



# Ländliche Entwicklung in Bayern

## Planen mit System

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

Der datenbankgestützte Vitalitäts-Check 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](http://www.landentwicklung.bayern.de)



# Ländliche Entwicklung in Bayern



## Ländliche Entwicklung in Bayern

### Inhalt

Einführung .....	3
1 Relevante Entwicklungstrends.....	5
1.1 Demographischer Wandel – Bevölkerungsentwicklung in Bayern.....	5
1.2 Flächenverbrauch.....	10
1.3 Klimaschutz und Energiewende .....	13
1.4 Daseinsvorsorge.....	14
1.5 Infrastrukturfolgekosten .....	14
2 Grundlagen zum Vitalitäts-Check.....	16
2.1 Aufgaben .....	16
2.2 Fachliche Untersuchungs- und Aufgabenfelder .....	17
2.3 Räumliche Betrachtungsebenen.....	18
3 Kriterien und Potenziale der Innenentwicklung .....	19
3.1 Gebiete und ihre jeweiligen Potenziale.....	19
3.2 Untersuchungsraum.....	19
3.3 Potenzialkategorien .....	21
3.4 Darstellung der Innenentwicklungspotenziale im Vitalitäts-Check.....	24
4 Verknüpfung von Flächenmanagement-Datenbank und Vitalitäts-Check.....	25
4.1 Ortsteilbezogene Auswertung und Handlungsschwerpunkte .....	25
4.2 Bereiche mit besonderem Handlungsbedarf.....	26
4.3 Grundversorgung und Innenentwicklungspotenziale .....	27
4.4 Energiewende und Innenentwicklungspotenziale.....	27
4.5 Priorisierung der Innenentwicklungspotenziale nach Wohnbaulandbedarf .....	27
5 Der Vitalitäts-Check in fünf Schritten .....	29
6 Indikatoren und ihre Interpretation .....	31
6.1 Verwaltung .....	32
6.2 Demographie .....	32
6.3 Flächennutzung, Siedlungsstruktur, Flächenmanagement und Bodenpolitik ...	33
6.4 Versorgung.....	36
6.5 Beteiligung .....	39
6.6 Wirtschaft und Arbeitsmarkt .....	40
7 Ergebnisse.....	42
7.1 Auswertung der Daten und Indikatoren .....	42
7.2 Bewertung und Priorisierung der Innenentwicklungspotenziale.....	43
7.3 Musterkarten .....	47
7.4 Berichtsblätter .....	56
7.5 Erläuterungsbericht.....	57
8 Schritte zur Umsetzung .....	59

---

8.1	Beispielhafte Problemstellungen und Maßnahmen zur Umsetzung .....	59
9	Literaturverzeichnis.....	61
Anhang 1	Indikatorenblätter .....	65
Anhang 2	Datenquellen.....	95
Anhang 3	Fragebogen für Gemeinden .....	97
Anhang 4	Handlungsmöglichkeiten (Beispiele) .....	105
	Abbildungs-, Tabellen und Abkürzungsverzeichnis .....	109

## 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 stellt die Verwaltung für Ländliche Entwicklung Gemeinden und Planern seit 2006 ein Instrument zur Verfügung, das nun in einer aktualisierten Version vorliegt und verschiedene 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 vielfältige amtliche Datenquellen nutzen, um sich schnell und unkompliziert einen Überblick zu verschaffen.

Der Vitalitäts-Check integriert die Flächenmanagement-Datenbank<sup>1</sup>, 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 bietet die Möglichkeit, die einzelnen Gebäude und Flächen in ihrem räumlichen Umfeld zu betrachten. Einbezogen werden neben einer Bestandsaufnahme der Innenentwicklungspotenziale auch die städtebauliche Struktur, Hinweise zum Flächensparen, kostensparende Infrastruktur, wohnortnahe Grundversorgung und die Reduzierung des wohnstandortbedingten Verkehrsaufkommens.

Damit schafft der Vitalitäts-Check 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.

---

<sup>1</sup> Vgl. StMUV (2020): Flächenmanagement-Datenbank 4.2. München. & StMUG / OBB im StMI (2011): Kommunales Flächenmanagement. München.

Dieser Leitfaden gliedert sich in folgende Schritte:

- Teil 1 erläutert die fachlichen Grundlagen und Hintergründe der Themen, mit denen sich der Vitalitäts-Check auseinandersetzt.
- Teil 2 steckt den fachlichen und räumlichen Rahmen des Vitalitäts-Checks ab, erläutert die einzelnen Kategorien der Innenentwicklungspotenziale und ihre Darstellung und die Verknüpfung mit der Flächenmanagement-Datenbank. Am Ende des Abschnitts werden die einzelnen Bearbeitungsschritte des Vitalitäts-Checks übersichtlich dargestellt.
- Teil 3 geht ausführlich auf die einzelnen Indikatoren des Vitalitäts-Checks und ihre Interpretationsmöglichkeiten ein, schildert die Darstellungsmöglichkeiten in Berichts- und Kartenform und liefert einen Ausblick auf mögliche Umsetzungsschritte im Anschluss an den Vitalitäts-Check.

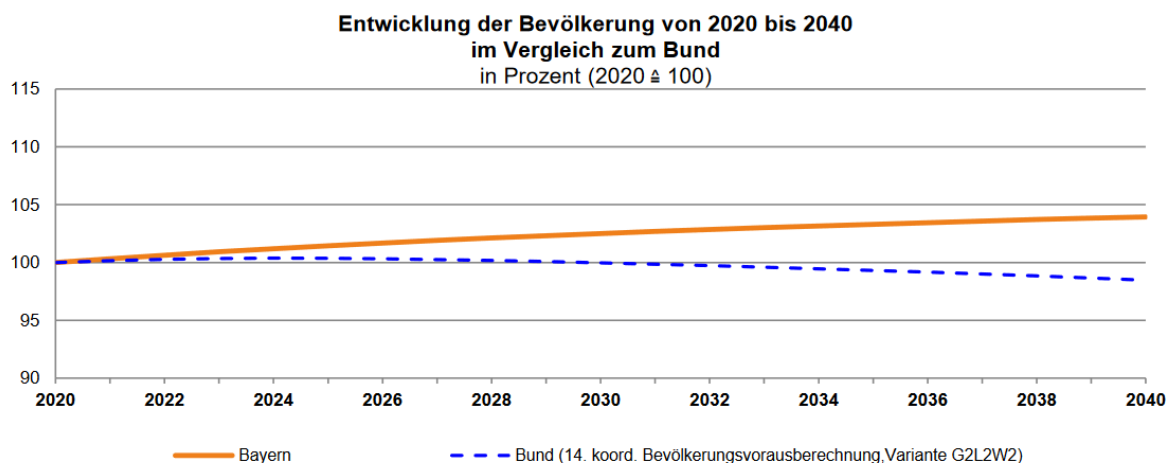


# Teil 1 Fachliche Grundlagen

## 1 Relevante Entwicklungstrends

### 1.1 Demographischer Wandel – Bevölkerungsentwicklung in Bayern

Nach Vorausberechnungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik (LfStat) wird die Bevölkerungsentwicklung in Bayern ab 2030 bei rund 13,5 Mio. Einwohnern zunehmend ein Plateau erreichen. Nach Jahrzehnten eines relativ starken Bevölkerungswachstums wird für den Zeitraum von 2020 bis 2040 noch eine Zunahme um 3,9% prognostiziert (vgl. Abbildung 1). Bundesweit wird ein Wendepunkt bereits im Laufe des nächsten Jahrzehnts erwartet.



Quelle: (LfStat, 2022)

Abbildung 1 Entwicklung der Bevölkerung Bayerns im Vergleich zum Bund

Diese landesweit relativ stabile Bevölkerungsentwicklung stellt sich jedoch regional sehr unterschiedlich dar. Während der südbayerische Raum bis 2040 insbesondere im Einzugsbereich des Münchner Verdichtungsraums noch mit einer relativ stabilen, im unmittelbaren Umfeld Münchens sogar dynamischen Bevölkerungsentwicklung rechnen kann, ist der nord- und ostbayerische Raum von einer stagnierenden Bevölkerungszahl bzw. unterschiedlich starken Schrumpfungsprognosen geprägt.

Im ländlichen Raum und in den Räumen mit besonderem Handlungsbedarf ist seit Ende der 90er Jahre ein verstärkt negativer Saldo zwischen Geburten und Sterbefällen zu verzeichnen. Regionen in Verdichtungsräumen erreichen aufgrund der Zuwanderung junger Bevölkerungsgruppen seit 2012 wieder einen Geburtenüberschuss. Ein maßgeblicher Faktor der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ist neben der Entwicklung der Lebenserwartung die jährliche Anzahl der Geburten sowie die Geburtenziffer, d.h. die durchschnittlichen Geburten pro Frau. Seit 1970 liegt die Geburtenziffer in Bayern unter dem Bestandserhaltungsniveau von 2,1 Geburten pro Frau. Allerdings konnte in den letzten Jahren wieder eine wachsende Geburtenziffer beobachtet werden, die mit 1,56 (2016) aber dennoch nicht für einen natürlichen Bestandserhalt ausreicht (vgl. Adam/Rost 2018:40).

Der demographische Wandel konnte bislang durch eine Zuwanderung von Menschen außerhalb Bayerns abgefangen werden. Alle LEP-Gebietskategorien verzeichneten in den letzten Jahren Bevölkerungszuwächse. Auch auf Ebene der Planungsregionen erfuhren bis auf Oberfranken-Ost alle bayerischen Regionen im Jahr 2018 einen Bevölkerungszuwachs.

## Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns Veränderung 2040 gegenüber 2020 in Prozent



Veränderung  
2040 gegenüber 2020  
in Prozent

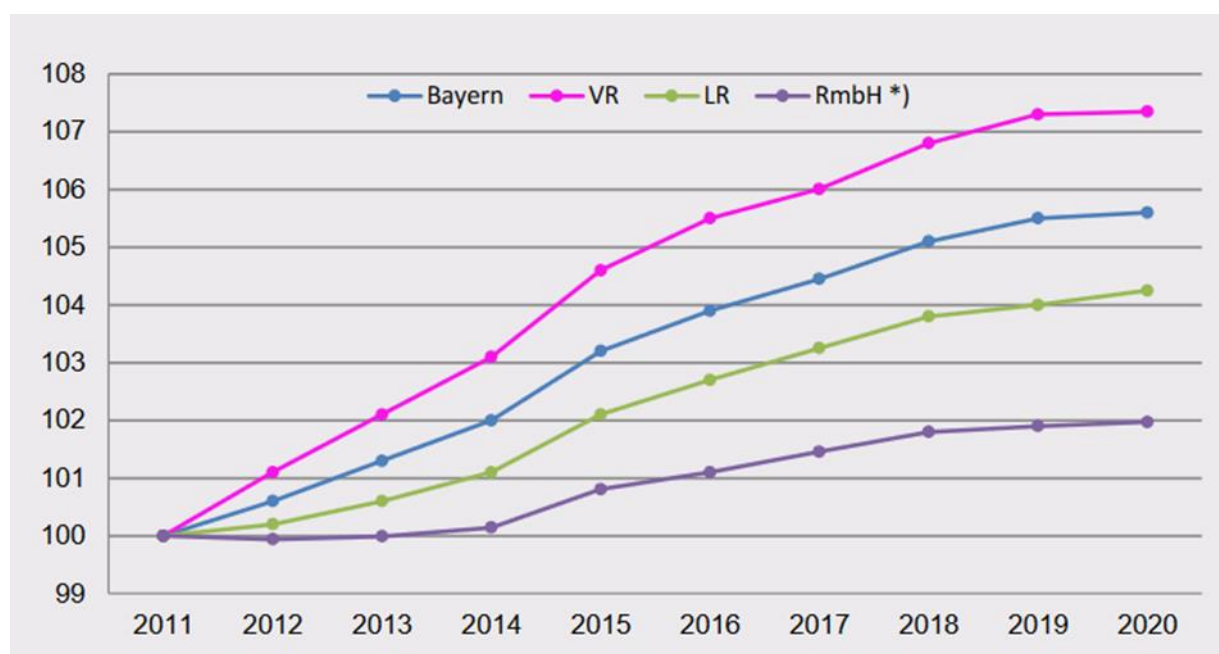
Veränderung	Häufigkeit
unter -7,5 „stark abnehmend“	2
-7,5 bis unter -2,5 „abnehmend“	16
-2,5 bis unter 2,5 „stabil“	23
2,5 bis unter 7,5 „zunehmend“	39
7,5 oder mehr „stark zunehmend“	16

Größte Abnahme: Lkr Kronach -10,6 %  
Größte Zunahme: Lkr Landshut +11,8 %  
**Bayern:** +3,9 %

Abbildung 2 Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns,  
Veränderung 2040 gegenüber 2020 in Prozent

Neben den großräumigen Wanderungstendenzen sind auch die kleinräumigen Wanderungsbewegungen zwischen Regionen und einzelnen Gemeinden aufgrund ihrer hohen Selektivität nach Alters- oder Bildungsgruppen zu berücksichtigen. Diese „Arbeitsplatz- oder Lebensstilwanderungen“ gewinnen hinsichtlich eines regionalen und gemeindlichen Wettbewerbs um Bevölkerung zunehmend an Bedeutung.

Fasst man die natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung zusammen, so haben alle LEP-Gebietskategorien in der jüngeren Vergangenheit ein Bevölkerungswachstum durchlaufen (vgl. Abbildung 3). Gegenwärtig wird also das negative natürliche Bevölkerungssaldo durch die positiven Wanderungssalden in allen Gebietskategorien kompensiert. Allerdings ist auch festzustellen, dass sich der Zuwachs in den letzten Jahren abflacht.



\*) LEP-Teilfortschreibung 2018.

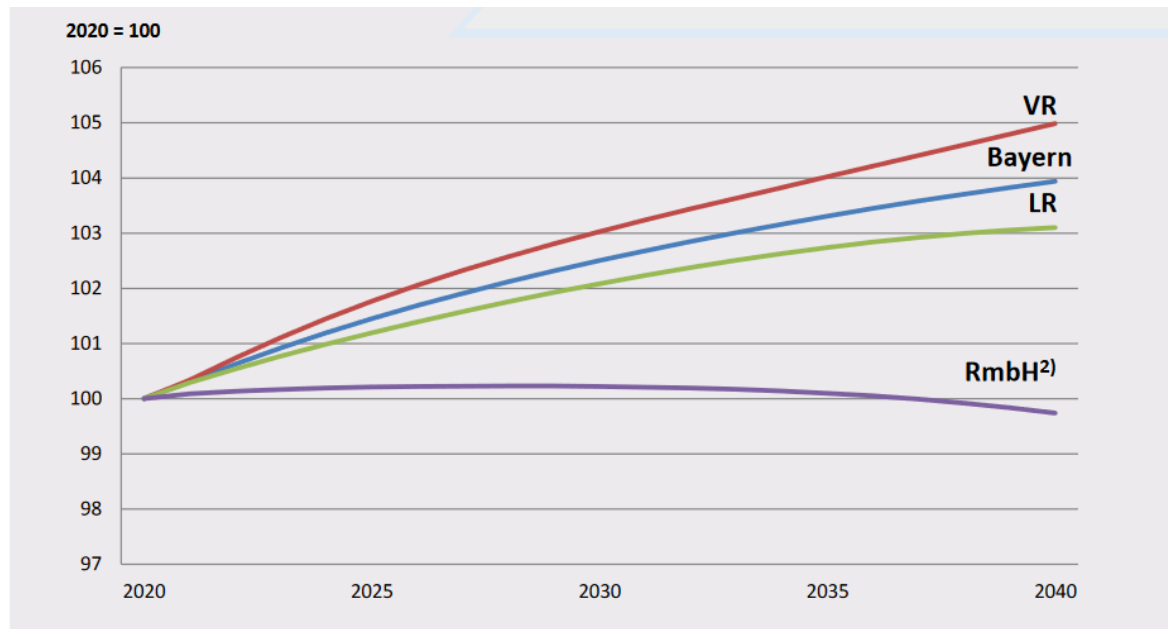
Quelle: LfStat, eigene Berechnungen  
© Bayerisches StMWi

Abbildung 3 Bevölkerungsentwicklung seit 2011 nach LEP-Gebietskategorien in Prozent gegenüber dem Ausgangsjahr (Index 2011=100)<sup>2</sup>

Die Annahmen zur künftigen Bevölkerungsentwicklung Bayerns haben sich in den letzten Jahren etwas geändert. Bis vor kurzem ging man davon aus, dass bereits ab 2020 ein leichter Bevölkerungsrückgang eingeleitet wird. Aufgrund der zu beobachtenden Wanderungsbewegungen insbesondere in die Verdichtungsräume geht das Bayerische Landesamt für Statistik nun jedoch von einer weiteren Bevölkerungszunahme bis 2040 aus (vgl. Abbildung 4).

Im ländlichen Raum ist hingegen von einer stabilen Bevölkerungszahl und im Raum mit besonderem Handlungsbedarf von einem bereits jetzt eingeleiteten Bevölkerungsrückgang auszugehen.

<sup>2</sup> VR = Verdichtungsräume, LR = Allgemeiner ländlicher Raum, RmbH = Raum mit besonderem Handlungsbedarf



<sup>1)</sup> kreisscharfe Abgrenzung.

<sup>2)</sup> LEP-Teilfortschreibung 2018.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik  
© Bayerisches StMWi

**Abbildung 4** Bevölkerungsentwicklung (Prognose) 2020 bis 2040 nach LEP-Gebietskategorien (Vorausberechnung, Index 2018=100))

Als Folge des langjährigen Geburtendefizits und der deutlich gestiegenen Lebenserwartung wird sich der Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung spürbar erhöhen (ebd., 2020). Laut amtlicher Prognosen wird der Bevölkerungsanteil der unter 18-Jährigen bis 2040 gegenüber 2020 um 5,8% und der Anteil der über 64-Jährigen oder Ältere um 28,3% zunehmen. Dadurch wird sich das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Bayern von 44,0 Jahren in 2020 auf voraussichtlich 45,5 Jahre in 2040 erhöhen (ebd., 2022).

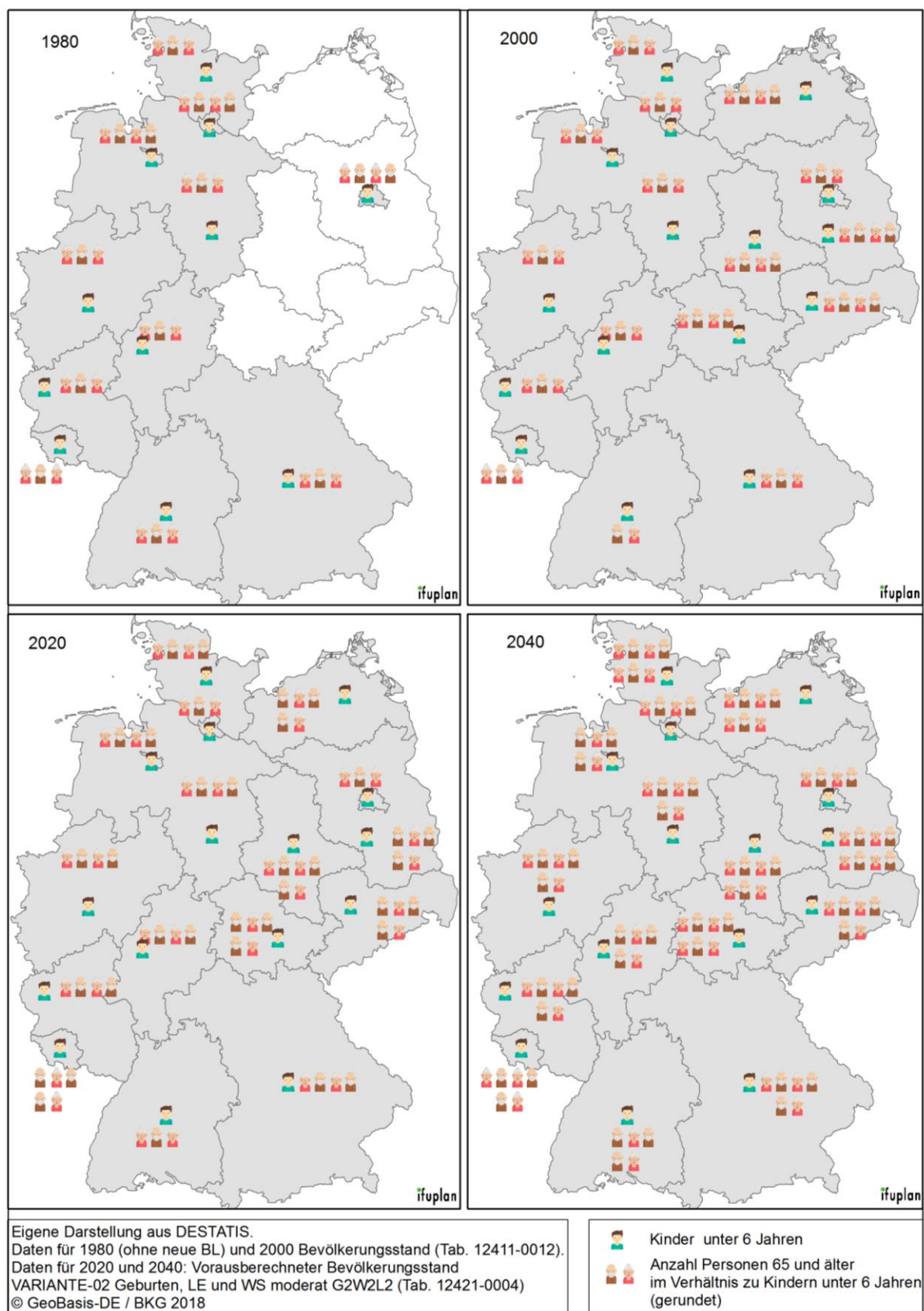
Die Zeitreihe verdeutlicht, wie sich im Laufe von 60 Jahren das Verhältnis der unter 6-Jährigen zu den über 64-Jährigen in den deutschen Bundesländern verändert. Kamen im Jahr 1980 und 2000 in Bayern rund 3 Personen im Rentenalter auf ein Kleinkind, werden für das 2020 vier und 2040 bereits rund sechs Personen sein.

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 langfristig von einem Bevölkerungsrückgang betroffen sein, der sich 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 Aufsiedlung neuer Baugebiete führt dann zwangsläufig zu Leerständen im Ortskern und weiteren bereits vorhandenen Siedlungsgebieten.



Abbildung 5 Verhältnis der unter 6-Jährigen zu den über 64-Jährigen<sup>3</sup> (1980, 2000, 2020, 2040)

<sup>3</sup> Die Daten wurden jeweils zu ganzen Zahlen gerundet. Daher kann eine über 64-Jährige Person für den Wert 0,51 bis 1,49 stehen.

