeinschaftliche Wohnen e.V., der Stiftung trias oder der Wohnen im Alter GmbH

Relevanz für Innenentwicklung: Im Zuge des demographischen Wandels und der Renaissance der Genossenschaftsidee steigt das Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen für Senioren, aber auch Mehrgenerationenprojekten. Diese Projekte stellen wie die Pflege- und Senioreneinrichtungen mögliche Nachnutzungen für innerörtliche Leerstände dar.

Interpretation: Existieren in der Gemeinde noch keine entsprechenden Projekte, so kann die Gemeinde gemeinsam mit den Bürgern und auf Grundlage einer Bedarfs-/Nachfrageanalyse Umsetzungsmöglichkeiten diskutieren und unterstützen. Eine mögliche Realisierung sollte möglichst für innerörtliche Gebäudepotenziale mit guter Nahversorgungsausstattung und ÖV-Anschluss ins Auge gefasst werden.

Bürgerschaftliches Engagement

Vereinsleben und Genossenschaften

Indikator: Anzahl eingetragener örtlicher Vereine nach Register

Ebene: Gemeinde

Quelle: Gemeinsames Registerportal der Länder, Suche nach Rechtsform "eingetragener Verein"/örtliche PLZ

Relevanz für Innenentwicklung: Die Vereinsanzahl ist für sich genommen noch kein hinreichender Indikator zur Einschätzung des in diesen Vereinen tatsächlich stattfindenden öffentlichen Lebens und bürgerschaftlichen Engagements, sie bietet jedoch einen ersten Anhaltspunkt. Die Datenquelle enthält die Unschärfe, dass auch überregional tätige Vereine, die vor Ort nicht konkret tätig sind, erfasst werden.

Interpretation: Die Interpretation erfolgt anhand des darauf aufbauenden folgenden Indikators „Vereine je 1.000 Einwohner“

Indikator: Eingetragene örtliche Vereine je 1.000 Einwohner

Ebene: Gemeinde

Quelle: Automatisierte Berechnung aus Einwohnerzahl (BayLfStaD) und Anzahl eingetragener Vereine (Gemeinsames Registerportal der Länder)

Relevanz für Innenentwicklung: Die Zahl der Vereine je 1.000 Einwohner vermittelt einen Eindruck von der Vereinsdichte in Bezug auf die Bevölkerung. Im regionalen Vergleich liefert der Indikator Hinweise auf die örtliche Vereinsdichte in Bezug auf die Vereinsdichte von Vergleichsgemeinden.

Interpretation: Eine hohe Vereinsdichte gilt als ein Indikator für die demographische Stabilität (vgl. Berlin-Institut 2011, S.47). Es gelten die o.g. Einschränkungen, z.B. dass die Existenz eines Vereins noch keine Aussage über dessen Aktivität vor Ort trifft. Auch ist neben der Anzahl der Vereine deren Mitgliederzahl zu beachten.

Indikator: Maßgebliche in der Gemeinde aktive Vereine
Kategorien: Freiwillige Feuerwehr, Sportverein, Trachten-/Heimatverein, kirchliche Vereine (z.B. Kolping, Landjugend), örtliche Naturschutzgruppe (BN, LBV)/Agenda21-Gruppe, Musikverein, Theaterverein, Volkshochschule bzw. Zweigstelle, Gartenbauverein, Genossenschaften (Bürgeranlagen, soziale Dienstleistungen, Car-Sharing etc.), Sonstige
Ebene: Gemeinde
Quelle: Gemeindeauskunft
Relevanz für Innenentwicklung: Mit sich ändernden gesellschaftlichen Rahmenbedingungen ist das Vereinsleben zwar nicht mehr der alleinige Indikator für den sozialen Zusammenhalt und das bürgerschaftliche Engagement in einer Gemeinde. Die Bürger erbringen ehrenamtliches Engagement zunehmend projektbezogen und selbstorganisiert. Dennoch erfüllen Vereine weiterhin durch ihre dauerhaften und verlässlichen Beiträge zum dörflichen Zusammenleben eine wichtige Funktion für das Gemeindeleben und breite Bevölkerungsteile.
Interpretation: Ein breites Vereinsleben weist auf ein großes inhaltliches und personelles Potenzial für ehrenamtliches Engagement u.a. auch im Hinblick auf Innenentwicklungsprojekte und -maßnahmen hin. Ein lückenhaftes Vereinsleben könnte ein Hinweis sein, dass die Kommune ehrenamtliches Engagement erst aktivieren und in manchen Bereichen initiieren kann. Der Indikator muss jedoch im Zusammenhang mit der Bevölkerungsgröße der Gemeinde interpretiert werden.