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 11,6 ha (2020) Freifläche zu Siedlungs- und Verkehrsfläche umgewandelt (vgl. StMUV 2022). Bayern hat dabei unter den Bundesländern die höchste absolute tägliche Zunahme an Siedlungs- und Verkehrsfläche.<sup>4</sup>

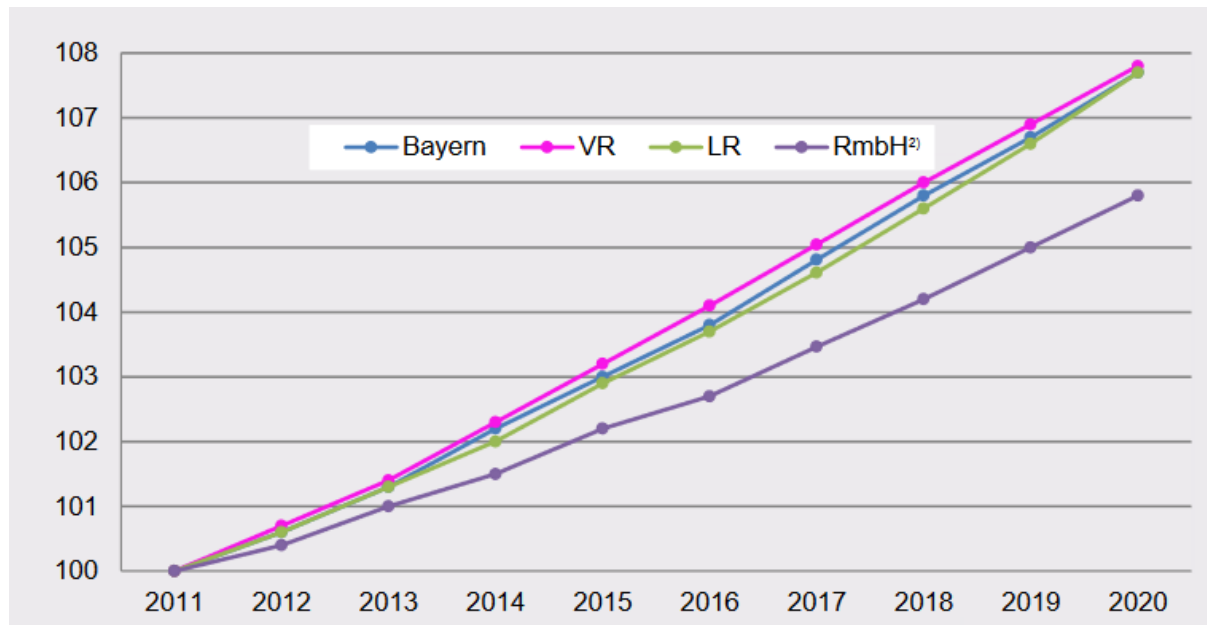
Im Zusammenhang mit der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung Bayerns bedeutet dies, dass sich die Schere zwischen der Bevölkerungszahl und der Siedlungs- und Verkehrsfläche Bayerns immer weiter öffnet und dadurch eine schrumpfende Anzahl von Beitragszahlern für den Bau und Unterhalt eines weiterhin zunehmenden Umfangs an Siedlungs- und Verkehrsstrukturen aufkommen müssen (vgl. Abbildung 7). Diese Flächenumwandlung reduziert die land- und forstwirtschaftliche Produktionskraft für Nahrung, Futtermittel und nachwachsende Rohstoffe, die Filter-, Wasserrückhalte- und Absorptionsfunktion der Böden u.a. für CO<sub>2</sub>, 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 den Bevölkerungsanteil Bayerns an der Bundesbevölkerung würde dies eine Verringerung des täglichen Flächenverbrauchs Bayerns der derzeit 11,6 ha auf rund 4,7 ha bedeuten. Die Bayerische Staatsregierung hat sich entsprechend zum Ziel gesetzt, den täglichen Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf maximal 5 ha zu begrenzen.

Im Zeitraum von 2011 bis 2020 ist der Wohnungsbestand in Bayern um 7,7% gewachsen (vgl. Abbildung 6). Während die Wohnraumschaffung in den Verdichtungsräumen hinter der Bevölkerungsentwicklung zurückblieb, überstieg im ländlichen Raum und insbesondere im Raum mit besonderem Handlungsbedarf das Wachstum des Wohnungsbestandes das der Bevölkerung (vgl. Abbildung 3).

---

<sup>4</sup> Länderinitiative Kernindikatoren LiKi: Indikator D1 Flächenverbrauch.



<sup>1)</sup> einschl. Angaben zu Wohnheimen.

<sup>2)</sup> LEP-Teilfortschreibung 2018.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

© Bayerisches StMWi

Abbildung 6 Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden seit 2011 nach LEP-Gebietskategorien (Index 2011=100)

Damit steigt die Wohnfläche pro Einwohner (seit 1960 von 19 m<sup>2</sup> über 36,7 im Jahr 1987 auf 48,7 m<sup>2</sup> pro Person im Jahr 2020) und gleichzeitig nimmt die Anzahl der Personen je Haushalt (von 1950 bis 2020 von 3 auf 2,0 Personen) immer weiter ab (vgl. LfStat 2019). Dies spiegelt sich auch in den Anteilen der Haushaltsgrößen an den Gesamthaushalten: 41,9% der Haushalte in Bayern waren 2019 Ein-Personen-Haushalte, 32,0% Zwei-Personen-Haushalte, 12,1% Drei-Personen-Haushalte und weitere 14% Haushalte mit 4 Personen oder mehr (LfStat 2019).

Diesen kleiner werdenden Haushaltsstrukturen steht in Bayern ein Wohnungsbestand gegenüber, der überproportional größere Haushalte anspricht: 1-2 Räume weisen 13,7% des Wohnungsbestandes auf, über 3-4 Räume verfügen 41,2 % des Wohnungsbestandes und über 5 Räume und mehr verfügen 45,1 % des Wohnungsbestandes (LfStat 2019).

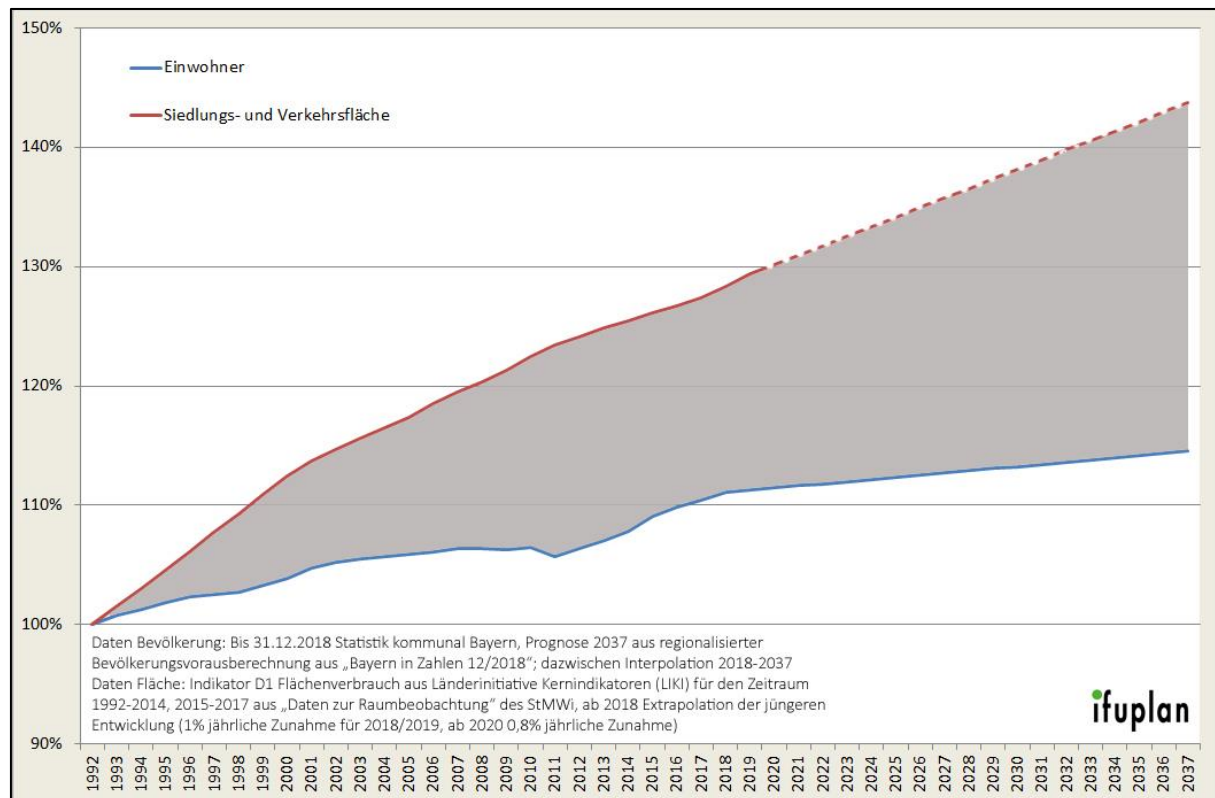
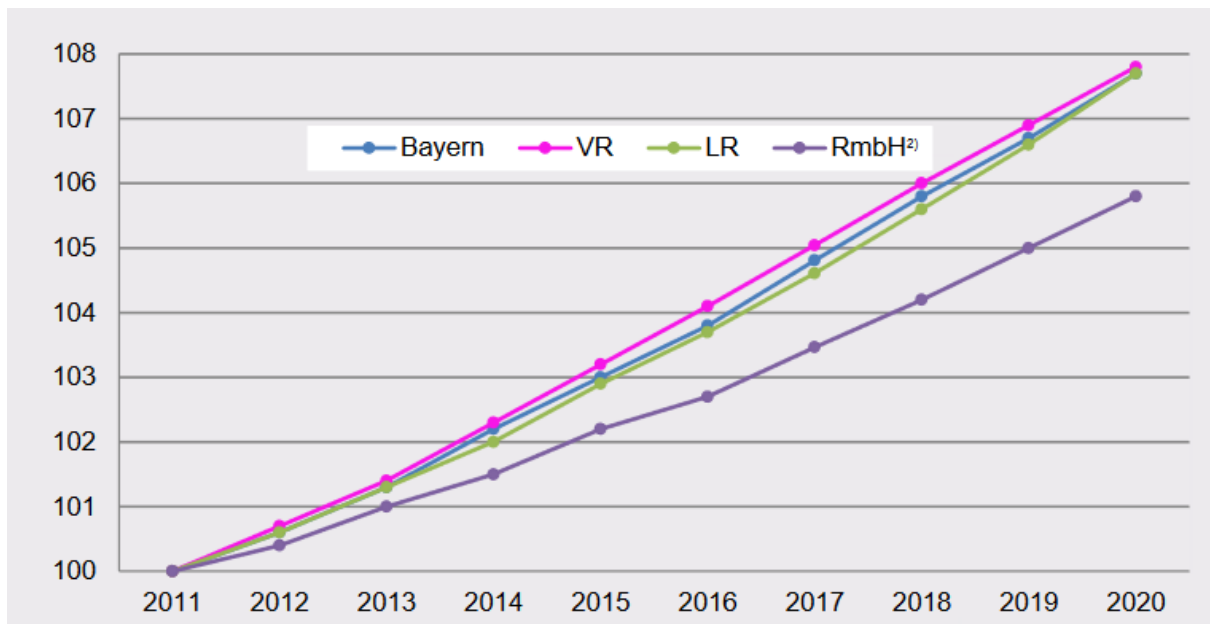


Abbildung 7 Einwohner- und Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung in Bayern seit 1992



<sup>1)</sup> einschl. Angaben zu Wohnheimen.

<sup>2)</sup> LEP-Teilfortschreibung 2018.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

© Bayerisches StMWi

Abbildung 8 Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden seit 2011 nach LEP-Gebietskategorien (Index 2011=100)

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 7).

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 – Bevorratung von erschlossenen Bau- und Gewerbeflächen bringt zudem erhebliche finanzielle Belastungen für die Gemeinden. Folgen sind: die Gefährdung gewachsener Siedlungs- und Landschaftsbilder, die räumliche Trennung von Bevölkerungsgruppen, die ineffiziente Ausnutzung vorhandener Grundausstattung, die kostspielige Errichtung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungssystemen. 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 unbebauter Böden erhält ihre wichtige Funktion als CO<sub>2</sub>-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 nicht den Einspareffekt während der Betriebsphase im Vergleich zu einer energetischen Sanierung des Baubestandes. Gelingt es im Rahmen der Innenentwicklung, einen Neubau durch die Umnutzung eines vorhandenen Gebäudes im Innenbereich überflüssig zu machen, so leistet dies auch einen Beitrag zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-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 (2013b): 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 2011).

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.

*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 (2018): Landesentwicklungsprogramm Bayern. München.*

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.

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 (vgl. BBSR 2011).

## 1.5 Infrastrukturfolgekosten

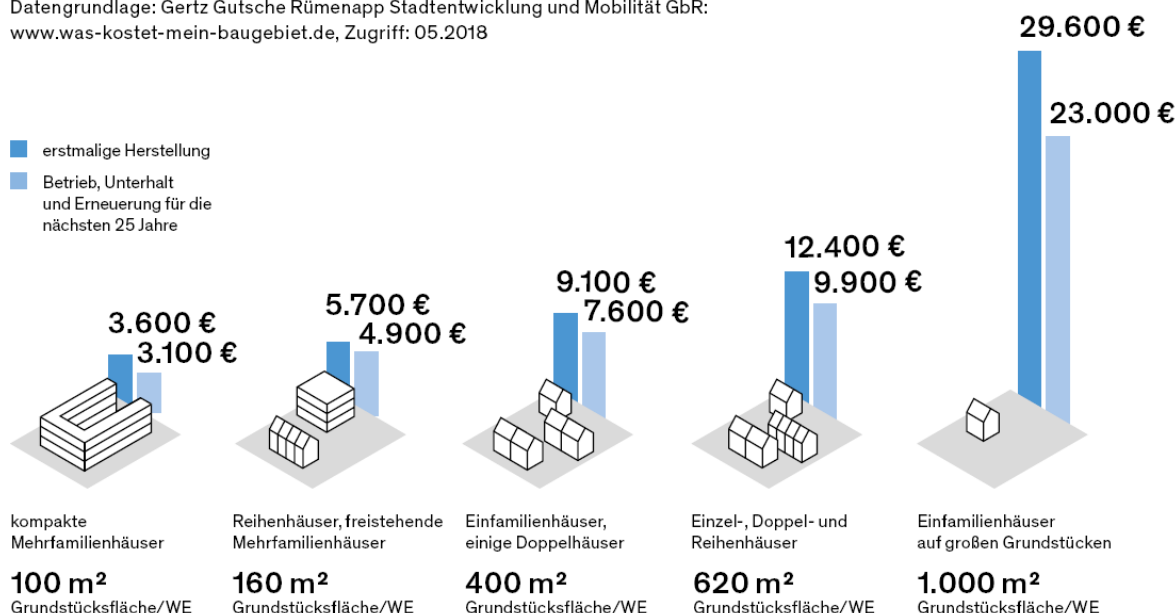
Bei der Gegenüberstellung der Außen- und Innenentwicklung erscheint die Erschließung eines Neubaugebiets im Außenbereich oftmals als die einfachere und vermeintlich kostengünstigere Variante gegenüber der Innenentwicklung. Allerdings werden die Folgekosten einer baulichen Entwicklung im Außenbereich oftmals nur ungenügend bei der Entscheidungsfindung berücksichtigt: Während die Erschließungskosten neuer Baugebiete oftmals noch zu großen Teilen auf die Bauherren umgelegt werden können, trägt die Kommune und damit die gesamte Gemeindebevölkerung die langfristigen Folgekosten der Instandhaltung und des Unterhalts sowie der Erneuerung. Durch wenig kompakte Siedlungen steigen auch die Pro-Kopf-Kosten beispielsweise für Müllabfuhr, Nahverkehr und Schülertransport (vgl. BBR 2006).

Als Faustformal gilt: Eine Verdoppelung der baulichen Dichte halbiert die Erschließungs- und dauerhaften Folgekosten für Gemeinden und deren Bürger (vgl. Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein 2010).

## Mit Dichte Kosten sparen

Erschließungs- und Folgekosten für Straße, Kanal, Trinkwasser und Strom pro Wohneinheit (WE) bei mittlerem Kostenniveau von 2017

Quelle: Bundesstiftung Baukultur: Baukulturbericht 2018/19, 2018;  
Datengrundlage: Gertz Gutsche Rügenapp Stadtentwicklung und Mobilität GbR:  
www.was-kostet-mein-baugebiet.de, Zugriff: 05.2018



© Bundesstiftung Baukultur  
Design auf Grundlage: Erfurth Kluger Infografik; Überarbeitung durch: Heimann und Schwantes

Abbildung 9 Zusammenhang von Siedlungsdichte und Erschließungs- / Folgekosten

Vor diesem Hintergrund erscheint ein anfänglicher Mehraufwand zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in einem anderen Licht, da dadurch langfristig Gemeindehaushalte und Bürger entlastet werden können.

Zur Bilanzierung der Folgekosten baulicher Entwicklungsvarianten bieten das Landesamt für Umwelt und das Bauministerium den Folgekostenschätzer an (vgl. OBB im StMI / StMUV 2014).<sup>5</sup> Mit diesem Instrument können Städte und Gemeinden die Folgekosten von Planungsalternativen, also verschiedene Planungsvarianten für eine Wohnbaufläche, und Potenzialflächen, also Folgekosten eines Planungsziels auf unterschiedlichen Flächen, vergleichen.

<sup>5</sup> Kostenlos verfügbar unter <https://www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/folgekostenschaezter/index.htm>

# Teil 2 Vitalitäts-Check zur Innenentwicklung

---

## 2 Grundlagen zum Vitalitäts-Check

### 2.1 Aufgaben

Der Vitalitäts-Check 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 ausgewählte Themenfelder, die einen Bezug zur Innenentwicklung aufweisen, erfasst:

- 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 Grunddaten und Innenentwicklungspotenziale können von der Gemeinde weitgehend selbstständig erhoben werden. Bitte beachten Sie dazu die in Kapitel 3.3 dargestellten Potenzialkategorien, die in Kapitel 6 und im Anhang dargestellten Informationen zu den Indikatoren sowie die „Installations- und Anwendungshinweise“. Diese bieten Hilfestellung bei der Datenerhebung und Befüllung der Datenbank.

Bei der Darstellung und insbesondere bei der Interpretation der Ergebnisse und Skizzierung von Handlungsmöglichkeiten ist eine planerische Begleitung erforderlich (vgl. Abbildung 10).

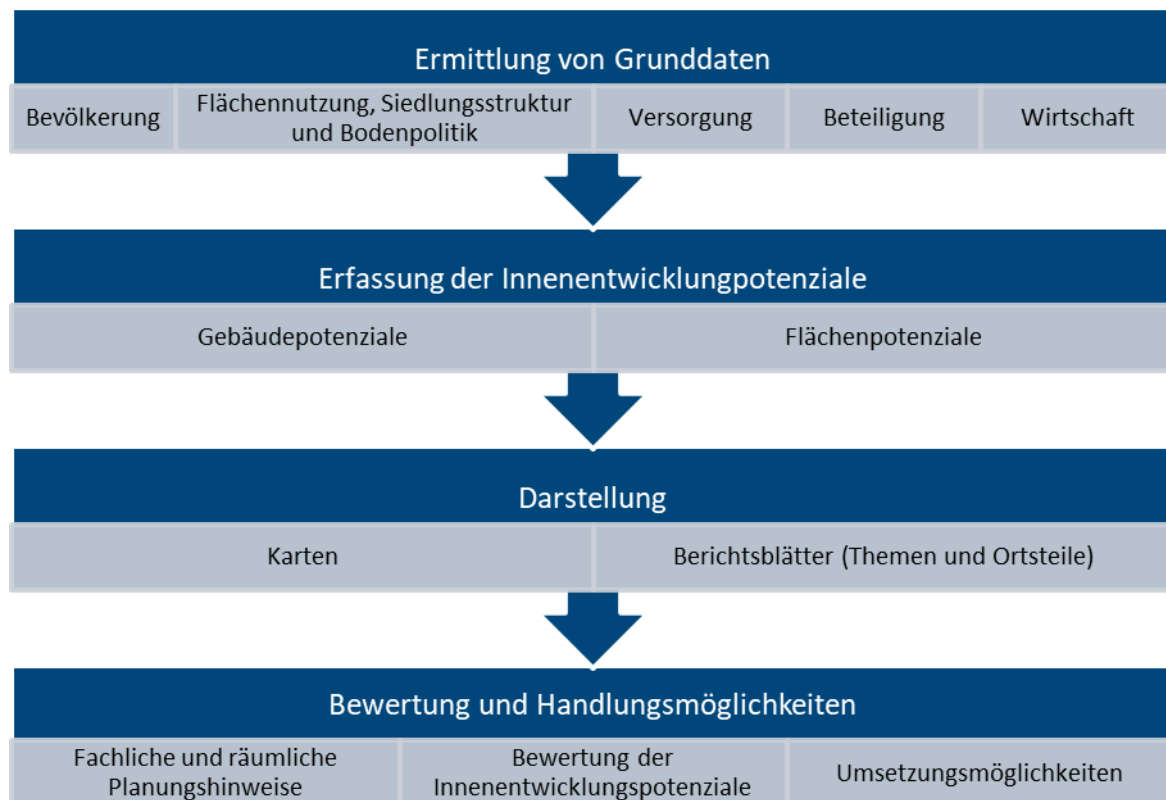


Abbildung 10 Arbeitsschritte Vitalitäts-Check zur Innenentwicklung

## 2.2 Fachliche Untersuchungs- und Aufgabenfelder

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

Die Themenfelder des Vitalitäts-Checks 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 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<sup>6</sup> auf Flurstücksebene erhoben. Über das Themenfeld Flächenmanagement werden die Ergebnisse in den Vitalitäts-Check eingebunden.

<sup>6</sup> Zu den Kategorien vgl. Kapitel 3.3.

- Die Versorgungsstrukturen werden zum Teil für die gesamte Gemeinde (z.B. Kindertagesstätte, Hausarzt) und teilweise auf Ortsteilebene (z.B. Lebensmitteleinzelhandel, Bäcker etc.) erfasst. Zudem wird erfasst, ob es sich jeweils um ortsgebundene oder mobile Angebote handelt. 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 in der FMD werden im Vitalitäts-Check 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 werden alle im Zusammenhang bebauten Siedlungseinheiten betrachtet. Zur Orientierung kann ein Schwellenwert von 50 Einwohnern dienen. 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). Gebäudepotenziale wie leerstehende Hofstellen oder Wohngebäude können jedoch auch für den planerischen Außenbereich erhoben werden. Dabei ist darauf zu achten, dass diese Potenziale nicht mit ihrer gesamten (häufig sehr großen) Flurstücksfläche in die Berechnung der Innenentwicklungspotenziale eingehen.<sup>7</sup>

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.

Daten zur Demografie, zur Flächenstatistik und zur Wirtschaft sind im VC auch für den jeweiligen Landkreis hinterlegt, so dass für die einzelnen Gemeinden auch hier der räumliche Kontext deutlich wird.