Indikator: Genossenschaftliche Strukturen vor Ort (ohne Banken)
Ebene: Gemeinde
Quelle: Gemeindeauskunft
Relevanz für Innenentwicklung: Genossenschaftliche Strukturen zur Förderung der Wirtschaft und des Erwerbs der Mitglieder, aber auch für soziale und kulturelle Belange können neben der öffentlichen und privatwirtschaftlichen Grundversorgung einen zunehmend wichtigen Pfeiler lokaler Problemlösung darstellen. Mit genossenschaftlichen Modellen können das Engagement, aber auch die finanziellen Ressourcen der örtlichen Bevölkerung für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung z.B. im Bereich der Erneuerbaren Energien, der Mobilität, aber auch sozialer Hilfestellungen („Senioren-genossenschaft“, Zeitbank) genutzt werden.
Interpretation: Bestehende genossenschaftliche Modelle können je nach thematischer Nähe für Projekte und Maßnahmen der Innenentwicklung wie Wärmeversorgung oder Gebäudenachnutzungen (Gastronomie, Dorfladen, Seniorenwohnen) einbezogen werden.

Soziales Engagement

Indikator: Aufzählung von Angeboten des ehrenamtlichen sozialen Engagements
Kategorien: Angebote für Kinder und Jugendliche (Hausaufgabenbetreuung, Kinderferienprogramm), Angebote für Senioren und Familien (Seniorenachmittage, Nachbarschaftshilfe), Integrative Angebote Migranten, Integrative Angebote körperlich/geistig Behinderte, Bürgerbus, Gemeindebücherei, Tauschringe, Dorfladen, Initiativen zur Gemeinde- und Dorfentwicklung aus der Bürgerschaft (bauliche Entwicklung, Gestaltung, Regionalvermarktung, Dorfökologie, Sonstiges)
Ebene: Gemeinde
Quelle: Gemeindeauskunft
Relevanz für Innenentwicklung: Neben den o.g. maßgeblichen Vereinen können Initiativen wichtige soziale Aufgaben insbesondere angesichts des teilweisen Rückzugs öffentlicher Angebote übernehmen. Beispiele sind Kinder- und Jugendbetreuung (Hausaufgabenbetreuung, Ferienprogramm), Angebote für ältere Mitbürger (Nachbarschaftshilfe) Einrichtungen der Nahversorgung und Mobilität (Dorfladen, Bürgerbus), kulturelle (Gemeindebücherei) und integrative Angebote z.B. für Migranten oder körperlich/geistig Behinderte. Eine lückenhafte Nahversorgungsqualität in kleineren Ortsteilen kann beispielsweise neben mobilen Angeboten auch durch nachbarschaftliche Hilfen aufgefangen werden.
Interpretation: Der Indikator bildet das nachbarschaftliche Engagement und den sozialen Zusammenhalt einer Gemeinde ab. Auf Grundlage einer Bedarfsanalyse und in Abstimmung mit den Gemeindebürgern kann die Gemeinde prüfen,

ob eine Koordinationsstelle des vielschichtigen ehrenamtlichen Engagements sinnvoll erscheint.
Vorhandenes Engagement kann von Gemeinde-seite im Rahmen der Möglichkeiten gefördert werden. Dies kann beispielsweise in Form einer Anerkennungskultur, Unterstützung bei Räumlichkeiten (Bezug zur Innenentwicklung / Zwi-schennutzung), der Erstattung von Sach- und Reisekosten und Angeboten zur Weiterqualifizierung geschehen.