---

<sup>7</sup> Dies kann z.B. durch eine einheitliche Eintragung eines Pauschalwertes im Feld „davon im Innenbereich“ geschehen (z.B. 500m<sup>2</sup> oder 1m<sup>2</sup>) oder durch Abschätzung des Flächenumfangs der Wohngebäude mit zugehöriger Gartenfläche und Eingabe dieses Wertes in das Feld „davon im Innenbereich“.

## 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 80er 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 Remanenzeffekt<sup>8</sup> werden mit einer zeitlichen Verschiebung auch die Siedlungsgebiete der 90er Jahre betroffen sein:

Potenzial im Ortskern und Baugebieten aus den 50er Jahren: 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 60er, 70er und 80er Jahren: Soziale Veränderungsprozesse sind z. T. weit vorangeschritten, städtebauliches Innenentwicklungspotenzial besteht hinsichtlich Umnutzung/Sanierung, baulichem Ersatz oder Rückbau (bei schlechter Bausubstanz), Erhöhung der Geschossflächenzahl (z.B. bei Bungalowbebauung), Baulückenschließung und aufgrund der nach zeitgemäßen Maßstäben überdimensionierten Grundstücke auch Nachverdichtungspotenziale auf geringfügig bebauten Grundstücken.

Potenzial in den Siedlungsgebieten der 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. Das städtebauliche 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 standardmäßig nicht erfasst, es sei denn sie sind baulich mit einem Nachbarortsteil verbunden. Falls vor Ort für notwendig erachtet, können in Ortsteilen unter 50 Einwohnern und im Außenbereich die darin befindlichen Gebäudepotenziale erfasst werden.

---

<sup>8</sup> 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 Belegungsdichte verbunden.

Die Abgrenzung des Untersuchungsraumes erfolgt durch die Bearbeiter in enger Anlehnung an die Innenbereichsabgrenzung gemäß §34 BauGB und bestehende Bebauungspläne und Innenbereichssatzungen (Abgrenzungssatzung, Festlegungssatzung, Einbeziehungssatzung).

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 Innenentwicklungspotenziale im Sinne der Flächenmanagement-Datenbank.

Erschlossene Wohnbauflächen mit rechtskräftigem Bebauungsplan oder Innenbereichssatzung sind



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

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 11). Entsprechend sollten bei Lage dieser Weiler im Außenbereich (FNP-Nutzungskategorie) nur die Gebäudepotenziale erfasst werden. Auf die Abgrenzung eines Untersuchungsraumes kann in diesem Fall verzichtet werden, da damit Nachverdichtungspotenziale und baulichen Entwicklungsmöglichkeiten suggeriert würden, die aufgrund der Siedlungsstruktur nicht wünschenswert sind.

**Abbildung 11** Ortsteil über 50 Einwohner, aber ohne baulichen Zusammenhang

Bezüglich der in den Untersuchungsraum aufzunehmenden Art der baulichen Nutzung konzentriert sich die Erfassung der Innenentwicklungspotenziale in erster Linie auf Wohnbau (WA, WR) und gemischte Nutzungen (Dorfgebiete, Mischgebiete). Baulücken und Gewerbebrachen in Gewerbe- und Industriegebieten können in den Untersuchungsraum einbezogen werden, auch wenn sie außerhalb der geschlossenen Bebauung liegen (aber Baurecht vorliegt). Diese Information ist jedoch bei der weiteren Bearbeitung stets zu berücksichtigen. Insbesondere ist darauf zu achten, dass diese Potenziale NICHT dem Wohnbauflächenbedarf gegenübergestellt werden dürfen.

Die konkrete Abgrenzung des Untersuchungsraumes erfolgte nach der Grenze der Bebauung und nicht nach Flurstücksgrenzen. Um eine Überschätzung des Innenentwicklungspotenzials zu vermeiden, ist für die Datenauswertung und Interpretation nur der Flächenanteil im Untersuchungsraum heranzuziehen.

Entsprechend ist bei der Eingabe der Flächengröße in der Datenbank im Feld „Größe (m<sup>2</sup>)“ die gesamte Flurstücksfläche und im Feld „davon im Innenbereich (m<sup>2</sup>)“ die sich im Innenbereich innerhalb des definierten Untersuchungsraumes befindliche (in der Regel geschätzte) Teilfläche des



Flurstücks einzutragen (vgl. Abbildung 12). Dadurch ergeben sich teilweise Abweichungen zwischen der Größe eines Flurstücks nach Kataster und der für die Innenentwicklung relevanten Teilfläche eines Flurstücks.



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

**Abbildung 12** Abgleich Flurstücksfläche im Innen- und Außenbereich

### Bauphasen

Zusätzlich zu den Innenentwicklungspotenzialen werden für die Hauptorte einer Gemeinde die Phasen der baulichen Entwicklung, unterteilt nach Jahrzehnten beginnend mit den 50er-Jahren vom Altort abgegrenzt. Für die Abgrenzung anhand der Flurkarte ist die Gemeinde zuständig. Dabei geht es nicht um eine zeitliche Einordnung einzelner Bauten, sondern um die Abgrenzung größerer Siedlungsbereiche, deren Aufsiedlung sich zeitlich zuordnen lässt. Ergebnis ist eine Kartendarstellung, die die bauliche Entwicklungsdynamik der jüngeren Vergangenheit veranschaulicht (vgl. Kapitel 7.2 und Abbildung 18).

## 3.3 Potenzialkategorien

Die Erfassung und Eingabe der Innenentwicklungspotenziale in die Flächenmanagement-Datenbank erfolgen in der Regel durch die Kommune. Viele der im Folgenden dargestellten Kategorien können nur anhand verwaltungsinterner Informationen wie Einwohnermeldedaten oder örtliches Wissen beispielsweise zu Teilnutzung von Gewerbebrachen oder Hofstellen erfasst werden. Von planerischer Seite kann die Bearbeitung der Flächenmanagement-Datenbank jedoch durch eine GIS-gestützte Ermittlung von Baulücken und geringfügig bebauten Grundstücken unterstützt werden. Eine genauere Beschreibung der einzelnen Potenzialkategorien findet sich in „Hilfe und Anwendungshinweise“ zur Flächenmanagement-Datenbank<sup>9</sup> (LfU 2016, siehe Feld „Hilfe“ in der Datenbank).

### 3.3.1 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 leerstehenden Hofstellen ist auch die Betrachtung der Hofstellen mit Restnutzung von Bedeutung, um diese oftmals ortsbildprägenden Objekte frühzeitig in einem mittel- bis langfristig ausgerichteten Innenentwicklungsprozess berücksichtigen zu können. Diese Veränderungsprozesse ziehen funktionale Änderungen (Umnutzungen) nach sich.

Doch 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. Besondere Bedeutung haben hier Gewerbebrachen mit oder ohne Restnutzung, die

<sup>9</sup> Bitte beachten: Mit der Ende 2018 erschienenen Version 4.0 der Flächenmanagement-Datenbank sind die Kategorien „Wohngebäude mit Leerstandsrisiko“ und „Hofstellen ohne Hofnachfolger“ aus Datenschutzgründen entfallen.

sich in Wohngebieten, Dorfgebieten oder Mischgebieten befinden, wie z.B. ehemalige Bäckereien, Gasthöfe und ähnliche Gewerbebetriebe, für die als Folgenutzung auch Wohnen möglich ist. Gewerbebetriebe und Baulücken in reinen Gewerbegebieten können ebenfalls erfasst werden, dürfen dann aber nicht als Innenentwicklungspotenziale für Wohnbaulandbedarf betrachtet und bilanziert werden.

Für die Erfassung des Innenentwicklungspotenzials im Bereich Landwirtschaft/Gewerbe sieht die Flächenmanagement-Datenbank folgende Kategorien vor:

#### 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 bzw. baulichem Ersatz (bei schlechter Bausubstanz).

#### Hofstelle mit Restnutzung

Alte landwirtschaftliche Hofstelle (Wohn- und Wirtschaftsgebäude), auf der noch eine wesentliche Restnutzung stattfindet (Leerstand in Gebäudeteilen oder auf Teilflächen; z.B. nur noch Nutzung des Wohngebäudes oder nur Nutzung der Wirtschaftsgebäude zu landwirtschaftlichen oder gewerblichen Zwecken).

Potenzial: bei intakter und/oder erhaltenswerter Bausubstanz Eignung für Folgenutzung bzw. 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. Diese verfügen entweder über eine nutzbare Bausubstanz oder stellen als baufälliges Gebäude bzw. als geräumtes/saniertes Grundstück nur mehr ein Flächenpotenzial dar.

Potenzial: Oftmals verkehrlich gut angebundene und zentral gelegene großflächige Grundstücke für Bauland, die großenteils einen qualifizierten Bebauungsplan erfordern können. Altlasten können die Aktivierung erschweren bzw. verteuern. Umnutzung und Ersatz (bebaute Brachflächen): i.d.R. geringer Aufwand für Erschließung und Bodenordnung – ggf. jedoch hoher Aufwand für Altlastensanierung.

#### 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. Auch hier ist ggf. mit Altlasten zu rechnen, die eine Folgenutzung für Wohnungsbau evtl. erschweren oder verteuern können.

### 3.3.2 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 Monaten<sup>10</sup>. Ein Abgleich von Wohngebäuden und Einwohnermeldedaten (Erst- und Zweitwohnsitze) kann einen Überblick über leerstehende Wohngebäude verschaffen. In touristischen Regionen ist zu berücksichtigen, dass eine Ferienwohnungsvermietung ebenfalls eine relevante Restnutzung darstellt und das entsprechende Gebäude nicht als Leerstand zu betrachten ist.

#### Leerstehende Infrastruktureinrichtungen

Einen Sonderfall von Gebäudeleerständen stellen leerstehende Infrastruktureinrichtungen wie Schulhaus, Bahnhofs-, Feuerwehrgebäude und sonstige öffentlich genutzte 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 (. Bei gravierenden Gebäudemängeln verbleibt oft nur noch die Möglichkeit des Abbruchs der betreffenden Gebäude.

### 3.3.3 Baulücken und geringfügig bebaute Grundstücke

Das Flächenpotenzial in Form von Baulücken und geringfügig bebauten Grundstücken stellt die zweite wichtige Säule der Innenentwicklungspotenziale dar. Insbesondere im Fall der Nachverdichtung ist die Erschließung der Grundstücke häufig von besonderer Bedeutung.

#### Baulücken

Bebaubare Grundstücke oder durch Bodenordnung als Baugrundstücke verwendbare innerörtliche Freiflächen, die an öffentliche Erschließungsstraßen angrenzen. Die Flächenmanagementdatenbank bezieht sich in erster Linie auf Innenentwicklungspotenzial für Wohnen. In der Wohnbauandberechnung werden daher die erfassten Innenentwicklungspotenziale des prognostizierten Wohnbauandbedarf gegenübergestellt. Eine Erfassung von reinen Gewerbeflächen ist daher nicht notwendig, kann jedoch erfolgen. In diesem Fall ist darauf zu achten, dass diese Flächen nicht dem Wohnbauandbedarf gegenübergestellt werden.

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

#### Geringfügig bebaute Grundstücke

Insbesondere im ländlichen Raum sind innerörtliche Grundstücke oft nur zu einem geringen Anteil bebaut<sup>11</sup>, der deutlich unter dem zulässigen Baurecht oder der umgebenden Bebauung liegt. Diese werden als geringfügig bebaute Grundstücke bezeichnet und bei der Erhebung mit aufgenommen. Hinsichtlich der Innenentwicklungsmöglichkeiten dieser Flächen spielt die Berücksichtigung ihrer

<sup>10</sup> 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 Mietwohnungsbaus, Erhaltungsinvestitionen bleiben aus und es steigt die Gefahr einer Abwärtsspirale im Umfeld der Leerstände. Der bayernweite Durchschnitt sind 3,8% Leerstände am Gesamtwohnungsbestand (2011).

<sup>11</sup> 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.

nicht-baulichen 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, kann jedoch bodenordnerische Maßnahmen (Grundstücksteilung, Dienstbarkeiten wie Wegerecht) erfordern.

### 3.3.4 Leerstandsrisiken

Mit der Ende 2018 erschienenen Version 4.0 der Flächenmanagement-Datenbank entfällt künftig aus Datenschutzgründen die Erfassung der Kategorien „Wohngebäude mit Leerstandsrisiko“, d.h. Wohngebäude mit maximal zwei Bewohnern, die eine bestimmten Altersgrenze (z.B. 75 Jahre) überschritten haben, und „Hofstellen ohne Hofnachfolger“, die bisheriger Bestandteil der Vitalitäts-Check-Bearbeitung mit den Vorgängerversionen der Flächenmanagement-Datenbank waren.

Auch wenn diese Kategorien nicht mehr im Rahmen der FMD erfasst werden, sollten diese – erfahrungsgemäß umfangreichen - perspektivischen Leerstandsrisiken bei der Interpretation der Innenentwicklungspotenziale berücksichtigt werden. Es ist zu erwarten, dass aus diesem Gebäudebestand regelmäßig weitere Objekte zum Innenentwicklungspotenzial hinzukommen und dem künftigen Bedarf gegenübergestellt werden müssen. Darüber hinaus sind sie ein Indikator für einen aktuellen Beratungs- und Unterstützungsbedarf (Barrierefreiheit, wohnortnahe Nahversorgung / Bring- und Holdienste, Abtrennung von Einliegerwohnungen) und bevorstehende Umbruchprozesse von Siedlungsbereichen insbesondere der 60er-, 70er und 80er-Jahre.

## 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
Baulücke klassisch	Baulücke
Infrastruktureinrichtung leerstehend	Brache
Wirtschaftsgebäude am Ortsrand leerstehend	Brache
Wohngebäude leerstehend	Leerstand

## 4 Verknüpfung von Flächenmanagement-Datenbank und Vitalitäts-Check

Die LfU-Flächenmanagement-Datenbank liefert für den Vitalitäts-Check einen Datensatz der Innenentwicklungspotenziale einer Gemeinde auf Flurstücksebene. Für jedes Innenentwicklungspotenzial enthält dieser Datensatz mindestens folgende Informationen

- Kommune
- Gemarkung
- Ortsteil
- Straße
- Flurstücksnummer
- Bearbeiter
- Flurstücksgröße in m<sup>2</sup>
- ggfs. davon im Innenbereich
- Baulandtyp (= Potenzialkategorie, vgl. Kapitel 3.3)
- Nutzungsart nach Flächennutzungsplan
- Baurecht

In der Flächenmanagement-Datenbank können zu den Innenentwicklungspotenzialen noch zusätzliche freiwillige Angaben zu Rahmenbedingungen wie Schutzstatus oder Belastungen ergänzt werden.

### 4.1 Ortsteilbezogene Auswertung und Handlungsschwerpunkte

Als Grundlage einer ortsteilspezifischen Innenentwicklungsstrategie bietet der Vitalitäts-Check über Berichtsblätter die Möglichkeit, die Innenentwicklungspotenziale auf Ortsteilebene auszuwerten (vgl. Kapitel 7.4 und Tabelle 2).

Tabelle 2 Tabellarische Darstellung der Innenentwicklungspotenziale

Innenentwicklungspotenziale							
Ortsteil	Einheit	Baulücke klassisch	Brache	gering bebaut	Hofstelle	Konversionsfläche	Leerstand
A-Dorf	Anz	41	2	69	2	0	26
A-Dorf	ha	3,85	0,41	8,07	0,38	0	2,03
B-Dorf	Anz	22	0	21	1	0	5
B-Dorf	ha	1,93	0	2,6	0,26	0	1,03
Gesamt	Anz	63	2	90	3	0	31
Gesamt	ha	5,79	0,41	10,67	0,64	0	3,06

Eine Darstellung der einzelnen Kategorien für die betrachteten Ortsteile verdeutlicht ortsteilspezifische Handlungsschwerpunkte.

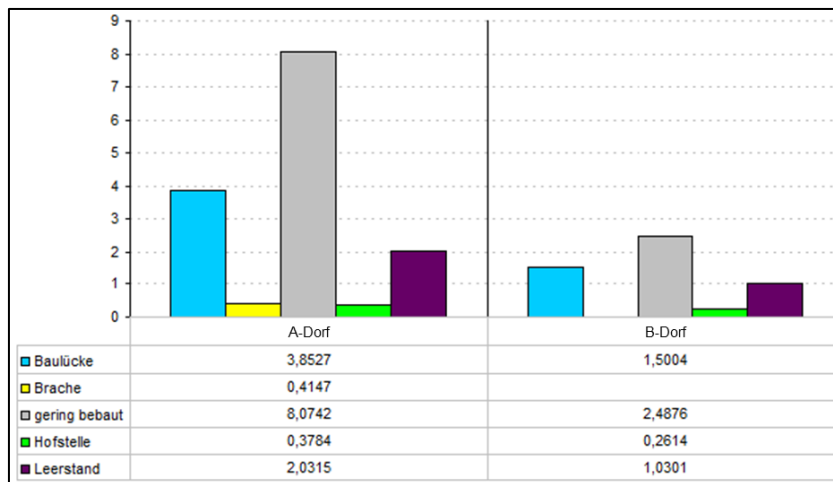


Abbildung 13 Ortsteilbezogene Darstellung der Innenentwicklungspotenziale (ha)

Mit Planungsexperten können – unter Berücksichtigung der Eignung des Ortsteiles für weitere bauliche Entwicklung – ortsteilspezifische Konzepte entwickelt werden.

Solange der bauliche Zustand bei Gebäudeleerständen bewohnbar bzw. renovierbar ist, ist in der Regel eine Aktivierung sinnvoll. Anders verhält es sich mit Aktivierungsbemühungen bei Flächenpotenzialen wie Baulücken und geringfügig bebauten Grundstücken im jeweiligen Ortsteil. Hier sollten zuerst folgende Fragen beantwortet werden:

- Wie wirkt sich die Bebauung der Flächenpotenziale auf die Nachfrage nach Gebäudepotenzialen aus?
- Ist die Schaffung weiteren Wohnraums angesichts der Wohnbauandbedarfsprognose 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 Teilleerständen wie Hofstellen mit Restnutzung und Gewerbebrachen mit Restnutzung oder geringfügig bebauten Grundstücken sind darüber hinaus grundsätzlich andere Maßnahmen erforderlich als bei reinen Innenentwicklungspotenzialen wie Baulücken oder Gebäudeleerstände. Hier kann die frühzeitige kommunale Konzipierung und Vermittlung geeigneter Nachfolgenutzungen in enger Abstimmung mit den Nutzern bzw. Eigentümern sinnvoll sein.<sup>12</sup>

## 4.2 Bereiche mit besonderem Handlungsbedarf

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

Der Ansatz, Gebiete im Zusammenhang zu betrachten, 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, einer städtebaulichen Konzepterstellung zur Unterfütterung bodenpolitischer Instrumente oder auch eines spezifischen kommunalen Förderprogramms Innenentwicklung sein.

<sup>12</sup> Vgl. aid infodienst Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz e. V. (2013): Hofübergabe und Existenzgründung. Bonn.

### 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.<sup>13</sup> 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 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 effizienter mit Wärmenetzen und auch kostengünstiger mit einem attraktiven ÖV-Angebot erschlossen werden (Stichworte Energienutzungsplanung<sup>14</sup> und Kommunale Wärmeplanung). Bessere ÖV-Anbindung und Nutzungsmischung tragen zur Verkehrsvermeidung bei und fördern die nicht-motorisierte Mobilität der Bevölkerung. Auf diese Themenfelder verweist auch das Maßnahmenpaket der Bayerischen Klimaschutzoffensive (2019) im Handlungsfeld Klimaarchitektur.

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 Abschätzung des zukünftigen Wohnbaulandbedarfs auf Grundlage der kommunalen Bevölkerungsentwicklung, der Wohneinheiten- und Belegungsdichte sowie des jährlichen Auflockerungsbedarfs. Dieser bezeichnet den zumindest in der Vergangenheit aufgrund gesellschaftlicher Veränderungsprozesse beobachtbaren Effekt, dass pro Person jährlich 0,3% mehr Wohnraum in Anspruch genommen wurde.

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, oder ein deutlicher Überhang der Innenentwicklungspotenziale ab, so sollten vorrangig Gebäudepotenziale im Rahmen einer kommunalen Innenentwicklungsstrategie aktiviert werden. Eine gleichzeitige Nutzung vorhandener Flächenpotenziale würde den örtlichen Wohnungsbestand weiter erhöhen und damit die zukünftige Leerstandsproblematik verschärfen.

<sup>13</sup> Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung (2013): Interkommunale Kooperation in ländlichen Räumen. Untersuchung des Instruments hinsichtlich der Sicherung der Daseinsvorsorge in ländlichen Räumen. Bonn.

<sup>14</sup> <https://www.energieatlas.bayern.de/kommunen/energienutzungsplan.html>

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

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.



## 5 Der Vitalitäts-Check in fünf Schritten

Der Bearbeitungsprozess mit den einzelnen Arbeitsschritten des Vitalitäts-Checks ist in der Tabelle 3 auf einen Blick zusammengestellt.

Tabelle 3 Der Vitalitäts-Check in fünf Schritten

<b>Vorbereitung</b>		<p><b>I Sammlung und Aufbereitung der Informationsgrundlagen und Datenbanken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Download des Vitalitäts-Checks (StMELF) und der Flächenmanagement-Datenbank FMD (LfU) und ggfs. der Microsoft Access-Runtime</li> <li>• Sammeln der Datengrundlagen:             <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ ALKIS (Flurnummern und Gemarkungen)</li> <li>◦ Bauleitplanung (rechtskräftige Bebauungspläne und Innenbereichssatzungen, Flächennutzungsplan)</li> <li>◦ Ggfs. Orthophotos</li> <li>◦ Einwohnergröße der Ortsteile</li> </ul> </li> <li>• Einrichten der beiden Datenbanken (Gemeindeauswahl, Ansprechpartner, Bebauungspläne und Satzungen)</li> <li>• Untersuchungsbereiche der zu erfassenden Ortsteile abgrenzen</li> <li>• Phasen baulicher Entwicklung für Ortsteile mit relevanter Siedlungsentwicklung abgrenzen</li> </ul>
<b>Erfassung</b>		<p><b>II Erfassung der Innenentwicklungspotenziale und Wohnbaulandbedarfsermittlung mithilfe der FMD</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Baulücken und geringfügig bebauten Grundstücken mithilfe eines GIS vorauswählen</li> <li>• Innenentwicklungspotenziale, u.a. durch Abgleich mit den Einwohnermeldedaten (Leerstände) bzw. Ortskenntnis (Gewerbeflächen bzw. Hofstellen mit Restnutzung) identifizieren</li> <li>• Innenentwicklungspotenziale (Pflichtangaben) in die Flächenmanagement-Datenbank eingeben</li> <li>• Fotodokumentation der Innenentwicklungspotenziale (optional)</li> <li>• Erforderliche Statistikdaten (Genesis-Datenbank des LfStat, Statistikkatlas Bayern, Statistik kommunal) recherchieren und im Formular „Wohnbaulandbedarf“ eingeben             <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Bevölkerungsvorausberechnung</li> <li>◦ Wohnungen je 1000 Einwohner</li> <li>◦ Wohnungen je ha Wohnbaufläche</li> </ul> </li> </ul>

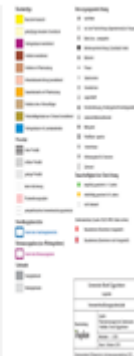
## Erfassung



### III Erfassung der Inhalte des Vitalitäts-Checks

- Siedlungsstruktur: Bauliche Dichte(n) und städtebauliche Empfindlichkeit jedes zu betrachtenden Ortsteils angeben
- Flächenmanagement:
  - Flächenmanagement-Datenbank importieren
- Bodenpolitik:
  - Baulandpreisspanne Gemeinde / Landkreis
  - Grundlage der FNP-Bedarfsabschätzung
  - FNP-Aussagen zur Innenentwicklung
- Versorgungssituation der zu betrachtenden Ortsteile:
  - Frequenz der ÖV-Anbindung
  - Breitbandanbindung
  - Einrichtungen der Grundversorgung je Ortsteil (Typ, Adresse, festes oder mobiles Angebot, ggfs. Einschätzung der Dauerhaftigkeit)
  - Ergänzung durch weitere Einrichtungen und Angebote auf Gemeindeebene
- Beteiligung:
  - Anzahl eingetragener Vereine / Örtliche Vereine und Initiativen / Genossenschaftliche Strukturen
  - Ehrenamtliches soziales Engagement
  - Beteiligungsstrukturen
  - Vgl. dazu den Fragenkatalog für gemeindeinterne Auskünfte im Anhang

## Karten und Bericht



### IV Karten- und Berichtserstellung

- Karte der Innenentwicklungspotenziale, unterteilt nach Kategorien und ggfs. Handlungsprioritäten
- Karte der Versorgungseinrichtungen, ggfs. interkommunal
- Karte der Bauphasen für ausgewählte Ortsteile
- Erstellung der Berichtsblätter aus dem Vitalitäts-Check (Ortsteilberichte, Gemeindebericht, ggfs. interkommunaler Bericht)

## Interpretation



### V Interpretation und Einordnung

- Versorgungspotenzial der Ortsteile auf Grundlage der ÖV-Anbindung und Grundversorgungsangebote abstimmen
- Innenentwicklungspotenziale nach Prioritäten unterteilen
- Bereiche mit besonderem Handlungsbedarf abgrenzen und Handlungsoptionen skizzieren
- Erläuterungsbericht

# Teil 3 Themenfelder und Indikatoren

## 6 Indikatoren und ihre Interpretation

Das folgende Kapitel stellt die Themenfelder und Indikatoren<sup>15</sup> 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. Um erforderliche gemeindespezifische Informationen abzufragen befindet sich im Anhang ein Fragenkatalog für Gemeinden.

Die Einordnung der Indikatoren erfordert eine fachliche Beurteilung vor dem Hintergrund der örtlichen Situation. 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 bei den Bevölkerungs-, Flächen- und Wirtschaftsindikatoren 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 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 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.

Die angegebenen Datenquellen (vgl. Anhang 2) stellen eine Hilfestellung zur Bearbeitung des Vitalitäts-Checks dar. Darunter sind amtliche bzw. öffentliche Datenquellen wie das Registerportal der Länder oder der Energieatlas Bayern, Informationsquellen staatlicher Unternehmen wie der Bayern-Fahrplan als auch Datenquellen von Körperschaften des öffentlichen Rechts wie der Ärztekammern oder der Privatwirtschaft (z.B. Branchenverzeichnisse oder Wohnprojekteportal).

<sup>15</sup> 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.

## 6.1 Verwaltung

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

**Tabelle 4** Indikatoren Verwaltung

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

## 6.2 Demographie

### Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung einer Gemeinde setzt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und den Wanderungsbewegungen zusammen (vgl. Tabelle 5). 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.<sup>16</sup> 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.<sup>17</sup>

### 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 Statistischen Landesamt (LfStat) 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.
- 14-jähriger Zeithorizont für Gemeinden unter 5.000 Einwohner. Diese Vorausberechnungen werden ebenfalls in regelmäßigen Abständen (alle drei Jahre) aktualisiert.

<sup>16</sup> Siehe: Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Zensus-Datenbank 2011. München.

LfStat: Statistik kommunal-Gemeindeberichte. München.

StMWLE (2019): Daten zur Raumbewachung. Online unter <http://www.landesentwicklung-bayern.de/daten-zur-raumbewachung/>

<sup>17</sup> Siehe Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung / Deutsche Vernetzungsstelle Ländliche Räume (2012): CHANCE! Demographischer Wandel vor Ort. Ideen – Konzepte – Beispiele. Bonn.

Die Vergleichsvorausberechnungen auf Landkreisebene reichen damit 6 Jahre länger in die Zukunft als diejenigen auf Gemeindeebene. Aufgrund der unterschiedlichen Prognosezeiträume 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 von einer Zunahme um 3,9 % bis zum Jahr 2040 gegenüber 2020 aus. Je nach Region wird differenziert von einer stark abnehmenden (mehr als – 7,5 %) bis zu einer stark zunehmenden Bevölkerung (+ 7,5 % und mehr).

Die künftigen Wanderungsbewegungen hängen stark von der Entwicklung der Zuwanderungspolitik sowie der nationalen, regionalen und lokalen wirtschaftlichen Situation und damit des Arbeitsmarktes ab und sind 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 tatsächliche räumliche Verteilung der Zuwanderung im Zeitraum 2010 bis 2014 fortschreiben.

**Tabelle 5 Indikatoren Demographie**

Daten/Indikator	Ebene
<b>Bevölkerungsstand</b>	
Bevölkerungsstand aktuell	Gemeinde / Landkreis
Bevölkerungsstand vor 5 Jahren	Gemeinde / Landkreis
Bevölkerungsstand vor 10 Jahren	Gemeinde / Landkreis
Bevölkerungsanteile der Altersgruppen < 18, 18-65, > 65 Jahre (jüngster Wert, 1987, 1970)	Gemeinde / Landkreis
Zuzüge je 1.000 EW (aktueller Wert)	Gemeinde / Landkreis
Fortzüge je 1.000 EW (aktueller 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
<b>Bevölkerungsprognose</b>	
Bevölkerungsvorausberechnung im Prognosezeitraum (prozentual, für Gemeinde zusätzlich absolut)	Gemeinde / Landkreis
Bevölkerungsvorausberechnung im Prognosezeitraum unterteilt in die Altersstufen < 18, 18-65, > 65 Jahre (prozentual)	Gemeinde / Landkreis

## 6.3 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 7).

### Flächennutzung

In der Kategorie Flächennutzung werden neben der Gebietsfläche die Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung seit 1980 abgebildet. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche umfasst neben der Wohnbaufläche, die den individuellen Flächenbedarf für Wohnzwecke abbildet, auch Verkehrsflächen,

Erholungsflächen, Betriebsflächen ohne Abbauand.<sup>18</sup> 2020 betrug der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Gesamtfläche Bayerns 12,2% (LfU 2019).

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 Indikatoren<sup>19</sup> Wohnbaufläche, 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 Siedlungsstruktur 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. 1.000 Einwohner, so kann ein Großteil der Bevölkerung wohnortnah über dauerhafte, stationäre Einrichtungen versorgt werden. Andere Anforderungen stellt ein Siedlungsmuster, bei dem sich die Gemeindebevölkerung auf zahlreiche kleinere Ortsteile 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 mit dem öffentlichen Nahverkehr. Je höher die Bevölkerungsdichte und damit das Fahrgastpotential im fußläufigen Umfeld einer Haltestelle, desto nachgefragter und damit 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)<sup>20</sup> bis 0,2; mittlere Bebauungsdichte mit einer GRZ ab 0,2 bis 0,5; hohe Bebauungsdichte mit einer GRZ größer 0,5<sup>21</sup>.

---

<sup>18</sup> Vgl. BayLfU (2007): Satellitengestützte Erfassung der Bodenversiegelung in Bayern. München.

<sup>19</sup> Bayern Labo (2011): Wohnungsmarkt Bayern 2011. Beobachtung und Ausblick. München.

<sup>20</sup> 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.

<sup>21</sup> Im Fall von Geschosswohnungsbau geht eine hohe Bevölkerungsdichte nicht zwangsläufig mit einer hohen Grundflächenzahl einher.

Die Einstufungen der städtebaulichen Empfindlichkeit der einzelnen Ortsteile ist eine qualitative Beurteilung, die einen planerischen Sachverstand erfordert. Daher sollten diese Einschätzungen 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 6 leistet eine Hilfestellung bei der Bewertung der städtebaulichen Empfindlichkeit des Ortskerns.

**Tabelle 6** 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 Innenentwicklungspotenzialen ist die Kenntnis der aktuellen kommunalen Bodenpolitik sowie Rahmenbedingungen wie das Immobilienpreisniveau eine wesentliche Grundlage für die Innenentwicklung.

**Tabelle 7** Indikatoren Flächennutzung/-management, Siedlungsstruktur, Bodenpolitik

Daten/Indikator	Ebene
<b>Flächennutzung</b>	
Gesamtfläche in ha	Gemeinde / Landkreis
Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV) 1980, 2004, 2010 und aktuell absolut und in Prozent	Gemeinde / Landkreis
Veränderung der Siedlungs- und Verkehrsfläche im letzten Jahrzehnt in Prozent pro Jahr	Gemeinde / Landkreis
Wohnbaufläche je Einwohner in qm	Gemeinde / Landkreis
Wohnfläche je EW in qm	Gemeinde / Landkreis
Belegungsdichte (EW je Wohneinheit)	Gemeinde / Landkreis
<b>Siedlungsstruktur</b>	
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
Regionaltypische und historische Bausubstanz Ortskern (regionaltypisches Bauen)	Ortsteile
Bauzustand des gesamten Ortskerns	Ortsteile
<b>Flächenmanagement</b>	
Importierte Inhalte der Flächenmanagement-Datenbank (Innenentwicklungspotenziale je Ortsteil nach Potenzialkategorie, Flächennutzungsplankategorie und Baurecht)	Flurstück / Ortsteile
<b>Bodenpolitik</b>	
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

## 6.4 Versorgung

Die Versorgungsstruktur und die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Nahverkehr sind wichtige Kriterien für die Wohnumfeldqualität und werden daher in diesem Themenfeld für die einzelnen Ortsteile erfasst (vgl. Tabelle 8). Die Erfassung kann von externen Bearbeitern (z.B. Planungsbüros) anhand von Branchenverzeichnissen und Online-Suchdiensten (Arzt-, Postfilial-, Bankfilialsuchdienst) vorbereitet werden. Diese Vorauswahl sollte jedoch von Personen mit Ortskenntnis in den Gemeindeverwaltungen geprüft und gegebenenfalls ergänzt werden. Die optionale Einschätzung der Dauerhaftigkeit einzelner Einrichtungen kann ausschließlich durch Vertreter der jeweiligen Gemeinde mit Ortskenntnis erfolgen, ist dann aber eine interessante Zusatzinformation mit Blick auf die zukünftige Versorgungslage.

Neben den Versorgungseinrichtungen wird auch die Anzahl der Einwohner im Ortsteil aktuell und vor 10 Jahren erfasst. Diese Information ist interessant, da sich hier meist zeigt, dass Bevölkerungswachstum, -stagnation und -rückgang meist nebeneinander zu finden ist. Selbst in Gemeinden mit Bevölkerungswachstum erfolgt dies nicht in allen Ortsteilen gleichermaßen, sondern häufig am Hauptort stärker als in kleinen und sehr kleinen Ortsteilen.



## 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 Angebote zur Deckung des täglichen Bedarfs wie Lebensmitteleinzelhandel, Gastronomie und Ladengeschäfte (BMVBS 2013)) und Daseinsvorsorge (d.h. öffentliche bzw. halböffentliche Angebote wie Grundschule, Kindergarten, Betreuungseinrichtungen für Kinder und Breitensporteinrichtungen (BMVBS 2011)) hat. Darüber hinaus werden private Initiativen wie Wohnangebote für Ältere erfasst.<sup>22</sup> Die Versorgungskategorien des Vitalitäts-Checks orientieren sich dabei an den grundzentralen Einrichtungen und Angeboten für den allgemeinen täglichen Bedarf, die von der Raumbesichtigung des Bundes verwendet werden (BBSR 2011). Es werden die im Ortsteil vorhandenen oder fußläufig aus dem Ortsteil erreichbaren Einrichtungen erfasst. Als fußläufige Erreichbarkeit wird eine Distanz von ca. 800 - 1.000 m einfach bezeichnet.<sup>23</sup>

Die Einrichtungen werden je Ortsteil adressgenau erfasst. In manchen ländlichen Räumen wird für einzelne Grundversorgungsbereiche eine Mindestversorgung mit mobilen Angeboten sichergestellt (vgl. BMUB 2014:22f). Falls der Ortsteil über ein entsprechendes Angebot wie einen Verkaufswagen des Lebensmitteleinzelhandels oder eine mobile Bankfiliale verfügt, kann dies in der Spalte „Mobil“ angegeben werden. Im Pflichtfeld der Adressangabe wird dabei die Adresse des temporären Standortes angegeben.

Darüber hinaus kann eine Einschätzung erfolgen, wie langfristig die Einrichtung als gesichert erscheint. Die Einschätzung der Dauerhaftigkeit ist kein Pflichtfeld in der Datenbank. Für die Einschätzung der Dauerhaftigkeit stehen folgende fünf Kategorien zur Auswahl:

- Langfristig gesichert: Einrichtung wird über einen Zeithorizont von 8 Jahren hinaus als gesichert eingeschätzt
- Mittelfristig gesichert: Einrichtung wird über einen Zeithorizont von 4-8 Jahren als gesichert eingeschätzt
- Kurzfristig gesichert: Einrichtung wird über einen Zeithorizont von 1-3 Jahren als gesichert eingeschätzt
- Akut gefährdet: In Jahresfrist wird die Einrichtung als nicht mehr gesichert eingeschätzt.
- Nicht bekannt: Diese Kategorie steht zur Verfügung, wenn den Bearbeitern der Datenbank eine Einschätzung der Dauerhaftigkeit nicht möglich ist.

Die Versorgungsstrukturen auf Ortsteilebene können in der Eingabemaske des Vitalitäts-Checks nach Branche und Einschätzung der Dauerhaftigkeit sortiert werden.

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 (Hausarzt, Zahnarzt, Apotheke), 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. Insbesondere Wohnangebote für Ältere, Mehrgenerationenwohnen oder Betreuungsangebote für Kinder und Jugendliche stellen eine Nachnutzungsmöglichkeit für innerörtliche Gebäudepotenziale dar.

<sup>22</sup> StMAS-Plattform Wohnen im Alter unter <https://www.stmas.bayern.de/wohnen-im-alter/index.php>.

<sup>23</sup> Laut Regionalstrategie Daseinsvorsorge des BMVBS (2011:73) kann als Schwelle für eine wohnortnahe Versorgungsstruktur eine fußläufige Erreichbarkeit innerhalb von 15 min. herangezogen werden. Bei einer Gehgeschwindigkeit von ca. 1 m/s, die von rund 85% der Fußgänger erreicht wird (vgl. FGSV 1992, Steierwald & Vogt 2005:671), entspricht dies einer Distanz von 800-1.000 m.

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 (vgl. Ahrend et al. 2012, StMWIVT 1998). 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, müssen Mobilitätskosten und die attraktive ÖV-Erreichbarkeit von Siedlungsstandorten in Zukunft wesentlich stärker berücksichtigt werden.

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 8** Indikatoren Versorgung und Erreichbarkeit

Daten/Indikator	Ebene
Einwohnerzahl der untersuchten Ortsteile (aktuell / vor 10 Jahren)	Ortsteil
<b>Erreichbarkeit</b>	
Anbindung an den ÖV, Anzahl der Buspaare und/oder Zugverbindungen (Kategorien $\geq 7$ , 3-6, 1-2, keine ÖV-Anbindung)	Ortsteil
Breitbandversorgung (max. Breitbandverfügbarkeit (alle Techniken), die für 95% der Haushalte des Ortsteils verfügbar ist, $\geq 400$ , 200, 100, 50, 30, 16, 6 oder unter 6 Mbit/s)	Ortsteil
<b>Versorgungsstruktur Ortsteilebene</b>	
Lebensmitteleinzelhandel	Ortsteil
Bäckerei	Ortsteil
Metzgerei	Ortsteil
Postfiliale /-agentur	Ortsteil
Bank bzw. -zweigstelle	Ortsteil
Arzt der Fachrichtung Allgemeinmedizin	Ortsteil
Apotheke (kann beim Ortsteil mit Adresse erfasst werden oder nur auf Gemeindeebene)	Ortsteil und/oder Gemeinde
Zahnarzt (kann beim Ortsteil mit Adresse erfasst werden oder nur auf Gemeindeebene)	Ortsteil und/oder Gemeinde
Kinderbetreuung (Kindergarten / Kindertagesstätte)	Ortsteil
Grundschule (kann beim Ortsteil mit Adresse erfasst werden oder nur auf Gemeindeebene)	Ortsteil und/oder Gemeinde
Gastronomie (Gasthaus / Café / Kneipe)	Ortsteil
Jugendtreff (offene Kinder- und Jugendarbeit)	Ortsteil
Seniorentreff	Ortsteil
Wohnangebot für Senioren	Ortsteil

Daten/Indikator	Ebene
Breitensporteinrichtung (Sportplatz/-halle)	Ortsteil
Gemeinschaftshaus	Ortsteil
Kirchliche Einrichtung mit Veranstaltungsraum (keine Kapelle) der großen Konfessionen	Ortsteil
Vereinshaus	Ortsteil
Innovative Energieversorgung (Fernwärme / Nahwärme / Blockheizkraftwerk)	Ortsteil
<b>Versorgungsstruktur Gemeindeebene</b>	
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 (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.

## 6.5 Beteiligung

Dieses Themenfeld umfasst das örtliche Vereinsleben, genossenschaftliche Strukturen und - soweit mit pauschalen Nachfragen darstellbar - Strukturen des sozialen Engagements der Gemeindebevölkerung. Zudem werden hier die Beteiligungsstrukturen, die den Bürgern zur Mitsprache bei der Gemeindeentwicklung zur Verfügung stehen, abgefragt (vgl. Tabelle 9 und BMFSFJ 2012). Beide Bereiche bilden weiche Faktoren ab, die zu einer gemeinschaftlichen Gemeindeentwicklung, die möglichst viele Bürger einbezieht, beitragen können.

### 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).

## Soziales Engagement

Ausdünnende Angebote zur Daseinsvorsorge im sozialen Bereich können teilweise durch bürgerschaftliches Engagement kompensiert werden. Daher werden Strukturen wie Dorfläden, Bürgerbus, Betreuungs- und Bildungsangebote sowie integrative Angebote bewusst als eigene Dimension erfasst.<sup>24</sup>

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 (vgl. Bundeszentrale für politische Bildung 2012).

**Tabelle 9 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

## 6.6 Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Die wirtschaftlichen Rahmendaten zum örtlichen Arbeitsmarkt und zur Beschäftigungsstruktur vermitteln eine Einschätzung zum möglichen Bedarf an Wohn- bzw. Gewerbeflächen (vgl. Tabelle 10). 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 10 Indikatoren Wirtschaft**

<sup>24</sup> Landesnetzwerk Bürgerschaftliches Engagement Bayern (2011): Engagiert in Bayern. Nürnberg. / Bundesnetzwerk Bürgerschaftliches Engagement unter <http://www.b-b-e.de/>

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 <sup>25</sup>	Gemeinde
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

<sup>25</sup> Bezüglich der Aktualität der Landwirtschaftsstatistik ist zu berücksichtigen, dass die Landwirtschaftszählung (LZ), u.a. mit der Erfassung der Betriebsanzahl und Größe der Bewirtschaftungsfläche, alle zehn Jahre durchgeführt wird.

## 7 Ergebnisse

Der Vitalitäts-Check liefert einerseits automatisiert erstellbare Berichtsblätter auf Ebene der untersuchten Ortsteile, der Gesamtgemeinde sowie auf interkommunaler bzw. ILE-Ebene. Darüber hinaus liefert er die Datengrundlagen zur Erstellung thematischer Karten zu Innenentwicklungspotenzialen, Versorgungsstrukturen und Bauphasen sowie für Erläuterungsberichte.

### 7.1 Auswertung der Daten und Indikatoren

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

- Bewertung einer zeitlichen Entwicklung (Wert nahm zu, stagnierte, nahm ab)
- Einordnung in Wertestufen einer Wertausprägung, indem ein Einzelwert mit vielen/allen Werten, bzw. statistischen Kenngrößen wie Median<sup>26</sup> und Mittelwert<sup>27</sup> 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 auf Landkreisebene zu verzeichnen ist) 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.

#### *Auswertung und Aggregation der Daten/Indikatoren*

Bei umfangreichen Datenerhebungen wie mit dem Vitalitäts-Check 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 räumlich differenziert und unter Beteiligung lokaler Schlüsselakteure und der Bevölkerung 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 Wohnbaulandpreise oder etwas anderes?

Im Vitalitäts-Check werden daher die Ergebnisse der Datenerhebungen auf Berichtsblättern dargestellt. Ein Beispiel für ein Berichtsblatt befindet sich in Abbildung 20.

Neben diesen Daten werden im Vitalitäts-Check 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 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

<sup>26</sup> 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.

<sup>27</sup> Der Mittelwert ist das arithmetische Mittel aller Werte.

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.

## 7.2 Bewertung und Priorisierung der Innenentwicklungspotenziale

Quantitative Ansätze zur Innenentwicklung gehen oft von der Erhebung unmittelbar in Aktivierungsbemühungen über. In einigen 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 Wachstumsregionen 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 dorfkologischer 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 Gebäudepotenziale aufgrund ihrer Ausstrahlungseffekte und Bedeutung für das Siedlungsumfeld in der Regel ohnehin eine hohe Handlungspriorität aufweisen.

An diesem Punkt können Verfahren der Ländlichen Entwicklung 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 private Innenentwicklungsmaßnahmen sind selbstverständlich unabhängig von der Priorisierung, da alle erfassten Innenentwicklungspotenziale Baurecht aufweisen.

Um zu beurteilen, ob ein konkretes Innenentwicklungspotenzial sich für intensive Aktivierungsbemühungen durch die Kommune bzw. eine Unterstützung mit öffentlichen Mitteln im Rahmen eines Dorfenerneuerungsverfahrens eignet, können auf Grundlage des Vitalitäts-Checks 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- oder Flächenpotenzial, die Bedeutung für das Ortsbild, die Dorfkologie und die Lage im Ortsteil herangezogen werden.