Beteiligungsstrukturen

Indikator: Beteiligungsangebote von Seiten der Gemeinde

Über gesetzliche Öffentlichkeitsbeteiligung hinausgehende Beteiligungsangebote der Gemeinde (Kategorien: themati-sche Arbeitskreise zu Dorfentwicklung, Senioren, Kinder und Jugend, Naturschutz, Regionalvermarktung etc., vorgezoge-ne, informelle Bürgerbeteiligung im Rahmen kommunaler Planungsprozesse (Zukunftswerkstatt, Runder Tisch, Planungszellen), Jugendparlament, Seniorenbeirat)

Ebene: Gemeinde

Quelle: Gemeindeauskunft

Relevanz für Innenentwicklung: Ein wesentliches Element einer offenen Beteiligungskultur vor Ort sind etablierte und institutionalisierte Beteiligungsstrukturen (vgl. Bundeszentrale für politische Bildung 2012). Von den vielfältigen Möglich-keiten sind einige der auf kommunaler Ebene am häufigsten vorkommenden genannt. Wichtig ist dabei, dass es sich um Beteiligungsstrukturen wie thematische Arbeitskreise, Planungswerkstätten und Jugend- oder Seniorenbeiräte handelt, die über die Anforderungen an eine Bürgerbeteiligung nach BauGB hinausgehen.

Interpretation: Falls bereits umfangreiche Beteiligungsstrukturen vorhanden sind, kann der Fokus auf deren Verstetigung gelegt werden. Ein Thema kann dabei z.B. die Doppel- bzw. Dauerbelastung einzelner Bürger sein, die durch Definition von Ziel und Aufgabe der Beteiligung im Hinblick auf die kommunale Innenentwicklung (z.B. Arbeitskreis Innenentwicklung) und gegebenenfalls die zeitliche projektbezogene Befristung des Engagements sein.

Bei keinen oder nur sporadisch vorhandenen Beteiligungsstrukturen kann von Gemeinde-seite geprüft werden, welche Ansätze vom Gemeinderat grundsätzlich befürwortet würden. Auf dieser Grundlage können spezifische Angebote ge-meinsam mit engagierten Bürgern entwickelt werden, die Gemeindebevölkerung zu relevanten Einzelthemen oder (im Fall einer gesamtgemeindlichen Strategieentscheidung) gesamtgemeindlichen Fragen zu beteiligten. Um Interessenkonflikte seitens kommunaler Entscheidungsträger zu vermeiden, sollte dafür zumindest eine externe Begleitung bzw. Mode-ration vorgesehen werden.

Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Arbeitsmarkt

Indikator: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort je 1000 Einwohner

Ebene: Gemeinde

Quelle: Regionalkarten

Relevanz für Innenentwicklung: Beim Nachweis der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach dem Arbeitsortprinzip werden die Beschäftigten der Gemeinde zugeordnet, in der der Betrieb liegt, in dem sie beschäftigt sind. Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort ist daher ein Indikator für die Arbeitsmarktfunktion einer Ge-meinde.

Interpretation: Je höher der Wert, auch im Vergleich zu den Umlandgemeinden, desto höher ist die Arbeitsmarktfunktion der Gemeinde. Ein geringes Ausmaß örtlicher Beschäftigung weist auf ein vergleichsweise geringes gewerbliches Nach-nutzungspotenzial für innerörtliche Gebäude- und Flächenpotenziale hin. Der Vergleich mit der Arbeitsmarktfunktion der Nachbargemeinden und die Analyse gerichteter Pendlerströme können u.U. Hinweise auf arbeitnehmerspezifische An-forderungen an das örtliche Nahverkehrsangebot liefern.