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

Die Innenentwicklungspotenziale werden zunächst nach Flächen- oder ein Gebäudepotenzial unterschieden. In der Regel sollte die Aktivierung von Gebäudepotenzialen Vorrang vor der Bebauung von Flächenpotenzialen haben.

#### Teilaspekt 2: Ortsbild und Dorfkologie

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

### Teilaspekt 3: Lage im Ortsteil

Im Sinn einer Entwicklung von innen nach außen und der Stärkung der Ortskerne sind Potenziale im Altort bedeutsamer als Potenziale in den Siedlungserweiterungen der letzten Jahrzehnte oder am Ortsrand.

## 7.2.1 Räumlicher Kontext des Innenentwicklungspotenzials

### Teilaspekt 4: Infrastrukturelle Ausstattung und verkehrliche Anbindung des Ortsteils?

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 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 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 durch die Entscheidungsträger vor Ort mit planerischer Begleitung erfolgen.

Ziel ist eine Differenzierung der Ortsteile einer Gemeinde bzw. einer ILE im Hinblick auf ihre Ausstattung mit Grundversorgungseinrichtungen<sup>28</sup> und ihrer Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr<sup>29</sup>. Bei größeren Ortsteilen, deren Ausdehnung die Reichweite der Fußläufigkeit wesentlich übersteigt, kann es auch sinnvoll sein, die Siedlungsbereiche bezüglich der fußläufigen Erreichbarkeit z.B. des Versorgungszentrums zu unterteilen.

### **Zuweisung des Versorgungspotenzials zu Ortsteilen**

Anhand dieser beiden Aspekte kann Ortsteilen ein bestimmtes Versorgungspotenzial zugeordnet werden (vgl. Tabelle 11).

**Tabelle 11 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 Grundaussattung	Lückenhaftes Versorgungspotenzial	Lückenhaftes Versorgungspotenzial	Ohne Versorgungspotenzial	Ohne Versorgungspotenzial
Ortsteil mit fehlender Grundaussattung	Lückenhaftes Versorgungspotenzial	Ohne Versorgungspotenzial	Ohne Versorgungspotenzial	Ohne Versorgungspotenzial

<sup>28</sup> Kategorienvorschläge: Ortsteil mit nahezu vollständiger Grundaussattung / Ortsteil mit sporadischer Grundaussattung / Ortsteil mit fehlender Grundaussattung.

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



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

- Ortsteile mit umfassendem Versorgungspotenzial: Ortsteile mit vollständiger oder 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 oder keiner ÖV-Anbindung ODER Ortsteile mit fehlender Grundausstattung vor Ort und fehlender regelmäßiger ÖV-Anbindung.

## 7.2.2 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 14 und Abbildung 15 stellen daher einen Vorschlag für einen Bewertungsbaum dar, der jedoch in keiner Weise als methodische Vorgabe zu verstehen ist.

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 interkommunalen Innenentwicklungsstrategie ist eine systematische und einheitliche Erstbewertung aller Innenentwicklungspotenziale jedoch ratsam. Mit Hilfe eines Bewertungsbaums kann bei mehreren Bearbeitern eine Vergleichbarkeit sichergestellt werden, was bei großräumigeren Innenentwicklungsprozessen von Bedeutung ist.

In die vorgeschlagene 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. Sie sagen jedoch nichts über dessen grundsätzliche Eignung zur Innenentwicklung und können sich im Zuge von Nutzungsänderungen, Eigentümerwechsel, Renovierungen, aber auch durch Maßnahmen der Bodenordnung relativ kurzfristig ändern. Daher sprechen sie im Zuge einer langfristig angelegten Innenentwicklungsstrategie nicht grundsätzlich gegen eine Aktivierung.

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

Ergebnis des 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.

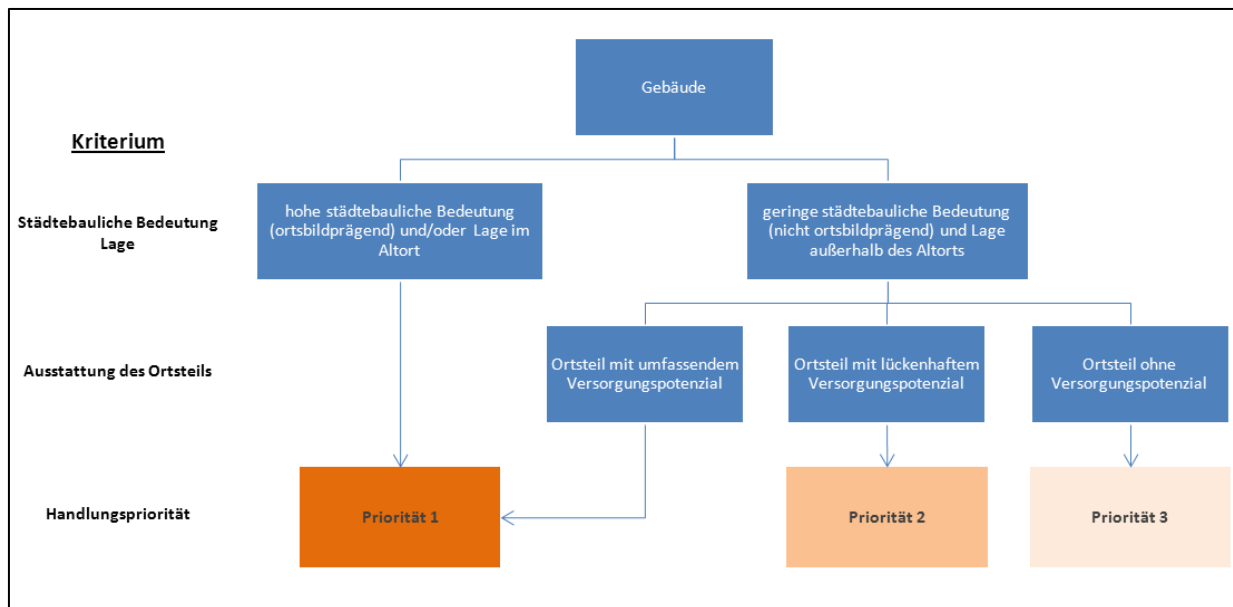


Abbildung 14 Bewertungsbaum Gebäudepotenziale

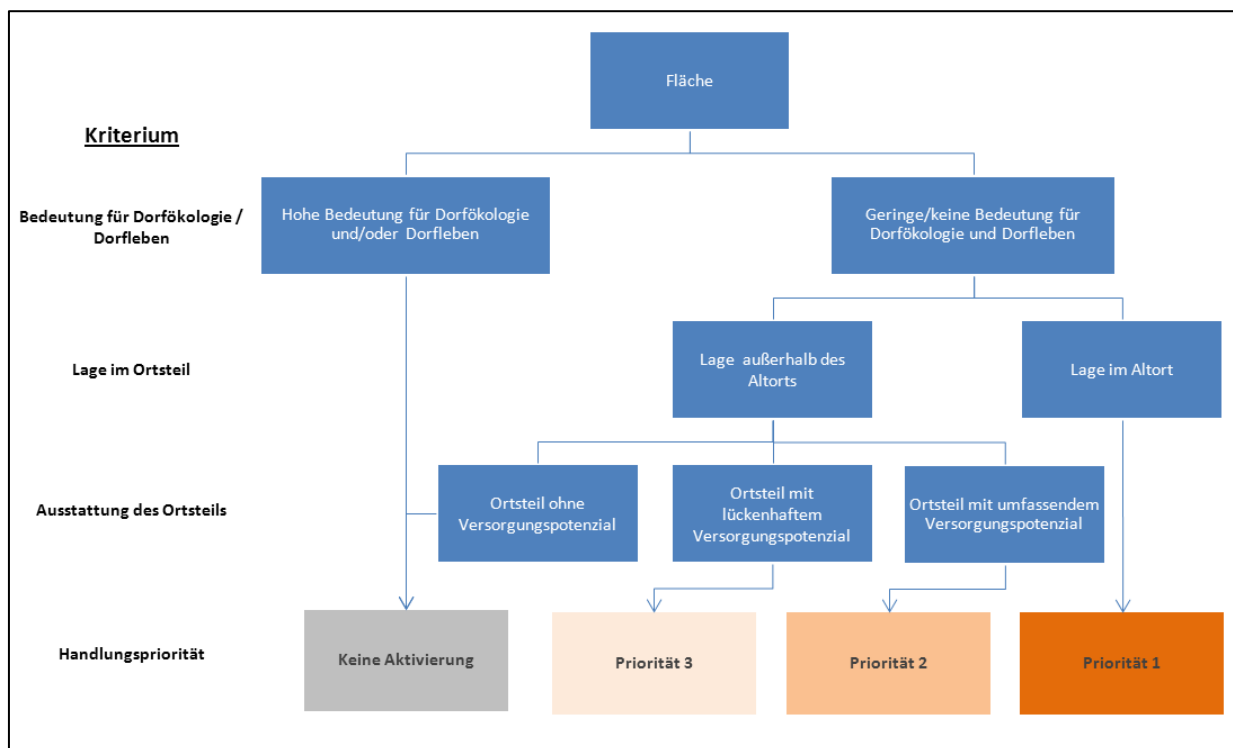


Abbildung 15 Bewertungsbaum Flächenpotenziale

## 7.3 Musterkarten

Die vorliegenden Musterkarten dienen der Visualisierung der Inhalte des Vitalitäts-Checks. Sie stellen lediglich ein Grundgerüst dar, das jederzeit an die individuellen Erfordernisse der Gemeinden oder Gemeindeverbünde (z.B. ILEs) angepasst werden kann. Folgende Kartendarstellungen sind möglich und werden im Folgenden erläutert:

- Karte der Innenentwicklungspotenziale
- Karte der Versorgungsstrukturen
- Karte der Bauphasen
- optional: Karte mit Planungshinweisen und Empfehlungen

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 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.
- Handlungsprioritäten wie in Kapitel 7.2 beschrieben werden mittels Schraffur über den Potenzialen visualisiert.
- Vorhandene Gebäude: Aus ALKIS 1:5.000 differenziert nach Funktion:
  - Wohngebäude, dargestellt flächig dunkelgrau/schwarz
  - Gebäude für Wirtschaft und Gewerbe, dargestellt flächig, grau
  - evtl. Gebäude mit öffentlichen Funktionen, dargestellt hellrosa
- Bereiche mit besonderem Handlungsbedarf: Bereiche, in denen sich Innenentwicklungspotenziale häufen, Gebiete mit hohem Nachverdichtungspotenzial, homogene Siedlungsbereiche mit gehäuftem Bedarf an bestimmten gemeindlichen Angeboten etc.
- 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 Bebauung: 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

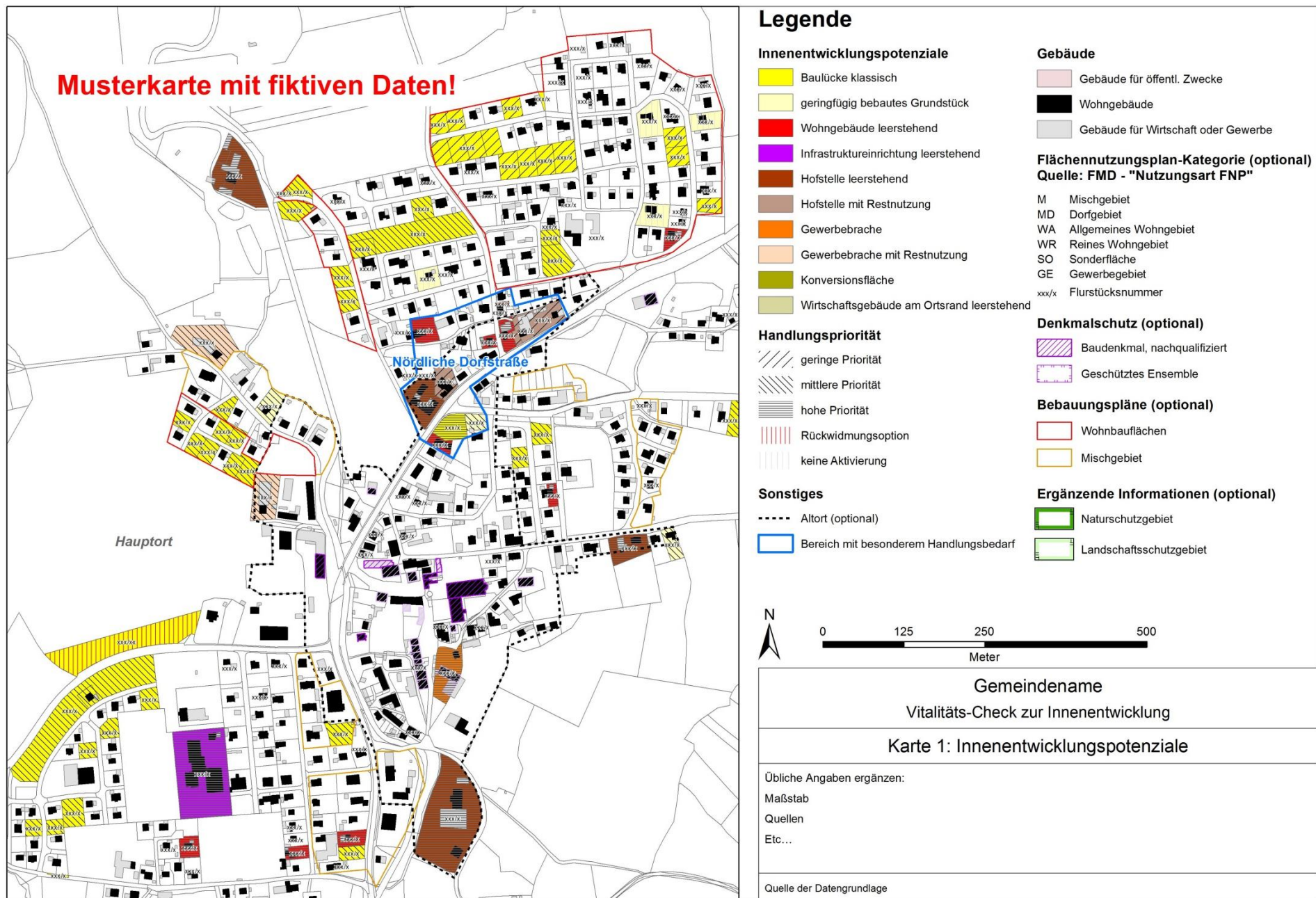


Abbildung 16 Musterkarte Innenentwicklungspotenziale

## Karte der 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 erfasst sind. Die Kartendarstellung erfolgt entweder in Kästen, die jedem Ortsteil (bei Darstellung für einzelne Gemeinde) zugeordnet sind oder über die genaue räumliche Lage (bezogen auf das Flurstück).

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 erfasst).
- Energieversorgung: Dargestellt werden innenentwicklungsrelevante Energieversorgungsstrukturen mit Anschlussmöglichkeit für Privathaushalte
- Breitband: Dargestellt wird die privat verfügbare maximale Breitbandverfügbarkeit, die für mindestens 95% der Haushalte des Ortsteils zugänglich ist.
- Namen der Ortsteile (nur falls Kartenhintergrund Flur- bzw. Orthophotokarte, nicht bei TK) und aktuelle Einwohnerzahl der Ortsteile





## Karte der 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: Durch die Gemeindeverwaltung kann in den größeren Ortsteilen die baulichen Entwicklungen seit 1945 in Bauphasen unterteilt und durch die Bearbeiter in Karten dargestellt 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 Umbruchsphasen abzeichnen. Es bietet sich die Unterteilung in Jahrzehnte an:

- Altort bis 1945
- 50er Jahre
- 60er Jahre
- 70er Jahre
- 80er Jahre
- 90er Jahre
- 2000er Jahre
- Neubaugebiete (ab 2010)

Es geht dabei um größere zusammenhängende Teilbereiche des Ortsteils, die Hinweise auf Eigentümerwechsel oder den baulichen Zustand eines Gebietes geben. Zudem visualisiert diese Darstellung die Flächenneuinanspruchnahme der letzten Jahrzehnte im Verhältnis zum Altort.

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



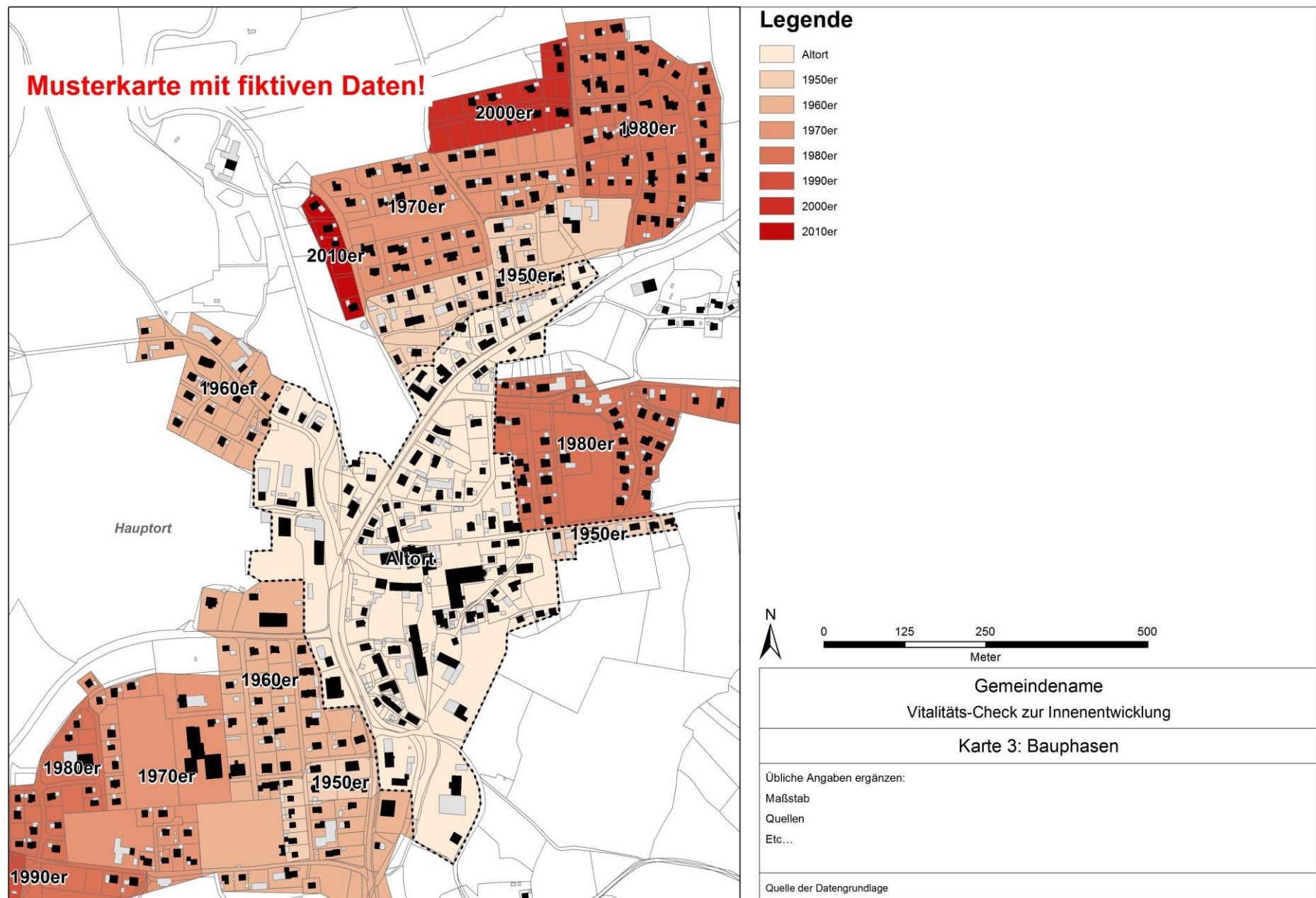


Abbildung 18 Musterkarte Bauphasen und Siedlungsstruktur

### **Optional: Karte mit Planungshinweisen und Empfehlungen**

Diese Karte kann zusätzlich erstellt werden. Sie kann jedoch nicht unmittelbar aus den im VC erfassten Daten abgeleitet werden, sondern sollte mit Akteuren vor Ort (z.B. Bürgermeister, Räte, Bürger) gemeinsam erarbeitet werden.

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:

Inhalte umfassen planerische Hinweise, die sich aus der Analyse der Innenentwicklungspotenziale und der Versorgungsstrukturen ergeben sowie den Vorstellungen der Akteure vor Ort entsprechen, wie beispielsweise:

- Bereiche mit besonderem Handlungsbedarf: Bereiche, in denen sich Innenentwicklungspotenziale häufen, Gebiete mit hohem Nachverdichtungspotenzial, homogene Siedlungsbereiche mit gehäuftem 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. prägender Baumbestand, zentraler Treffpunkt, Dorfanger, Ortsrandgestaltung etc.)
- Grünverbindungen, Trenngrün etc.

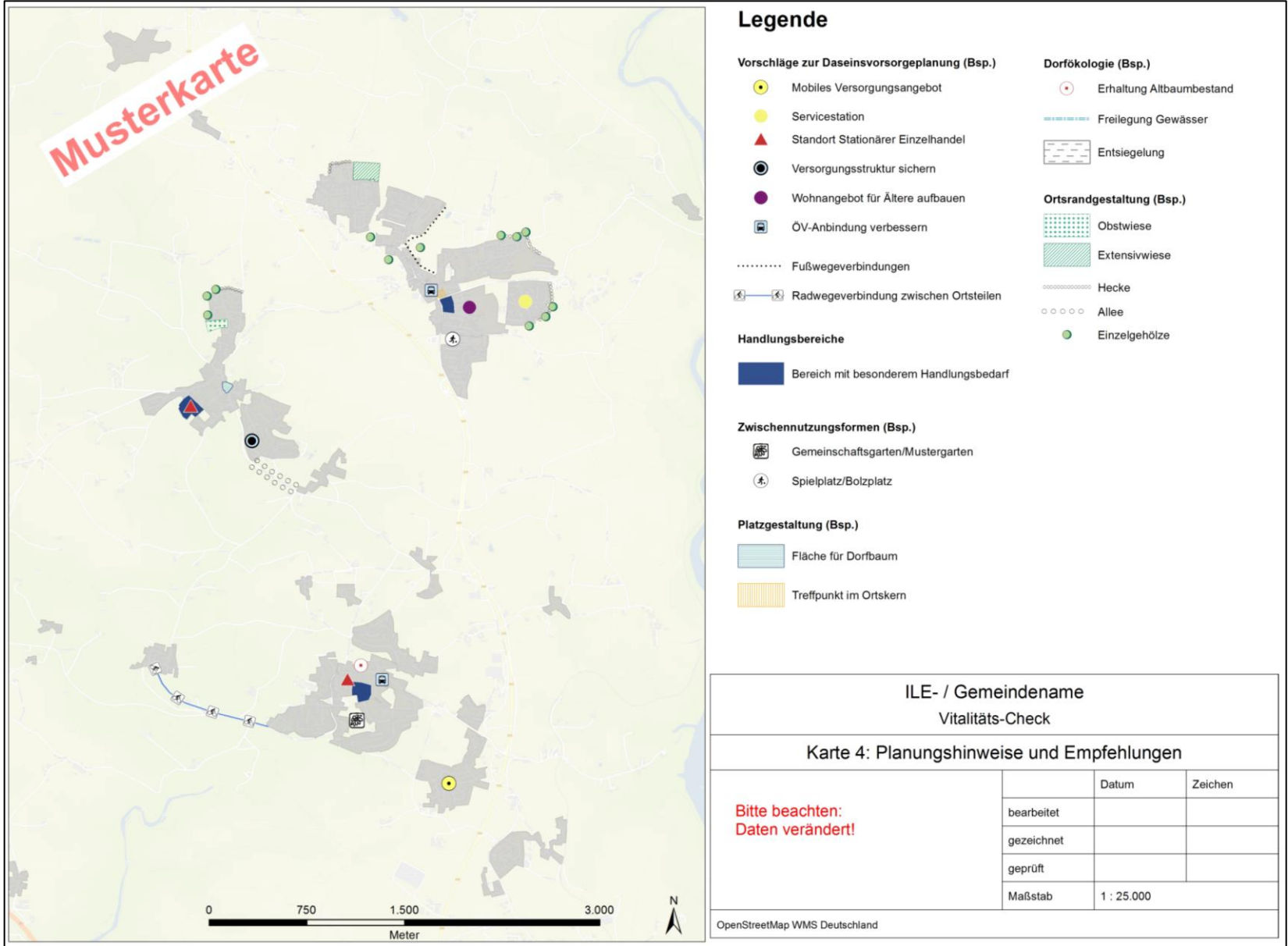


Abbildung 19 Musterkarte Planungshinweise und Empfehlungen

## 7.4 Berichtsblätter

Der Vitalitäts-Check bietet die Möglichkeit, Berichtsblätter auf interkommunaler/ILE-Ebene, Gemeinde- und Ortsteilebene zu erstellen, in denen die in Tabelle 12 dargestellten Indikatoren je nach räumlicher Ebene zusammengestellt werden.