Der bayernweite Median ist 175 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte je 1.000 Einwohner (2012).

Indikator: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort je 1000 Einwohner
Ebene: Gemeinde
Quelle: Regionalkarten
Relevanz für Innenentwicklung: Beim Nachweis der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach dem Wohnortprinzip erfolgt die Zuordnung der Beschäftigten zum Wohnort nach den dem Arbeitgeber mitgeteilten Angaben. Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort gibt Aufschluss über die Wohnfunktion einer Gemeinde für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte.
Interpretation: Je höher der Anteil, desto bedeutender ist die Funktion der Gemeinde als Wohnstandort für Berufstätige. Ebenso wie die Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort kann der Indikator im Vergleich mit der Arbeitsmarktfunktion der Nachbargemeinden und nach Analyse der gerichteten Pendlerströme u.U. Hinweise auf arbeitnehmer-spezifische Anforderungen an das örtliche Nahverkehrsangebot liefern. Der bayernweite Median ist 385 Beschäftigte am Wohnort je 1.000 Einwohner (2012).

Indikator: Pendlersaldo
Ebene: Gemeinde
Quelle: Statistik kommunal, Tabelle 9
Relevanz für Innenentwicklung:
Interpretation: Das Pendlersaldo als Summe der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort abzüglich der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort liefert regional vergleichbare Rückschlüsse auf die Arbeitsmarktstruktur der Gemeinde. Ist der Wert positiv, so handelt es sich um eine Einpendlergemeinde, ist der Wert negativ, handelt es sich um eine Auspendlergemeinde. Insbesondere bei Kleingemeinden ist jedoch zu beachten, dass Selbstständige wie z.B. Landwirte nicht in der Statistik erfasst sind.

Indikator: Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen in Prozent
Ebene: Gemeinde / Landkreis
Quelle: Eigene Berechnung auf Grundlage von Statistik kommunal, Tabelle 9
Relevanz für Innenentwicklung: Die Anteile der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den Wirtschaftszweigen <ul style="list-style-type: none"> • Land- und Forstwirtschaft (0,5%) • Produzierendes Gewerbe (34,6%) • Handel, Verkehr, Gastgewerbe (22,2%) • Unternehmensdienstleistungen (19%) • Öffentliche und private Dienstleister (23,7%) vermitteln einen Eindruck der lokalen Wirtschaftsstruktur und damit der gewerblichen Nachnutzungsmöglichkeiten von Gebäudepotenzialen. Die Werte in Klammern stehen für die bayerischen Durchschnittswerte (2012) der Anteile der einzelnen Wirtschaftszweige.
Interpretation: Auf Gemeindeebene liefern die Anteile der einzelnen Wirtschaftszweige erste Hinweise darauf, für welche Sektoren (z.B. Gewerbe oder Dienstleistungen) in Zukunft ein Erweiterungsbedarf zu erwarten ist, der abhängig von den spezifischen Anforderungen im Rahmen der Innenentwicklungspotenziale abgedeckt werden kann.
Interkommunal könnte sich im Rahmen eines regionalen Gewerbeflächenmanagements die Schaffung eines regionalen Gewerbeflächenpools anbieten, der Interessenten auf regionaler Ebene geeignete Innenentwicklungspotenziale vermittelt und die Erträge von Gewerbeansiedlungen nach einem vereinbarten Schlüssel regional verteilt. ³⁵

³⁵ Siehe Projekt Regionaler Gewerbeflächenpool im Wirtschaftsband A9 Fränkische Schweiz (Informationen unter www.wirtschaftsbanda9.de) und REFINA-Projekt Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb (REGENA). Abschlussbericht unter <http://www.refina-info.de>.