Tabelle 12 Inhalte der Berichtsblätter Interkommunal/Gemeinde/Ortsteile

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

Abbildung 20 stellt einen Auszug des ca. 5-seitigen Gemeindeberichts dar.

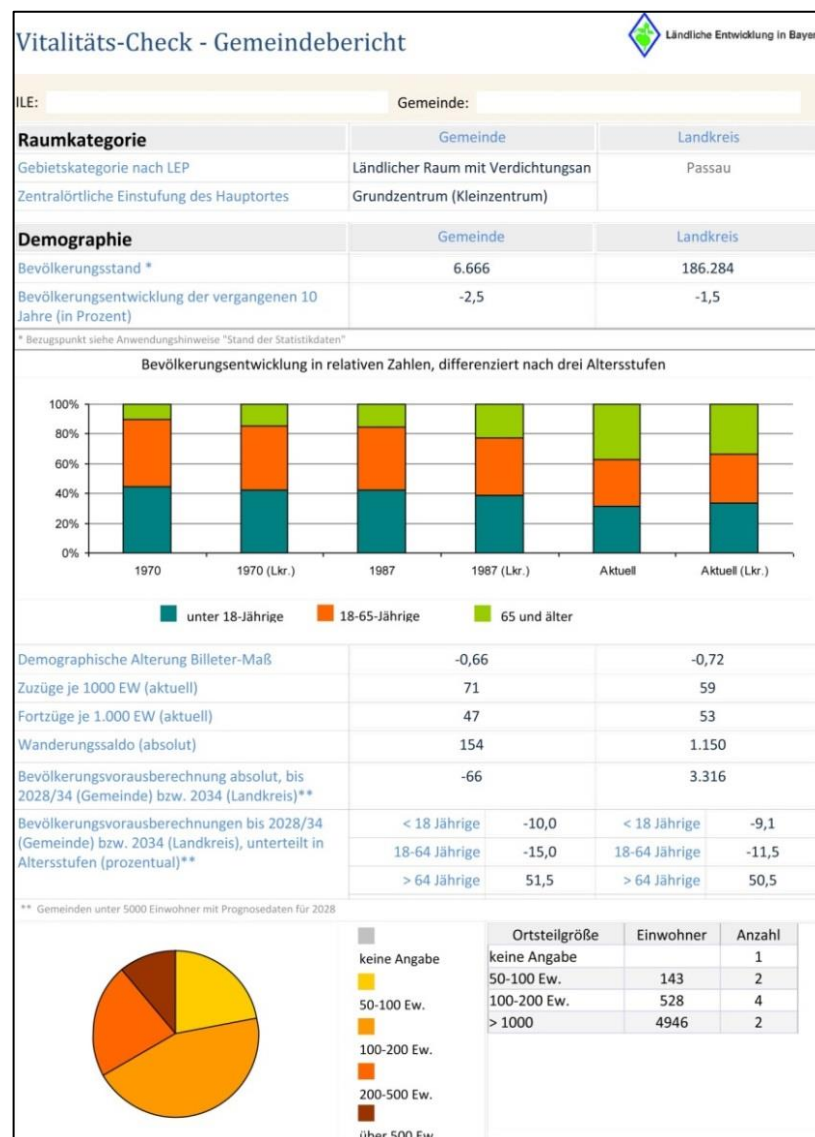


Abbildung 20 Auszug eines Gemeindeberichtsblattes

## 7.5 Erläuterungsbericht

Neben diesen automatisiert erstellbaren Berichtsblättern werden die Ergebnisse und Inhalte des Vitalitäts-Checks in Form eines Erläuterungsberichts aufbereitet: Die Inhalte können u.a. umfassen:

- Die Darstellung und Interpretation der der Flächennutzung und Innenentwicklungspotenziale im Hinblick auf künftige Handlungserfordernisse und Schwerpunkte,
- die Darstellung und Interpretation der örtlichen Rahmenbedingungen zur Innenentwicklung,
- die differenzierte Darstellung der Situation einzelner Ortsteile,
- die Identifizierung besonders relevanter Innenentwicklungspotenziale,
- die Ableitung von Handlungsprioritäten (vgl. Kapitel 7.2) und erster Planungshinweise u.a. für Siedlungsbereiche, die eine besonders hohe Dichte an Innenentwicklungspotenzialen oder sonstigen Handlungsbedarf aufweisen.

Auf diesen Einordnungen und Hinweisen können in einem nächsten Schritt z.B. Verfahren der Ländlichen Entwicklung, städtebauliche Konzepte und Gutachten und kommunale Entscheidungen zum Flächenmanagement und zur Siedlungsentwicklung aufbauen.



## 8 Schritte zur Umsetzung

### 8.1 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 und den Zielen der Kommune(n) können Handlungsmöglichkeiten und Maßnahmenvorschläge diskutiert und abgestimmt werden, die z.B. in einen kommunalen oder interkommunalen Aktionsplan Innenentwicklung einfließen können.



Abbildung 21 Von der Bestandserfassung zur Maßnahmenentwicklung

Für jede Gemeinde/ILE müssen die Maßnahmen individuell entsprechend den jeweiligen Rahmenbedingungen und Erfordernissen geplant werden (vgl. (Brandl, et al. 2019). Im vorliegenden Leitfaden können lediglich Beispiele dafür gegeben werden. Die Tabelle in Anhang 4 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.

Zur Umsetzung der skizzierten Maßnahmen stehen zahlreiche Instrumente zur Verfügung, von denen in der folgenden Tabelle 13 einige beispielhaft aufgeführt sind.



**Tabelle 13      Übersicht über relevante Instrumentarien (Beispiele<sup>30</sup>)**

<b>Ländliche Entwicklung (Dorferneuerung, Flurneueordnung, Integrierte Ländliche Entwicklung)</b>
<p>Dorferneuerungsplan  Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK)  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, u.a. zu Bausubstanz, Umbau und Unterteilungsmöglichkeiten  Straßen und Wege, u.a. engmaschiges Fußwegenetz</p>
<b>Bauleitplanung</b>
<p>Städtebauliche Verträge  Besonderes Städtebaurecht (Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, städtebauliche Gebote / Baugebot)  Bauleitplanung (Rückwidmungsmöglichkeiten, Erhöhung zulässiger Wohneinheiten / GFZ)  Vorkaufsrecht / Vorkaufssatzung  Innerörtlicher Bebauungsplan  Satzungen (Stellplatzsatzung)  Grundsatzbeschluss zur Innenentwicklung  FNP als dynamisches Steuerungsinstrument der Siedlungsentwicklung (Ausweisungen und Rückwidmungen)  Kommunales Flächenressourcenmanagement, Rahmenpläne, vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung</p>
<b>Konzepte</b>
<p>Regionalstrategie Daseinsvorsorge (u.a. interkommunales Standortkonzept von Einrichtungen)  Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)  Kommunaler Energienutzungsplan / Kommunaler Wärmeplan / Nahverkehrsplan</p>
<b>Information und Kommunikation</b>
<p>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</p>
<b>Finanzierung und Förderung</b>
<p>kommunale Förderprogramme (Innenentwicklungsprojekte, mobile Nahversorgung → Zuschüsse oder kostenfreie Stellplätze für Verkaufswägen)  steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten (Denkmalschutz)  Kommunaler Innenentwicklungsfonds, ausgestattet bspw. mit einer Innenentwicklungsabgabe bei Neubauten  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 für Umbau von Leerständen zu Mietwohnungen, Mehrgenerationenwohnen oder einen Lebensmitteleinzelhandel  Bundesprogramme, z.B. Aktionsprogramm Mehrgenerationenhäuser II des BMFSFJ</p>

<sup>30</sup> Für weitere Beispiele vgl. [www.refina-info.de](http://www.refina-info.de) und Bock et al. 2011.



## 9 Literaturverzeichnis

- Ahrend, C. / Herget, M. (2012): Umwelt- und familienfreundliche Mobilität im ländlichen Raum. Handbuch für nachhaltige Regionalentwicklung. Berlin.
- Adam, U. / Rost, H. (2018): ifb-Familienreport Bayern. Tabellenband 2018. Ifb-Materialien 1-2018. Bamberg.
- aid infodienst Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz e. V. (2013): Hofübergabe und Existenzgründung. Bonn.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (2007): Satellitengestützte Erfassung der Bodenversiegelung in Bayern. München.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (2015): FMD 3.2. Hilfe und Anwendungshinweise. München.
- Bayerische Staatsregierung (2018): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018. München.
- Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung (Hrsg.) (2006): Aktionsprogramm Dorf vital. Innenentwicklung in der Dorferneuerung. Materialienheft 40/2006. München.
- Bayern Labo (2011): Wohnungsmarkt Bayern 2011. Beobachtung und Ausblick. München.
- BBR (2006): Siedlungsentwicklung und Infrastrukturfolgekosten – Bilanzierung und Strategieentwicklung. BBR-Online-Publikation 3/2006. Bonn.
- BBSR (2011): Lebensqualität in kleinen Städten und Landgemeinden - Aktuelle Befunde der BBSR-Umfrage. 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.
- Brandl, Uwe / Dirnberger, Franz / Miosga, Manfred / Simon, Matthias (2019): Wohnen im ländlichen Raum. Wohnen für alle. Ein Handlungsleitfaden für das Rathaus. München.
- 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.
- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (Hrsg.) (2014): Sicherung der Nahversorgung in ländlichen Räumen. Impulse für die Praxis. Berlin.

- Bundesstiftung Baukultur (2018): Besser bauen in der Mitte. Ein Handbuch zur Innenentwicklung. Potsdam.
- Bundeszentrale für politische Bildung (2012): Handbuch Bürgerbeteiligung. Verfahren und Akteure, Chancen und Grenzen. Bonn.
- Brandl, U.; Dirnberger, F.; Simon, M.; Miosga, M. (2019): Wohnen im ländlichen Raum/Wohnen für alle - Bedarfsgerechte und (flächen-)nachhaltige Planungs- und Umsetzungsstrategien für den Wohnbedarf der Zukunft - Ein Handlungsleitfaden für das Rathaus, 1. Auflage 2019, Rehm Verlag; rehm, Heidelberg, 380 Seiten
- Dähner, Susanne / Reibstein, Lena / Slupina, Manuel / Klingholz, Reiner / Hennig, Silvia / Gruchmann, Gabriele (2019): Urbane Dörfer. Wie digitales Arbeiten Städter auf das Land bringen kann. Hg. Berlin-Institut / Neuland21. Berlin.
- Deutsche Vernetzungsstelle Ländliche Räume (2012): CHANCE! Demographischer Wandel vor Ort. Ideen – Konzepte – Beispiele. Bonn.
- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2009): Abschätzung der Infrastrukturfolgekosten von Wohnnutzungen. Eine Arbeitshilfe für Kommunen. Kiel.
- LfStat - Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (2007): Bayern in Zahlen. 04/2007. München.
- LfStat - Bayerisches Landesamt für Statistik (2018): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2037. Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 550. München.
- LfStat – Bayerisches Landesamt für Statistik (2019): Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen in Bayern. Statistische Berichte. Stand 31. Dezember 2018.
- LfStat (2022): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040 - Demographisches Profil für den Freistaat Bayern 2020. Download unter: [https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet\\_bevoelkerung/demographischer\\_wandel/demographische\\_profile/09.pdf](https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09.pdf)
- 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.
- OBB im StMI / StMUV (2014): Folgekosten von Wohnbaugebieten Planungshilfe. 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.
- StWLE (2019): Daten zur Raumbeobachtung. <http://www.landesentwicklung-bayern.de/daten-zur-raumbeobachtung>

StMUG / OBB im StMI (2011): Kommunales Flächenmanagement. München.

StMUG / StMWIVT / OBB im StMI (2011): Leitfaden Energienutzungsplanung. München.

StMUG (2013a): Flächenverbrauchsbericht Bayern 2013. München.

StMUG (2013b): Bayerische Nachhaltigkeitsstrategie. München.

StMUGV (2007): Klimaprogramm Bayern 2020. München.

StMUV (2022): Flächenverbrauchsbericht 2021. Download unter: <https://www.stmuv.bayern.de/themen/boden/flaechensparen/verbrauchsbericht.htm>

StMWIVT (2011): Nahversorgung in Bayern. Bedeutung – aktuelle Situation – Alternativen. München.

StMWIVT (1998): Leitlinie zur Nahverkehrsplanung in Bayern. München

Umweltbundesamt (2010): CO<sub>2</sub>-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. / Güldenberger, 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 bayerischen Durchschnitt.

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

### Verwaltung

#### Räumliche Einordnung

<b>Indikator: Gebietskategorie nach Landesentwicklungsprogramm</b>
Ebene: Gemeinde
Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern
<b>Indikator: Zentralörtliche Einstufung des Hauptortes</b>
Ebene: Gemeinde (Einstufung in „Regionalzentrum“, „Oberzentrum“, „Mittelzentrum“, „Grundzentrum“ und „keine zentralörtliche Einstufung“). Mit dem Landesentwicklungsprogramm werden ab 2013 die bisherigen Kleinzentren, Unterzentren und Siedlungsschwerpunkte einem Grundzentrum gleichgestellt. Diese bei älteren Regionalplänen noch enthaltenen Kategorien werden im Vitalitäts-Check als Grundzentrum eingestuft.
Quellen: Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms und für Grundzentren der Regionalplan der Planungsregion
Relevanz für Innenentwicklung: Die zentralörtliche Einstufung des Hauptortes weist auf die Funktionen hin, die der Gemeindehauptort aus landesplanerischer Sicht übernehmen soll.

### Demographie

#### Bevölkerungsentwicklung

<b>Indikator: Bevölkerungsstand aktuell</b>
Ebene: Gemeinde / Landkreis
Quelle: Landesamt für Statistik
Relevanz für Innenentwicklung: Allgemeine Bezugsgröße

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)	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

<b>Indikator: Bevölkerungsstand vor 5/10 Jahren</b>
Ebene: Gemeinde / Landkreis
Quelle: Landesamt für Statistik
Relevanz für Innenentwicklung: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung einzelner Ortsteile
<p>Interpretation: Die Bevölkerungsentwicklung einzelner Ortsteile vermittelt einen Eindruck der kleinräumig spezifischen Anforderungen an die Innenentwicklung (Leerstandsmanagement oder Nachverdichtung).</p> <p>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.</p> <p>In schrumpfenden Ortsteilen sollten sich Innenentwicklungsaktivitäten hauptsächlich auf den Baubestand und dessen Anpassung (Unterteilung von Wohneinheiten, Umnutzung, ggfs. Rückbau) konzentrieren.</p>

<b>Indikator: Bevölkerungsanteile der Altersgruppen &lt; 18, 18-65, &gt; 65 Jahre in Prozent</b> (jüngster Wert, 1987, 1970)
Ebene: Gemeinde / Landkreis
Quelle: Landesamt für Statistik
Relevanz für Innenentwicklung: Die Verschiebung der Bevölkerungszusammensetzung gibt Auskunft über die Anpassungserfordernisse insbesondere der sozialen Infrastruktur, der wohnortnahen Versorgungsangebote und der städtebaulichen Gegebenheiten.
<p>Interpretation: Der Indikator liefert Hinweise zum Bedarf an Einrichtungen und Dienstleistungen für verschiedene Zielgruppen (Jüngere, Senioren).</p> <p>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).</p> <p>Eine überdurchschnittliche Zunahme Älterer erfordert hingegen eine Kapazitätssteigerung altenrelevanter Einrichtungen und Dienstleistungen sowie Anpassungen im Gebäudebestand und der Quartiersstruktur.</p>

<b>Indikator: Zuzüge je 1.000 EW</b>
Ebene: Gemeinde / Landkreis
Quelle: Landesamt für Statistik
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.
<p>Interpretation: Als relativer Zahlenwert ermöglicht der Indikator eine Vergleichbarkeit zwischen verschiedenen großen Gemeinden. Bayernweit beträgt der Wert im Jahr 2017 74 Personen je 1.000 Einwohner.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

<b>Indikator: Fortzüge je 1.000 EW</b>
Ebene: Gemeinde / Landkreis
Quelle: Landesamt für Statistik
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 2017 68 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>

<b>Indikator: Wanderungssaldo absolut</b>
Ebene: Gemeinde
Quelle: Landesamt für Statistik
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>

<b>Bevölkerungsentwicklung der vergangenen 5/10 Jahre für Gemeinde und Landkreis in Prozent</b>
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
<p>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.</p> <p>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.</p>

Indikator: Billeter-Maß (demographische Alterung)
Ebene: Gemeinde / Landkreis
Quelle: Landesamt für Statistik
Relevanz für Innenentwicklung: Das Billeter-Maß gibt Aufschluss über die demographische Alterung einer Bevölkerung.
<p>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.</p> <p>Seit etwa den 1950er Jahren sinkt das Billeter-Maß bundesweit immer deutlicher in den negativen Bereich. Für Gesamt-bayern lag das Billeter-Maß 2017 bei -0,7, wobei die Werte auch benachbarter Gemeinden sehr unterschiedlich sein können.</p> <p>Ein schwach negatives (über -0,6) Billeter-Maß weist auf ein für mitteleuropäische Verhältnisse relativ ausgeglichenes Verhältnis der jungen zur alten Bevölkerung hin. Ein stark negatives (unter -0,6) 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.</p>

### Prognosen

Indikator: Bevölkerungsvorausberechnung <sup>31</sup> im Prognosezeitraum (absolut und prozentual)
Ebene: Gemeinde / Landkreis
Quelle: Landesamt für Statistik
Relevanz für Innenentwicklung: Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung ist die zentrale Planungsgrundlage für die kommunale Bauleitplanung und Innenentwicklung.
<p>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.</p> <p>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.</p>

<sup>31</sup> Die Bevölkerungsvorausberechnung für Gemeinden < 5.000 Einwohner erfolgt für eine geringere Zeitspanne (derzeit bis 2033, Basisjahr 2019), die Vorausberechnung für Gemeinden ab 5.000 EW und Landkreise erfolgt für eine längere Zeitspanne (derzeit bis 2039, Basisjahr 2019).



<b>Indikator: Bevölkerungsvorausberechnung im Prognosezeitraum unterteilt in die Altersstufen &lt; 18, 18-65, &gt; 65 Jahre (prozentuale Veränderung)</b>
Ebene: Gemeinde / Landkreis
Quelle: Landesamt für Statistik
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 der über 65-Jährigen 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 (vgl. OBB im StMI 2011, BMVBS 2010 und BMFSFJ: »Zuhause im Alter« - Serviceportal zum Thema Wohnen im Alter unter <a href="http://www.serviceportal-zuhause-im-alter.de/">http://www.serviceportal-zuhause-im-alter.de/</a>).</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

<b>Indikator: Gesamtfläche in ha</b>
Ebene: Gemeinde / Landkreis
Quelle: Landesamt für Statistik

Indikator: Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV) 1980, 2004, 2010, 2022 absolut
Ebene: Gemeinde / Landkreis
Quelle: Landesamt für Statistik
<p>Relevanz für Innenentwicklung: Die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche in absoluten Zahlen über den Zeitverlauf der letzten 42 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 2030 bundesweit auf 30 ha minus x zu reduzieren. Auch in Bayern wird seit 2018 ein Richtwert von maximal 5 ha/Tag bis 2030 angestrebt.</p> <p>Interpretation: Der Indikator der Siedlungs- und Verkehrsfläche enthält Wohnbauflächen, Industrie- und Gewerbeflächen, Flächen gemischter Nutzung, Flächen besonderer funktionaler Prägung, Sport-, Freizeit-, Erholungsflächen, Friedhöfe sowie die Flächen für Straßen- und Wegeverkehr, Bahnverkehr und Schiffsverkehr. ( <a href="https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Landwirtschaft-Forstwirtschaft-Fischerei/Glossar/siedlungs-und-verkehrsflaeche.html">https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Landwirtschaft-Forstwirtschaft-Fischerei/Glossar/siedlungs-und-verkehrsflaeche.html</a> 04/2025).</p> <p>Die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche in absoluten Zahlen über den Zeitverlauf der letzten 42 Jahre vermittelt einen Eindruck der Dynamik der Umwandlung von land- und forstwirtschaftlichen Flächen zu Siedlungs- und Verkehrsflächen.</p> <p>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.</p> <p>Bei einer starken Zunahme stellt die Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme ein vordringliches Handlungsfeld dar. Es erfordert künftig zurückhaltende Neuausweisungen und Flächenumwandlungen sowie die Qualifizierung der entstandenen Wohngebiete mit Nahversorgung und ÖV-Anbindung.</p> <p>Bei einer schwachen Zunahme ist außerhalb von Verdichtungsräumen von einer rückläufigen Nachfrage auszugehen, so dass möglicherweise strukturelle Wohnbaulandüberhänge rückgewidmet werden können.</p>

Indikator: Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV) 1980, 2004, 2010 und 2022 in Prozent
Ebene: Gemeinde / Landkreis
Quelle: Landesamt für Statistik
<p>Relevanz für Innenentwicklung: Nachrichtliche Information zum langfristigen Entwicklungstrend der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke</p> <p>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 LfU zufolge ist bayernweit von einem Versiegelungsgrad der Siedlungs- und Verkehrsfläche von 50,9% auszugehen (vgl. LfU 2015).</p>

<b>Indikator: Veränderung der Siedlungs- und Verkehrsfläche 1980-2022 in Prozent pro Jahr</b>
Ebene: Gemeinde / Landkreis
Quelle: Landesamt für Statistik
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.
<p>Interpretation: Bei stagnierender oder rückläufiger Bevölkerung ist eine starke Zunahme der Wohnbaufläche 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.</p> <p>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 Wohnbaulandüberhängen bei langfristig fehlender Nachfrage. Nachfrageorientierte Erschließungsinvestitionen in Wohnbauland umfassen z.B. eine nur abschnittsweise erfolgende Erschließung von Baugebieten.</p> <p>Vor der Interpretation ist jedoch zu prüfen, ob großflächige Infrastrukturmaßnahmen stattgefunden haben, die die Indikatorentwicklung beeinflussen.</p>

<b>Indikator: Wohnbaufläche je Einwohner in qm</b>
Ebene: Gemeinde / Landkreis
Quelle: Landesamt für Statistik
<p>Relevanz für Innenentwicklung: Der Indikator stellt die wohnbezogene Flächeninanspruchnahme besser dar als die Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke, 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 Wohnbauflächen 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>

<b>Indikator: Wohnfläche je Einwohner in qm</b>
Ebene: Gemeinde / Landkreis
Quelle: Landesamt für Statistik
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>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 und GFZ bzw. Mindest-GRZ zur Schaffung von Wohnraum).</p> <p>Der bayernweite Durchschnittswert ist 49,1 qm je Einwohner (2023).</p>

<b>Indikator: Belegungsdichte (Einwohner je Wohneinheit)</b>
Ebene: Gemeinde / Landkreis
Quelle: Landesamt für Statistik
Relevanz für Innenentwicklung: Allgemein verkleinern sich die Haushaltsgrößen kontinuierlich, in Bayern sank die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,83 Personen im Jahr 1970 auf 2,03 Personen im Jahr 2017. Damit verbunden ist eine überproportionale Zunahme von Ein- und Zwei-Personenhaushalten., wodurch die Belegungsdichte der Wohneinheiten sinkt. Die 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>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, 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 große Wohneinheiten ggfs. stärker zu unterteilen.</p> <p>Bei einer geringen Belegungsdichte sollte daher zusätzlich die Altersstruktur betrachtet werden. Falls sie auf viele jüngere Singlehaushalte zurückzuführen ist, bietet sich an, innerörtliche Angebote für die erste eigene Wohnung und die Familienbildungsphase zu schaffen.</p> <p>Falls sie durch hauptsächlich ältere Alleinstehende bedingt ist, können Möglichkeiten gemeinschaftlicher Wohnformen / Mehrgenerationenwohnen geprüft und deren Vorteile kommuniziert werden.</p> <p>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.</p>

## Siedlungsstruktur und Ortsbilder

<b>Indikator: Siedlungsstruktur der erfassten Ortsteile</b>
→ Mehrfachnennung je Ortsteil möglich
Ebene: Ortsteile
Quelle: Planerische Beurteilung
<p>Relevanz für Innenentwicklung: Im Hinblick auf die Versorgung von Siedlungseinheiten mit erneuerbaren Energien, v.a. im Wärmebereich, ist die Siedlungsstruktur hinsichtlich der baulichen Dichte 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 ab 0,2 bis 0,5: Reihenhäuser, Doppelhäuser) bis hin zur hohen Bebauungsdichte einer Mehrfamilienhausbebauung (GRZ &gt; 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 Wärmenetze 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 Wärmenetze geschaffen werden (vgl. StMUB / OBB im StMI 2011).</p> <p>Sollte im Zuge eines signifikanten örtlichen 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).</p> <p>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 (<math>\text{MJ}/\text{ha} \cdot \text{a}</math>). Für einzelne Ortsteile kann diese aufgrund der vorherrschenden Siedlungsstruktur und der damit verbundenen Bevölkerungsdichte abgeschätzt werden.</p> <p>Als Schwellenwert für zentrale Lösungen wie Wärmenetze gilt eine Wärmebedarfsdichte von <math>150 \text{ MJ}/\text{ha} \cdot \text{a}</math>, 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.</p> <p>Die kommunale Innenentwicklung kann durch die gezielte Erhöhung der Wärmebedarfsdichte somit die Voraussetzungen für kostengünstige und ressourcenschonendere Nahwärme Konzepte schaffen bzw. deren Effizienz steigern. Ergänzt werden kann die Abschätzung durch eine gebäudebezogene Wärmebedarfsermittlung.</p> <p>Quelle: StMUG / StMWIVT / OBB im StMI 2011, S.18</p>

<b>Indikator: Homogenität der Siedlungsstruktur (Regelmäßigkeit von Gebäudeanordnung und Kubatur, Dachlandschaft)</b>
Ebene: Ortsteile
Quelle: Planerische Beurteilung (vgl. Tabelle 6)
<p>Relevanz für Innenentwicklung: Mit den folgenden städtebaulichen Indikatoren stellt die Homogenität der Siedlungsstruktur eine Rahmenbedingung für die städtebauliche Empfindlichkeit des Ortsteils dar, aus der sich Einschränkungen oder besondere Qualitätsanforderungen an bauliche Veränderungen (Bebauung, Nachverdichtung) im Rahmen der Innenentwicklung ergeben.</p> <p>Interpretation:</p> <p>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 Notwendigkeit verstanden werden, den Ortsteil im Rahmen der Innenentwicklung städtebaulich aufzuwerten.</p>

<b>Indikator: Freiraumsituation in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur</b>
Ebene: Ortsteile
Quelle: Planerische Beurteilung (vgl. Tabelle 6)
<p>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.</p> <p>Diese Funktionen bei der Innenentwicklung angemessen zu berücksichtigen und ggfs. sogar zu stärken fördert deren Akzeptanz in der Bevölkerung.</p>
<p>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. Allerdings sollte zugleich versucht werden, die dorfkologische Funktion nicht benötigter Flächen dauerhaft oder zumindest temporär, z.B. in Form von Zwischennutzungen, aufzuwerten.</p>

<b>Indikator: Zustand/Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform</b>
Ebene: Ortsteile
Quelle: Planerische Beurteilung (vgl. Tabelle 6)
<p>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.</p>
<p>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.</p>

<b>Indikator: Regionaltypische und historische Bausubstanz Ortskern (regionaltypisches Bauen)</b>
Ebene: Ortsteile
Quelle: Planerische Beurteilung (vgl. Tabelle 6)
<p>Relevanz für Innenentwicklung: Eine hohe Dichte regionaltypischer und historischer Bausubstanz ist eine erhaltenswerte städtebauliche Qualität, die die besondere Attraktivität und Identität eines Ortes als Wohnstandort ausmachen kann und damit Maßnahmen zur Innenentwicklung auch in Zukunft unterstützt.</p>
<p>Interpretation: Besteht der Ortskern in überdurchschnittlichem Umfang aus regionaltypischer und historischer Bausubstanz, so erfordert dies eine besondere städtebauliche und architektonische Qualität der Innenentwicklung. Diese ist nicht mit einer Beschränkung auf traditionelle Bauweisen gleichzusetzen, sollte sich aber in einer Architektur niederschlagen, die sich qualitätsbewusst mit der Bausubstanz und –tradition des Umfeldes auseinandersetzt und daran anknüpft.</p> <p>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 und gestalterische Vorgaben zu formulieren.</p>

<b>Indikator: Bauzustand des gesamten Ortskerns</b>
Ebene: Ortsteile
Quelle: Planerische Beurteilung (vgl. Tabelle 6)
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

<b>Indikator: Innenentwicklungspotenziale nach Potenzialkategorien</b>
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

<b>Indikator: Wohnbaulandpreis (qm-Preisspanne für baureifes Land inklusive Erschließungskosten)</b>
Ebene: Gemeinde / Landkreis
Quelle: Statistik kommunal des LfStat (Auskunft der Gutachterausschüsse an den Landkreisen) vernetztes Bodenrichtwertinformationssystem VBORIS, Auskunft der Gemeinden
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Hohe Preise erschweren den Erwerb von Wohneigentum für Einheimische, setzen andererseits aufgrund der zu erzielenden Rendite jedoch einen Anreiz zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen.</p> <p>Ergänzend kann dazu aus INKAR (Indikatoren und Karten zur Raum- und Stadtentwicklung <a href="https://www.inkar.de/">https://www.inkar.de/</a>) auch die Entwicklung des Wohnbaulandpreises (baureifes Land) ergänzt und somit der Trend der Wohnbaulandpreise abgeschätzt werden.</p>
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.

Niedrige Wohnbaulandpreise in Regionen mit abnehmender Bevölkerung ermöglichen 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 (Stand der Aufstellung -bzw. der letzten umfangreichen Novellierung, nicht einzelne fachliche Fortschreibungen/Aktualisierungen)**

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 u.a. unter Verwendung der aktuellen amtlichen Bevölkerungsstatistik und –vorausberechnungen sowie einer Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale fortgeschrieben werden und neben Neuausweisungen gegebenenfalls auch Rückwidmungen von Nutzungsfestlegungen für Wohnzwecke 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
<p>Relevanz für Innenentwicklung: Die zentrale Grundlage für die Flächennutzungsplanung im Siedlungsbereich ist die Wohnflächenbedarfsabschätzung. Diese kann grundsätzlich auf zwei Arten ermittelt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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 7). 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 Schrumpfungsräume ist eine Wohnflächenbedarfsermittlung, die auf einer Fortschreibung der vergangenen Entwicklung in die Zukunft basiert, daher nicht mehr zeitgemäß.</li> <li>2. Bevölkerungsvorausberechnung: Dabei werden auf Basis der aktuellen Ausgangsbevölkerung und unter transparenten Annahmen zu Fertilität, Mortalität, Außen- und Binnenwanderung vom LfStat vier Varianten vorausberechnet: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Hauptvariante unter Annahme konstanter Trends zu Fertilität, Mortalität und Wanderungsbewegungen.</li> <li>b. Variante „erhöhter Zuzug“, die von erhöhten Zuzugsraten in den Regierungsbezirk und die entsprechende Gemeinde ausgeht.</li> <li>c. Variante „verminderter Zuzug“, die von verminderten Zuzugsraten in den Regierungsbezirk und die entsprechende Gemeinde ausgeht.</li> <li>d. Variante „natürliche Bevölkerungsvorausberechnung“, die von keinen Wanderungsbewegungen ausgeht und damit nur die natürliche Bevölkerungsentwicklung darstellt.</li> </ol> </li> </ol> <p>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.</p> <p>Eine weitere Option neben den amtlichen Bevölkerungsvorausberechnungen ist eine eigenständige Erstellung einer Bevölkerungsprognose durch einzelne Gemeinden oder Gemeindezusammenschlüsse.</p>
<p>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, sollte dieser im Zuge einer Überarbeitung des Flächennutzungsplanes angepasst werden.</p>

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 oder 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.

### Versorgungsstruktur Ortsteilebene

Für die einzelnen Ortsteile wird erfasst, welche Grundversorgungskategorien entweder unmittelbar im Ortsteil oder in einer Distanz von 800 – 1000 m fußläufig (vgl. Kapitel 6.4) erreichbar sind. Ergänzt wird die Erfassung mit der Pflichteingabe der Adresse der Einrichtung, um eine Kartendarstellung zu ermöglichen sowie einer freiwilligen Einschätzung durch die Gemeindeverwaltung, wie langfristig die Angebote als gesichert eingeschätzt werden. Im Feld „Beschreibung“ können noch ergänzende Informationen zum Angebot aufgeführt werden.

Für die Einschätzung der Dauerhaftigkeit stehen folgende fünf Kategorien zur Auswahl:

- Langfristig gesichert: Einrichtung wird über einen Zeithorizont von 8 Jahren hinaus als gesichert eingeschätzt
- Mittelfristig gesichert: Einrichtung wird über einen Zeithorizont von 4-8 Jahren als gesichert eingeschätzt
- Kurzfristig gesichert: Einrichtung wird über einen Zeithorizont von 1-3 Jahren als gesichert eingeschätzt
- Akut gefährdet: Einrichtung wird für einen Zeitraum unterhalb eines Jahres als gesichert eingeschätzt.
- Nicht bekannt: Diese Kategorie steht zur Verfügung, wenn den Bearbeitern der Datenbank eine Einschätzung der Dauerhaftigkeit nicht möglich ist.

Falls der Ortsteil über ein entsprechendes Angebot wie einen Verkaufswagen des Lebensmitteleinzelhandels oder eine mobile Bankfiliale verfügt, kann dies in der Spalte „Mobil“ angegeben werden. Im Pflichtfeld der Adressangabe wird dabei die Adresse des temporären Standortes angegeben.

Wohnortnahe Angebote ermöglichen Bewohnern ohne Zugriff auf einen Pkw 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.

<b>Indikatoren: Lebensmitteleinzelhandel / Bäckerei / Metzgerei (Direktvermarkter/Getränkemärkte fallen nicht unter diese Kategorie, können jedoch als zusätzliche Einrichtung über die Texteingabe ergänzt werden)</b>
Ebene: Ortsteile
Quelle: Gemeindeauskunft bzw. Recherche einschlägiger Kartendienste (z.B. Gelbe Seiten / GoYellow.de)
Relevanz für Innenentwicklung: Der Lebensmitteleinzelhandel und Ladengeschäfte wie Bäckereien oder Metzgereien sind die Kernelemente einer wohnortnahen Nahversorgung. <sup>32</sup> Darüber hinaus erfüllen sie als Treffpunkte eine wichtige soziale Funktion.
<p>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.<sup>33</sup> 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 wird.</p> <p>Die Versorgungsstrukturen werden in einer Karte dargestellt, die als Planungsgrundlage dient (vgl. Abbildung 17). Anhand der Adressangabe können die Einrichtungen bei größeren Ortsteilen auch standortgenau verortet werden.</p>

<b>Indikator: Postfiliale (Betreiber: Deutsche Post AG) oder Partnerfiliale der Deutschen Post AG (betrieben durch Kooperationspartner des Einzelhandels), ausgeschlossen sind reine Verkaufsstellen von Postwertzeichen ohne Brief- oder Paketannahme</b>
Ebene: Ortsteile
Quelle: Gemeindeauskunft bzw. Filialsuche 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 weniger technikaffine Personen sowie für den Versand von Paketen und weiteren Dienstleistungen (z.B. Identitätsfeststellung) von Bedeutung. Von der Post werden bei Unterschreitung einer Mindesteinwohnergrenze bestehende Filialen geschlossen bzw. neue Agenturen nicht zugelassen. Z.T. können jedoch Postzusteller Postgrundleistungen wie den Verkauf von Postwertzeichen und die Paketannahme übernehmen.
<p>Interpretation: Postfilialen zählen ebenfalls zu den Grundversorgungseinrichtungen, die durch Maßnahmen der Innenentwicklung gestärkt werden sollten, 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.</p> <p>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.</p>

<sup>32</sup> StMWIVT 2011: Nahversorgung in Bayern. Bedeutung – aktuelle Situation – Alternativen. München.

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

<b>Indikator: Bank bzw. -zweigstelle</b>
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 (Geldautomaten, Kontoauszugsdrucker). Aufgrund der Sicherheitsanforderungen bei der Aufstellung von Geldautomaten sind als Standorte z.B. der Einzelhandel oder Eingangsbereiche der Gemeindeverwaltung denkbar.
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.

<b>Indikator: Arzt der Fachrichtung Allgemeinmedizin (bilden mehrere Ärzte eine Gemeinschaftspraxis oder befinden sich mehrere eigenständige Praxen unter einer Adresse, werden diese separat erfasst)</b>
Ebene: Ortsteile
Quelle: Gemeindeauskunft bzw. Arztsuchdienst der Bayerischen Landesärztekammer
Relevanz für Innenentwicklung: Die medizinische Versorgung wird in ländlichen und peripheren Regionen überwiegend durch Ärzte der Fachrichtung Allgemeinmedizin gewährleistet. Auch in Schrumpfungsräumen wird durch das zunehmende Durchschnittsalter der Bevölkerung in Zukunft eine 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 Grundversorgung 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 Gemeindeschwestermodell geprüft werden.

<b>Indikator: Apotheke und Zahnarzt</b>
Ebene: Ortsteil (mit Adresse) oder Gemeinde (ohne Adresse)
Quelle: siehe unten Versorgungsstruktur auf Gemeindeebene

<b>Indikator: Kinderbetreuung (Kindergarten / Kindertagesstätte)</b>
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.

<b>Indikator: Grundschule</b>
Ebene: Ortsteile
Quelle: Gemeindeauskunft
<p>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.</p>
<p>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.</p>

<b>Indikator: Gastronomie (Gasthaus / Café / Kneipe)</b>
Ebene: Ortsteile
Quelle: Gemeindeauskunft bzw. Recherche einschlägiger Kartendienste (z.B. Gelbe Seiten / GoYellow.de)
<p>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 Vereinsheimen stattfinden. Auch dörfliche Feiern werden häufig durch Vereine und Ehrenamtliche ausgerichtet. Aufgegebene Dorfgasthäuser sind eine häufige Ursache für ortsbildprägende Gebäudeleerstände.</p>
<p>Interpretation: 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.</p> <p>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.</p>

<b>Indikator: Jugendtreff (offene Kinder- und Jugendarbeit)</b>
Ebene: Ortsteile
Quelle: Gemeindeauskunft bzw. Kreisjugendringe
<p>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.</p> <p>Die Modelle für Jugendtreffs können ganz unterschiedlicher Art sein, von umfunktionierten 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.</p>
<p>Interpretation: Jugendtreffs können eine Zwischennutzungsmöglichkeit für innerörtliche Leerstände darstellen. 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.</p>

<b>Indikator: Seniorentreff (z.B. unter kirchlicher, sozialverbandlicher oder kommunaler Trägerschaft)</b>
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.
Interpretation: Vorhandene Angebote können insbesondere in Gemeinden mit einer dispersen Siedlungsstruktur mit einem Fahrdienstangebot z.B. durch private Fahrdienste, die Vermittlung von Anrufsammeltaxis oder durch Bürgerbusse verknüpft werden. Regelmäßige Seniorentreffs können auch zur Stabilisierung von Dorfgasthäusern beitragen.
<b>Indikator: Wohnangebot für Senioren</b>
Ebene: Ortsteile
Quelle: Gemeindeauskunft bzw. gemeinnützige / private Portale für Wohnprojekte, Altenheime und Betreutes Wohnen
Relevanz für Innenentwicklung: Wohnangebote für Senioren sind im Zuge des demographischen Wandels und zunehmend loser Familienstrukturen ein wichtiger Baustein für das alt werden 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. <sup>34</sup>
Ambulante Dienstleistungen werden im Abschnitt Versorgungsstruktur Gemeinde abgefragt.
Interpretation: Der Umbau zu seniorengerechten Wohnungen stellt eine Folgenutzungsmöglichkeit für innerörtliche Leerstände, insbesondere größere Kubaturen wie ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen o.ä. dar. In Abhängigkeit von der Größe des Ortsteils und einer Abschätzung der Nachfrage können entsprechende Einrichtungen bspw. im Zuge von Verfahren der Dorferneuerung angeregt werden. Neben der Trägerschaft durch Kirchen und Sozialverbände sind auch genossenschaftliche Modelle möglich.

<b>Indikator: Breitensporteinrichtung (Sportplatz/-halle) (nicht in diese Kategorie fallen Golfplätze, Kegelbahnen, Tennisplätze, Skilifte und ähnliche Spartenangebote)</b>
Ebene: Ortsteile
Quelle: Gemeindeauskunft
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 den 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.
Interpretation: Insbesondere in kleinen Ortsteilen stellt das Fehlen von Sporteinrichtungen kein Defizit dar. Die Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen z.B. im Gemeindehauptort aus den größeren Ortsteilen sollte jedoch gegeben sein.

<sup>34</sup> StMAS 2012: Alternative Wohnformen für Senioren. Ausgewählte Beispiele aus der Praxis. München.

<b>Indikator: Dorfgemeinschaftshaus / Gemeinschaftshaus (Dorfhaus, das der Gemeindebevölkerung zur gemeinschaftlichen Nutzung als Veranstaltungsort bzw. Treffpunkt zur Verfügung steht und häufig mit öffentlichen Mitteln unterstützt wird)</b>
Ebene: Ortsteile
Quelle: Gemeindeauskunft
Relevanz für Innenentwicklung: Aktuell ersetzen Dorfgemeinschaftshäuser 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.
Interpretation: Ähnlich wie bei den Sporteinrichtungen sind Dorfgemeinschaftshäuser in der Regel zentrale Einrichtungen im Hauptort der Gemeinde, so dass deren Fehlen in einzelnen Ortsteilen kein Defizit darstellt. Sollte noch keine entsprechende Einrichtung vorhanden sein, kann sie eine mögliche Folgenutzung für innerörtliche Leerstände darstellen.

<b>Indikator: Kirchliche Einrichtungen mit Veranstaltungsraum (keine Kapelle) der großen Konfessionen</b>
Ebene: Ortsteile
Quelle: Gemeindeauskunft
Relevanz für Innenentwicklung: Ähnlich wie Gemeinschaftshäuser erfüllen Einrichtungen anerkannter Religionsgemeinschaften wie z.B. Gemeindehäuser eine wichtige Funktion für das Dorfleben als Veranstaltungsort und Treffpunkt.
Interpretation: Auch diese Einrichtungen befinden sich in der Regel an zentralen Orten in der Gemeinde, überwiegend dem Hauptort bzw. im Umfeld von Kirchen. Ihre Erreichbarkeit aus den Ortsteilen sollte wie auch in Bezug auf die übrigen Grundversorgungseinrichtungen gegeben sein.

<b>Indikator: Vereinshaus (örtliches Vereinsheim eines eingetragenen Vereins)</b>
Ebene: Ortsteile
Quelle: Gemeindeauskunft
Relevanz für Innenentwicklung: Ebenfalls von Bedeutung für das soziale Leben vor Ort sind Vereinshäuser/-heime örtlicher Vereine, in der Regel Musik-, Brauchtums-, Sport- bzw. Schützenvereine. Sie stehen zwar nicht allen Gemeindegürgern, aber den Vereinsmitgliedern offen und sind oftmals auch öffentliche Veranstaltungsorte für kulturelle und gesellige Veranstaltungen.
Interpretation: Vereinshäuser befinden sich meist nicht nur im Hauptort einer Gemeinde, sondern auch in weiteren Ortsteilen. Sie können somit auch für kleinere Ortsteile eine identitätsstiftende Funktion erfüllen und als Veranstaltungsorte dienen. Je nach Vereinsstrukturen und -anforderungen können sie eine Folge- oder Zwischennutzungsmöglichkeit für innerörtliche Leerstände darstellen.