Landwirtschaftsstruktur

Indikator: Landwirtschaftliche Betriebe: Anzahl der Betriebe nach Größe der landwirtschaftlichen Nutzfläche (Kategorien: < 10 ha, 10-<50 ha, ≥50 ha)
Ebene: Gemeinde
Quelle: Statistik kommunal, Tabelle 19
Relevanz für Innenentwicklung: Die Anzahl und Betriebsgröße der landwirtschaftlichen Betriebe weist auf die Bedeutung und die Art der Landwirtschaft in der Gemeinde hin.
Interpretation: In Verbindung mit den erfassten Innenentwicklungspotenzialen weist die Größenverteilung der landwirtschaftlichen Betriebe auf den Umfang von Teilnutzungen von Hofstellen hin. Die Betriebsgröße allein lässt noch keine Rückschlüsse auf die Wettbewerbsfähigkeit bzw. Dauerhaftigkeit der Betriebsführung zu, jedoch ist bei Betrieben unter 10 ha außer bei Sonderkulturen nur noch von einer wenig intensiven Bewirtschaftung auszugehen. Ein hoher Anteil dieser Betriebsgröße könnte auf einen überdurchschnittlichen Anteil von nur noch teilweise genutzten landwirtschaftlichen Hofstellen hinweisen. Hingegen ist bei einem hohen Anteil von Betrieben über 50 ha davon auszugehen, dass die entsprechenden Hofstellen intensiv genutzt werden und geringe Innenentwicklungspotenziale aufweisen.

Indikator: Landwirtschaftliche Betriebe je 1.000 Einwohner
Ebene: Gemeinde / Landkreis
Quelle: Inka-Online, Wirtschaft
Relevanz für Innenentwicklung: Die Bedeutung der Landwirtschaft für den lokalen Arbeitsmarkt wird durch den Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nicht wiedergegeben, da darin die Betriebsinhaber nicht enthalten sind. Durch die Anzahl landwirtschaftlicher Betriebe und damit Betriebsinhaber je Einwohner kann hingegen indirekt auf deren wirtschaftliche Bedeutung für die Gemeinde geschlossen werden.
Interpretation: Ein hoher Wert weist auf eine bedeutende Rolle der Landwirtschaft als örtlicher Einkommenszweig hin, erfordert jedoch eine genauere Betrachtung der Betriebsstrukturen (Haupt- / Neben- / Zuerwerb). Je nach Betriebsgrößen, Einkommenssituation und Nachfolgeregelung kann daher auch auf ein zumindest perspektivisch relevantes Innenentwicklungspotenzial geschlossen werden.

Indikator: Veränderung der landwirtschaftlichen Betriebe 1999-2007 in Prozent
Ebene: Gemeinde / Landkreis
Quelle: Interaktive Regionalkarte
Relevanz für Innenentwicklung: Die Veränderung der landwirtschaftlichen Betriebe über einen längeren Zeitraum vermittelt einen Eindruck über den in jüngerer Vergangenheit abgelaufenen Strukturwandel. Dieser schreitet bereits seit Jahrzehnten in unregelmäßigen Schüben voran.
Interpretation: Fand jüngst ein umfangreicher Strukturwandel statt, ist das entsprechende Innenentwicklungspotenzial bei den Althofstellen erst vergleichsweise neu hinzugekommen. Liegt der wesentliche Strukturwandel bereits länger zurück, so könnte dieser auf einen bereits länger bestehenden Teilleerstand landwirtschaftlicher Hofstellen hinweisen.

Anhang 2 Datenquellen

Die folgende Tabelle enthält den Nachweis der in Anhang 1 / Rubrik „Quelle“ aufgeführten Datenquellen.

Tabelle 15 **Verwendete Datenquellen**

Kurzbezeichnung	Quelle
Bayerische Landesärztekammer	Arztsuchdienst der Bayerischen Landesärztekammer/Fachgebiet Allgemeinmedizin. Online unter www.arzt-bayern.de .
Bayern-Fahrplan	Bayerische Eisenbahngesellschaft BEG. Online unter www.bayern-fahrplan.de
Bauleitplanung (FNP/BP)	Bauämter der Gemeinden
Bedarfpflegeplan / Kreispflegeplan	Landratsämter
Breitbandatlas	Breitbandatlas des BMVI-Breitbandportals. Online unter www.zukunft-breitband.de .
Demographie-Spiegel	Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Demographie-Spiegel für bayerische Gemeinden. Online unter www.statistik.bayern.de/statistik/gemeinden/ bzw. /kreise .
Energieatlas Bayern	Zentrales Internet-Portal der Bayerischen Staatsregierung zum Energiesparen, zur Energieeffizienz und zu erneuerbaren Energien. Online unter www.energieatlas.bayern.de .
Flächenmanagement-Datenbank	Flächenmanagement-Datenbank der Gemeinde
Gemeinsames Registerportal der Länder	Erweiterte Suche des Gemeinsamen Registerportals der Länder. Online unter www.handelsregister.de .
Genesis-Online	Genesis-Online-Datenbank des Statistischen Bundesamtes. Online unter www.genesis.destatis.de .
Statistikatlas Bayern	Indikatoren in Kartenform von der Landes- über die Kreis bis zur Gemeindeebene. Online unter www.statistik.bayern.de/statistikatlas/atlas.html .
INKA-Online	Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie: Indikatoren der Wirtschafts- und Raumbewertung in Bayern. Online unter www.inka.bayern.de .
Interaktive Regionalkarte	Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Interaktives Kartenverzeichnis des Statistischen Landesamtes Bayern. Online unter www.statistik.bayern.de/interaktiv/regionalkarten/archiv/home.asp .
Länderinitiative Kernindikatoren (Liki)	24 umweltspezifische Kernindikatoren der Arbeitsgemeinschaft von Umweltbehörden. Online unter www.liki.nrw.de .
Landesentwicklungsprogramm	Bayerische Staatsregierung (2006): Landesentwicklungsprogramm Bayern. München. Online unter www.stmwivt.bayern.de .
Leitfaden Energienutzungsplanung	StMUG / StMWIVT / OBB im StMI (2011): Leitfaden Energienutzungsplanung. München.
Leitlinien zur Nahverkehrsplanung	Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (2008): Leitlinien zur Nahverkehrsplanung. München. Online unter www.laendlicherraum.bayern.de/fileadmin/Dokumente/PDF/Demographischer_Wandel/LEITLINIE98.pdf .
Online-Kartendienste	Privatwirtschaftliche Kartendienste zu Einzelhandel und Einrichtungen (z.B. Gelbe Seiten, GoYellow, Google Maps bzw. Earth).
Pflegelotsen	Pflegedienst-Navigator der AOK. Online unter www.aok-pflegedienstnavigator.de . Darüber hinaus gibt es vergleichbare Angebote (Pflegelotsen) der VDEK, BKK und der Knappschaft.

Kurzbezeichnung	Quelle
Statistikatlas Bayern	Statistikatlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung mit rund 250 interaktiven Karten von der Gemeindeebene bis zu den Regierungsbezirken.
Statistik kommunal	Gemeindestatistikberichte des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung. Online unter www.statistik.bayern.de .
VBORIS	Vernetztes Bodenrichtwertinformationssystem (VBORIS) innerhalb der Geodaten-Infrastruktur Bayern (GDI-BY): Online unter www.geoportal.bayern.de/LZB_Vboris_Auskunft .
Wohnprojektportale	Projektbörse des Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. unter www.fgw-ev.de Wohnprojektsuche der Stiftung trias www.wohnprojekte-portal.de Wohnen im Alter GmbH. Kategorien "Senioren-WG", "Betreutes Wohnen": Online unter www.wohnen-im-alter.de .
ZENSUS 2011	Datenbank der Zensusergebnisse 2011 unter www.zensus2011.de .

Abbildungs-, Tabellen und Abkürzungsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Entwicklung der Bevölkerung Bayerns im Vergleich zum Bund	2
Abbildung 2	Bevölkerungsprognose für kreisfreie Städte und Landkreise Bayerns 2011-2031	3
Abbildung 3	Natürliche Salden in den Regionsgruppen jährlich 1994-2010	4
Abbildung 4	Wanderungssalden in den Regionsgruppen jährlich 1994-2010	5
Abbildung 5	Verhältnis der unter 6-Jährigen zu den über 64-Jährigen (1995, 2005, 2025)	5
Abbildung 6	Einwohner- und Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung in Bayern seit 1992	7
Abbildung 7	Entwicklung des Wohnungsbestandes seit 1994 nach Regionsgruppen (in %)	7
Abbildung 8	Arbeitsschritte Vitalitäts-Check 2.0 zur Innenentwicklung	11
Abbildung 9	Ortsteil über 50 Einwohner, aber ohne baulichen Zusammenhang	14
Abbildung 10	Abgleich Flurstücksfläche im Innen- und Außenbereich	15
Abbildung 11	Ortsteilbezogene Darstellung der Innenentwicklungspotenziale	19
Abbildung 12	Musterkarte Innenentwicklungspotenziale	35
Abbildung 13	Musterkarte Versorgungsstruktur	37
Abbildung 14	Musterkarte Bauphasen und Siedlungsstruktur	39
Abbildung 15	Auszug eines Gemeindeberichtsblattes	41
Abbildung 16	Von der Bestandserfassung zur Maßnahmenentwicklung	42
Abbildung 17	Bewertungsbaum Gebäudepotenziale	51
Abbildung 18	Bewertungsbaum Flächenpotenziale	52

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Gruppierung der Innenentwicklungspotenzialkategorien im Vitalitäts-Check	18
Tabelle 2	Tabellarische Darstellung der Innenentwicklungspotenziale	19
Tabelle 3	Indikatoren Verwaltung	23
Tabelle 4	Indikatoren Demographie	24
Tabelle 5	Orientierungshilfe zur städtebaulichen Empfindlichkeit des Ortskerns	26
Tabelle 6	Indikatoren Flächennutzung, Siedlungsstruktur, Flächenmanagement, Bodenpolitik	26
Tabelle 7	Indikatoren Versorgung und Erreichbarkeit	28
Tabelle 8	Indikatoren Beteiligung	30
Tabelle 9	Indikatoren Wirtschaft	31
Tabelle 10	Inhalte der Berichtsblätter Interkommunal/Gemeinde/Ortsteile	41
Tabelle 11	Handlungsmöglichkeiten (Beispiele)	43
Tabelle 12	Übersicht über relevante Instrumentarien (Beispiele)	48
Tabelle 13	Bewertungsmatrix zum Versorgungspotenzial der Ortsteile	50

Tabelle 14	Mindesteinwohner im Einzugsgebiet für verschiedene Einzelhandelsbetriebstypen	55
Tabelle 15	Verwendete Datenquellen	79

Abkürzungsverzeichnis

ALE _____	Amt für Ländliche Entwicklung
AST _____	Anrufsammeltaxi
BayKiBiG ____	Bayerisches Kinderbildungs- und -betreuungsgesetz
BayLfStaD ____	Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung
BauGB _____	Baugesetzbuch
BBSR _____	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BMFSFJ ____	Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend
BMVBS _____	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
BMWi _____	Bundesministerium für Wirtschaft und Energie
CO ₂ _____	Kohlendioxid
DFK _____	Digitale Flurkarte
EW _____	Einwohner
FMD _____	Flächenmanagement-Datenbank
FNP _____	Flächennutzungsplan
GDI _____	Geodateninfrastruktur
GFZ _____	Geschossflächenzahl
GIS _____	Geographisches Informationssystem
GRZ _____	Grundflächenzahl
Ha _____	Hektar
ILE _____	Integrierte Ländliche Entwicklung
LfU _____	Bayerisches Landesamt für Umwelt
OBB _____	Oberste Baubehörde im Staatsministerium des Innern
ÖV/ÖPNV ____	Öffentlicher Personennahverkehr
StMAS ____	Staatsministerium für Arbeit und Sozialordnung, Familien und Frauen
StMELF ____	Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
StMUG ____	Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit
StMUGV ____	Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (bis 2008)
StMWiVT ____	Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie
SuV _____	Siedlungs- und Verkehrsfläche
UBA _____	Umweltbundesamt
TK _____	Topographische Karte
VC _____	Vitalitäts-Check

Ihre Ansprechpartner in den Regierungsbezirken
Die Ämter für Ländliche Entwicklung

Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern

Infanteriestraße 1 · 80797 München
Telefon 089 1213-01 · Fax 089 1213-1406
poststelle@ale-ob.bayern.de
www.landentwicklung.bayern.de

Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern

Dr.-Schlögl-Platz 1 · 94405 Landau a. d. Isar
Telefon 09951 940-0 · Fax 09951 940-215
poststelle@ale-nb.bayern.de
www.landentwicklung.bayern.de

Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz

Falkenberger Straße 4 · 95643 Tirschenreuth
Telefon 09631 7920-0 · Fax 09631 7920-601
poststelle@ale-opf.bayern.de
www.landentwicklung.bayern.de

Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken

Nonnenbrücke 7a · 96047 Bamberg
Telefon 0951 837-0 · Fax 0951 837-199
poststelle@ale-ofr.bayern.de
www.landentwicklung.bayern.de

Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken

Philipp-Zorn-Straße 37 · 91522 Ansbach
Telefon 0981 591-0 · Fax 0981 591-600
poststelle@ale-mfr.bayern.de
www.landentwicklung.bayern.de

Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken

Zeller Straße 40 · 97082 Würzburg
Telefon 0931 4101-0 · Fax 0931 4101-250
poststelle@ale-ufr.bayern.de
www.landentwicklung.bayern.de

Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben

Dr.-Rothermel-Straße 12 · 86381 Krumbach
Telefon 08282 92-0 · Fax 08282 92-255
poststelle@ale-schw.bayern.de
www.landentwicklung.bayern.de

Ländliche Entwicklung in Bayern

Die Dienstgebiete der Ämter für Ländliche Entwicklung



Die Dienstgebiete der Ämter für Ländliche Entwicklung (ALE) entsprechen den Regierungsbezirken.

Impressum

Herausgeber:

Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung

Bereich Zentrale Aufgaben

Infanteriestraße 1 · 80797 München

landentwicklung-vc@stmelf.bayern.de

www.landentwicklung.bayern.de

August 2014

Projektbearbeitung:

ifuplan – Institut für Umweltplanung und Raumentwicklung

Amalienstraße 79 · 80799 München

www.ifuplan.de

Der vorliegende Leitfaden ist eine Weiterentwicklung des 2006 konzipierten Aktionsprogramms Dorf vital, das von der auweck GmbH, Kommunal- und Regionalentwicklung mit Beratung durch das Planungsbüro Kurz bearbeitet wurde. Die Kapitel 1, 2.1, 2.2, 3 und 4 wurden in großen Teilen aus dem ursprünglichen Aktionsprogramm Dorf vital übernommen und von ifuplan aktualisiert und inhaltlich ergänzt.

Die Kapitel 2.3, 2.4, 5, 6, 7, 8 und Anhang 1 wurden von ifuplan neu erarbeitet.



Ländliche Entwicklung in Bayern

Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung
Bereich Zentrale Aufgaben
Infanteriestraße 1 · 80797 München
www.landentwicklung.bayern.de