## Erreichbarkeit

Neben diesen Einrichtungen zur Grund- und Nahversorgung stellt die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Breitbandversorgung in ländlichen Räumen einen wichtigen Faktor dar, um Erreichbarkeits- und Versorgungsdefizite abzumildern.

<b>Indikator: Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr</b> (Kategorien: $\geq 7$ 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 für an Schultagen (Mo-Fr außerhalb der Ferien). Ein Fahrtenpaar (bzw. Umlauf) ist definiert als halbierte Summe der Hin- und Rückfahrten von einer Haltestelle (d.h. täglich zwei Busverbindungen zum nächstgelegenen Ort und zwei Busverbindungen vom nächstgelegenen Ort werden als insgesamt 2 Fahrtenpaare gewertet).
<p>Relevanz für Innenentwicklung: Fehlt ein Grundversorgungsangebot an Einrichtungen und Dienstleistungen vor Ort bzw. in fußläufiger Entfernung weitgehend, so bestimmt die ÖV-Anbindung des Ortsteils die Handlungsmöglichkeiten der Ortsteilbewohner ohne ständigen Zugriff auf einen eigenen Pkw (z.B. Kinder, Jugendliche, Ältere, sozial Schwache, auto-lose Haushalte). Die Annahme dabei ist, dass ÖV-Verbindungen grundsätzlich eine Anbindung an Daseinsvorsorge- und Grundversorgungseinrichtungen sicherstellen.</p> <p>Besondere Relevanz erlangt die Anbindungsqualität an den Öffentlichen Nahverkehr durch die Verbindung von Innenentwicklung mit der Daseinsvorsorge- und Nahverkehrsplanung, indem gezielt höhere Nachfragedichten im Umfeld von Einrichtungen und ÖV-Haltestellen angestrebt werden. Innenentwicklung 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 StM-WIVT (2008), Anhang C.</p>
<p>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.</p> <p>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.</p>

<b>Indikator: Innovative Energieversorgung</b> (Fernwärme/Nahwärme/Blockheizkraftwerk)
Ebene: Ortsteile
Quelle: Energieatlas Bayern bzw. Gemeindeauskunft
<p>Relevanz für Innenentwicklung: Die Rentabilität und Effektivität von Nah-/Fernwärmenetzen und für die Nutzung von Abwärmquellen 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. Abwärmennutzung anbietet.</p>
<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 bspw. im Rahmen von Verfahren der Dorferneuerung in Kooperation mit den Bürgern (genossenschaftliche Modelle) angestoßen werden.</p> <p>Grundlage für einen entsprechenden Maßnahmenkatalog sollte eine kommunale Wärmeplanung sein.</p>



<b>Indikator: Breitbandversorgung</b> (Angabe der maximalen Breitbandverfügbarkeit, die >95% der Haushalte zur Verfügung steht)
Ebene: Ortsteile
<p>Quelle: Breitbandatlas des BMVI</p> <p>Der Breitbandatlas ist das zentrale Informationsmedium zur aktuellen Breitbandversorgung in Deutschland. Er wird regelmäßig aktualisiert und steht allen Interessierten kostenfrei zur Verfügung.</p> <p>Anhand eines Kartentools wird gezeigt, welche Bandbreiten und Techniken für die Datenübertragung zur Verfügung stehen. Die Breitbandverfügbarkeit wird gebäudescharf durch Einfärbung angezeigt. Im VC wird die maximale Breitbandverfügbarkeit eingegeben, die für geschätzte 95% der Haushalte des Innenbereichs des betreffenden Ortsteils zur Verfügung steht (Einstellung im Atlas: „Private Breitbandverfügbarkeit“ / „Alle Techniken“). Je nach Zoomstufe wird die Verfügbarkeit auf Gebäudeebene oder auf Rasterzellenbasis dargestellt. Die Zuordnung zu einer Versorgungskategorie kann auf der Rasterzellenzoomstufe erfolgen.</p> <p>Zu beachten ist, dass die Telekommunikationsunternehmen dem BMVI die Daten zur Breitbandversorgung auf freiwilliger Basis zur Verfügung stellen. Entsprechend sind geplante oder laufende Verbesserungsmaßnahmen auch erst mit zeitlicher Verzögerung von ca. einem halben Jahr im Breitbandatlas sichtbar. Daher ist es in Einzelfällen möglich, dass eigentlich gut versorgte Rasterzellen als nicht oder mit zu geringer Bandbreite versorgt dargestellt werden.</p> <p>Relevanz für Innenentwicklung: Die Breitbandversorgung ist ein wesentlicher Standortfaktor für Gewerbe und Privathaushalte und ein Indikator für die digitale Erreichbarkeit (vgl. Dähler et al. 2019). 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.</p> <p>Als Orientierungswerte bei der Beurteilung können das in Bayern bis 2025 angestrebte Ziel, Gigabitanschlüsse flächendeckend verfügbar zu machen<sup>35</sup>, sowie die von der EU im Rahmen der „Broadband Europe“-Initiative bis 2020 für jeden europäischen Haushalt angestrebte Mindestbandbreite von 30 Mbit/s<sup>36</sup> dienen.</p> <p>Bis 2025 soll nach einem Vorschlag der Europäischen Kommission allen Haushalten, in Verdichtungsräumen wie auch in ländlichen Räumen, eine Downloadgeschwindigkeit von 100 Mbit/s zur Verfügung stehen.<sup>37</sup></p> <p>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 (LTE) u.U. eine Lösungsmöglichkeit darstellen. Bei der Interpretation ist die oben genannte Einschränkung zu berücksichtigen, dass die Datenübermittlung an den Breitbandatlas durch die Telekommunikationsunternehmen auf freiwilliger Basis erfolgt. Sollten also auffällige Lücken bzw. geringe Bandbreiten vorliegen, sollte mit der entsprechenden Gemeindeverwaltung Rücksprache gehalten werden, ob diese Information aktuell ist.</p>

<sup>35</sup> <https://www.schnelles-internet-in-bayern.de/breitbandzentrum/presse/12>

<sup>36</sup> EU-Schwellenwert für „schnelles Internet“, vgl. <https://ec.europa.eu/digital-single-market/en/broadband-europe>.

<sup>37</sup> <https://ec.europa.eu/digital-single-market/en/policies/improving-connectivity-and-access>

### 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

<b>Indikator: Ärzte der Fachrichtung Allgemeinmedizin / Hausarzt</b>
Ebene: Gemeinde
Quelle: Arztsuchdienst der Bayerischen Landesärztekammer/Fachgebiet Allgemeinmedizin
Relevanz für Innenentwicklung: Siehe oben Versorgungsstruktur Ortsteilebene
Interpretation: Siehe oben Versorgungsstruktur Ortsteilebene / Arzt der Fachrichtung Allgemeinmedizin
<b>Indikator: Zahnärzte</b>
Ebene: Gemeinde
Quelle: Zahnarztsuchdienst der Bayerischen Landeszahnärztekammer
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.

<b>Indikator: Apotheken</b>
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 können von örtlichen Apotheken bzw. in interkommunaler Kooperation auch Bringdienste angeboten werden.

#### Kinderbetreuung und Schule

<b>Indikator: Kindertagesstätten</b> (Anzahl der Kinderbetreuungseinrichtungen / genehmigte Plätze / Betreuungszeiten (bis 16, 17, 18 Uhr))
Ebene: Gemeinde
Quelle: Landesamt für Statistik / Gemeindeauskunft
Relevanz für Innenentwicklung: Siehe oben Versorgungsstruktur Ortsteilebene. Neben der Anzahl der genehmigten Plätze ist auch die Betreuungszeit für berufstätige Elternteile von Relevanz.
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.

<b>Indikator: Anzahl Grundschulen</b>
Ebene: Gemeinde
Quelle: Landesamt für Statistik
Relevanz für Innenentwicklung: Siehe oben Versorgungsstruktur Ortsteilebene
Interpretation: Siehe oben Versorgungsstruktur Ortsteilebene

## Senioren- und Pflegeeinrichtungen

<b>Indikator: Verfügbare Plätze in Einrichtungen für ältere Menschen</b>
Ebene: Gemeinde
Quelle: Landesamt für Statistik
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.
Interpretation: Je nach örtlichem und regionalem 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.

<b>Indikator: Belegte Plätze in Einrichtungen für ältere Menschen</b>
Ebene: Gemeinde
Quelle: Gemeindeauskunft
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.
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.

<b>Indikator: Nächster Standort eines ambulanten Pflegedienstes vom Gemeindehauptort (&lt; 5 km, 5-10 km, &gt; 10 km)</b>
Ebene: Gemeinde
Quelle: Gemeindeauskunft bzw. Pflegelotsen der Sozialverbände und Krankenkassen / Bedarfsfeststellungsgutachten bzw. Kreispflegeplan des Landkreises
Relevanz für Innenentwicklung: Neben den stationären Einrichtungen ermöglichen ambulante Pflegedienste älteren Bewohnern mit Pflegebedarf, möglichst lange in ihrem heimischen Lebensumfeld zu wohnen. Neben Pflegeleistungen gehören auch hauswirtschaftliche und soziale Betreuungsangebote zum Aufgabenspektrum der Dienste. Sie erfüllen damit insbesondere für kleinere Ortsteile ohne Wohnanlagen 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.

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

## Beteiligung

### Vereinsleben und Genossenschaften

<b>Indikator: Anzahl eingetragener örtlicher Vereine nach Register</b>
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“.

<b>Indikator: Eingetragene örtliche Vereine je 1.000 Einwohner</b>
Ebene: Gemeinde
Quelle: Automatisierte Berechnung aus Einwohnerzahl (LfStat) 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, Sonstige

\*Als maßgeblich werden Vereine bezeichnet, die vor Ort durch öffentliche Veranstaltungen und vielfältige Angebote präsent sind und damit das Gemeindeleben prägen.

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

<b>Indikator: Aufzählung von Angeboten des ehrenamtlichen sozialen Engagements</b> Kategorien: Angebote für Kinder und Jugendliche (Hausaufgabenbetreuung, Kinderferienprogramm), Angebote für Senioren (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 und Hilfsbedürftige (Nachbarschaftshilfe, Seniorenachmittage), 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 Gemeindeseite im Rahmen der Möglichkeiten gefördert werden. Dies kann beispielsweise in Form einer Anerkennungskultur, Unterstützung bei Räumlichkeiten (Bezug zur Innenentwicklung / Zwischenutzung), der Erstattung von Sach- und Reisekosten und Angeboten zur Weiterqualifizierung geschehen.

## Beteiligungsstrukturen

<b>Indikator: Beteiligungsangebote von Seiten der Gemeinde</b> Über gesetzliche Öffentlichkeitsbeteiligung hinausgehende Beteiligungsangebote der Gemeinde (Kategorien: thematische Arbeitskreise zu Dorfentwicklung, Senioren, Kinder und Jugend, Naturschutz, Regionalvermarktung etc., vorgezogene, informelle Bürgerbeteiligung im Rahmen kommunaler Planungsprozesse (Zukunftswerkstatt, Runder Tisch, Planungszeilen), 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 Möglichkeiten 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 Gemeindeseite geprüft werden, welche Ansätze vom Gemeinderat grundsätzlich befürwortet würden. Auf dieser Grundlage können spezifische Angebote gemeinsam 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. Moderation vorgesehen werden.

## Wirtschaft und Arbeitsmarkt

### Arbeitsmarkt

<b>Indikator: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort je 1000 Einwohner</b>
Ebene: Gemeinde
Quelle: Landesamt für Statistik
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 Gemeinde.
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 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 Anforderungen an das örtliche Nahverkehrsangebot liefern.
<b>Indikator: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort je 1000 Einwohner</b>
Ebene: Gemeinde
Quelle: Landesamt für Statistik
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 arbeitnehmerspezifische Anforderungen an das örtliche Nahverkehrsangebot liefern..

<b>Indikator: Pendlersaldo</b>
Ebene: Gemeinde
Quelle: Landesamt für Statistik
Relevanz für Innenentwicklung: Das Pendlersaldo als Summe der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort abzüglich der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort liefert regional vergleichbare Rückschlüsse auf die Arbeitsmarktstruktur der Gemeinde.
Interpretation: 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.

<b>Indikator: Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen in Prozent</b>
Ebene: Gemeinde / Landkreis
Quelle: Landesamt für Statistik
Relevanz für Innenentwicklung: Die Anteile der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den Wirtschaftszweigen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Land- und Forstwirtschaft</li> <li>• Produzierendes Gewerbe</li> <li>• Handel, Verkehr, Gastgewerbe</li> </ul>

- Unternehmensdienstleistungen
- Öffentliche und private Dienstleister

vermitteln einen Eindruck der lokalen Wirtschaftsstruktur und damit der gewerblichen Nachnutzungsmöglichkeiten von Gebäudepotenzialen.

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.<sup>38</sup>

### Landwirtschaftsstruktur<sup>39</sup>

**Indikator: Landwirtschaftliche Betriebe: Anzahl der Betriebe nach Größe der landwirtschaftlichen Nutzfläche**

(Kategorien: <10 ha, 10-<50 ha, ≥50 ha )

Ebene: Gemeinde

Quelle: Landesamt für Statistik

Relevanz für Innenentwicklung: Die Anzahl und Betriebsgröße der landwirtschaftlichen Betriebe weisen 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: Landesamt für Statistik

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.

<sup>38</sup> Siehe Projekt Regionaler Gewerbeflächenpool im Wirtschaftsband A9 Fränkische Schweiz (Informationen unter [www.wirtschaftsbanda9.de](http://www.wirtschaftsbanda9.de)) und REFINA-Projekt Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb (REGENA). Abschlussbericht unter <http://www.refina-info.de>.

<sup>39</sup> Grundlage ist die alle zehn Jahre durchgeführte Landwirtschaftszählung. Dadurch kann es zu einer eingeschränkten Aktualität der Daten kommen.



<b>Indikator: Veränderung der landwirtschaftlichen Betriebe 2007-2020 in Prozent</b>
Ebene: Gemeinde / Landkreis
Quelle: Landesamt für Statistik
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
Arztsuchdienst der Bayerischen Landesärztekammer	Arztsuchdienst der Bayerischen Landesärztekammer/Fachgebiet Allgemeinmedizin. Online unter <a href="http://www.arzt-bayern.de">www.arzt-bayern.de</a> .
Abfahrtsmonitor des Bayern-Fahrplans	Bayerische Eisenbahngesellschaft BEG. Online unter <a href="http://www.bayern-fahrplan.de/de/abfahrt-ankunft">http://www.bayern-fahrplan.de/de/abfahrt-ankunft</a>
Apothekensuche	Apothekensuche der Bayerischen Landesapothekerkammer: <a href="https://apothekensuche.blak.de">https://apothekensuche.blak.de</a>
Bauleitplanung (FNP/BP)	Bauämter der Gemeinden
Bedarfpflegeplan / Kreispflegeplan	Landratsämter
Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS)	BORIS innerhalb der Geodaten-Infrastruktur Bayern (GDI-BY): Online unter <a href="http://www.boris-bayern.de">http://www.boris-bayern.de</a> und <a href="http://www.bodenrichtwerte.bayern.de">http://www.bodenrichtwerte.bayern.de</a> .
Breitbandatlas des BMVI	Breitbandatlas des BMVI-Breitbandportals. Online unter <a href="https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Fachthemen/Telekommunikation/Breitband/breitbandatlas/start.html">https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Fachthemen/Telekommunikation/Breitband/breitbandatlas/start.html</a> . Beachten Sie hierzu die Anmerkungen zum Breitbandatlas auf S. 83.
Demographie-Spiegel	Bayerisches Landesamt für Statistik: Demographie-Spiegel für bayerische Gemeinden. Online unter <a href="http://www.statistik.bayern.de/statistik/gemeinden/">www.statistik.bayern.de/statistik/gemeinden/</a> bzw. <a href="http://www.statistik.bayern.de/statistik/kreise/">/kreise</a> .
Energieatlas Bayern	Zentrales Internet-Portal der Bayerischen Staatsregierung zum Energiesparen, zur Energieeffizienz und zu erneuerbaren Energien. Online unter <a href="http://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/">http://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/</a> .
Filialsuche der Deutschen Post AG	Filialsuche mit Suchfilter und Kartendienst. Online unter <a href="https://www.deutsche-post.de/de/s/standorte.html">https://www.deutsche-post.de/de/s/standorte.html</a>
Filialsuche der Sparkassen bzw. Volks- und Raiffeisenbanken	Sparkassen: <a href="https://www.sparkasse.de/service/filialsuche.html">https://www.sparkasse.de/service/filialsuche.html</a> Volks- und Raiffeisenbanken: <a href="https://www.vr.de/privatkunden/filialsuche.html">https://www.vr.de/privatkunden/filialsuche.html</a>
Flächenmanagement-Datenbank	Flächenmanagement-Datenbank der Gemeinde
Gemeinsames Registerportal der Länder	Erweiterte Suche des Gemeinsamen Registerportals der Länder. Online unter <a href="https://www.handelsregister.de/rp_web/erweitertesuche.xhtml">https://www.handelsregister.de/rp_web/erweitertesuche.xhtml</a>
Genesis-Online	Genesis-Online-Datenbank des Statistischen Bundesamtes. Online unter <a href="https://www-genesis.destatis.de/genesis/online">https://www-genesis.destatis.de/genesis/online</a> .
Gelbe Seiten / GoYellow	Rubriken- und Ortsauswahlfunktion sowie Suchradius um Orte unter <a href="https://www.gelbe-seiten.de/">https://www.gelbe-seiten.de/</a>  Das Partnerunternehmen GoYellow bietet darüber hinaus einen Kartendienst, in dem u.a. auch Versorgungseinrichtungen dargestellt werden können: <a href="https://www.goyellow.de/map">https://www.goyellow.de/map</a>
Kreisjugendringe	Kontakte aller bayerischen Kreisjugendringe unter <a href="https://www.bjr.de/ueber-uns/jugendringe.html">https://www.bjr.de/ueber-uns/jugendringe.html</a>
Länderinitiative Kernindikatoren (Liki)	24 umweltspezifische Kernindikatoren der Arbeitsgemeinschaft von Umweltbehörden. Online unter <a href="http://www.liki.nrw.de">www.liki.nrw.de</a> .

Kurzbezeichnung	Quelle
Landesamt für Statistik	Bayerisches Landesamt für Statistik: Zusammenfassung wichtiger Daten zur Gemeindestatistik unter Statistik kommunal: <a href="https://www.statistik.bayern.de/produkte/statistik_kommunal/index.html">https://www.statistik.bayern.de/produkte/statistik_kommunal/index.html</a> GENESIS-Online-Datenbank mit 115 Statistiken
Landesentwicklungsprogramm	Bayerische Staatsregierung (Stand 2020): Landesentwicklungsprogramm Bayern. München. Online unter <a href="https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/">https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/</a>
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 <a href="http://www.demografie-leitfaden-bayern.de/fileadmin/user_upload/demografie-leitfaden/dokumente/LEITLINIE98.pdf">http://www.demografie-leitfaden-bayern.de/fileadmin/user_upload/demografie-leitfaden/dokumente/LEITLINIE98.pdf</a> .
Online-Kartendienste	Privatwirtschaftliche Kartendienste zu Einzelhandel und Einrichtungen (z.B. Gelbe Seiten, GoYellow, Google Maps bzw. Earth).
Pflegelotsen	Pflegedienst-Navigator der AOK. Online unter <a href="https://www.aok.de/pk/cl/rps/pflege/pfleg navigator/pflegedienst/">https://www.aok.de/pk/cl/rps/pflege/pfleg navigator/pflegedienst/</a> . Darüber hinaus gibt es vergleichbare Angebote (Pflegelotsen) der VDEK, BKK und der Knappschaft.
Statistikatlas Bayern	Statistikatlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Statistik mit rund 250 interaktiven Karten von der Gemeindeebene bis zu den Regierungsbezirken. Online unter <a href="http://www.statistik.bayern.de/statistikatlas/atlas.html">www.statistik.bayern.de/statistikatlas/atlas.html</a> .
Statistik kommunal	Gemeindestatistikberichte des Bayerischen Landesamtes für Statistik. Online unter <a href="https://www.statistik.bayern.de/statistikkommunal/index.php">https://www.statistik.bayern.de/statistikkommunal/index.php</a> .
Wohnprojektportale	Projektbörse des Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. unter <a href="http://www.fgw-ev.de">www.fgw-ev.de</a> Wohnprojektsuche der Stiftung trias <a href="http://www.wohnprojekte-portal.de">www.wohnprojekte-portal.de</a> Wohnen im Alter GmbH. Kategorien "Senioren-WG", "Betreutes Wohnen": Online unter <a href="http://www.wohnen-im-alter.de">www.wohnen-im-alter.de</a> .
Zahnarztsuchdienst	Zahnarztsuchdienst der Bayerischen Landeszahnärztekammer: Online unter <a href="http://zahnarztsuche.blzk.de/">http://zahnarztsuche.blzk.de/</a>
ZENSUS 2011	Datenbank der Zensusergebnisse 2011 unter <a href="http://www.zensus2011.de">www.zensus2011.de</a> .
Zuhause im Alter	BMFSFJ-Serviceportal zum Thema Wohnen im Alter unter <a href="http://www.serviceportal-zuhause-im-alter.de/">http://www.serviceportal-zuhause-im-alter.de/</a>

Die unterschiedliche Herkunft und damit qualitative Unterschiede der Datenerfassung, -haltung und -pflege der einzelnen Informationsquellen sind bei deren Interpretation zu beachten.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass insbesondere im sozioökonomischen Bereich beispielsweise des Arbeitsmarktes, des Vereinslebens oder des sozialen Engagements einzelne quantitative Indikatoren nur eine erste Annäherung an ein Thema darstellen können und einer vertieften Betrachtung bedürfen.

## Anhang 3 Fragebogen für Gemeinden

### Vitalitäts-Check

Fragenkatalog für Gemeinde .....



## Einleitung

Mit dem Vitalitäts-Check stellt die Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung ein datenbankgestütztes Analyseinstrument zur Verfügung, um die bauliche, funktionale und soziale Situation als Basis für Dorferneuerung, Gemeindeentwicklung sowie ILE-Prozesse zu erfassen. Damit liefert der VC wichtige Grundlagen für eine differenzierte Vitalitätsstrategie in Dörfern, Gemeinden und interkommunalen Zusammenschlüssen.

Für die Bearbeitung des Vitalitäts-Checks sind Eingaben zu folgenden Kategorien erforderlich, die ein lokales Wissen voraussetzen:

- Siedlungsstruktur: Siedlungsdichte und städtebauliche Empfindlichkeit der einzelnen Ortsteile
- Bodenpolitik: Baulandpreisniveau und Stand der Flächennutzungsplanung
- Versorgung: Ausstattung von Ortsteilen mit Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung und Daseinsvorsorge sowie Einschätzung ihrer Dauerhaftigkeit
- Beteiligung: Vereinsleben, ehrenamtliches Engagement und Angebote der Bürgerbeteiligung

Wird der Vitalitäts-Check von gemeindeexternen Dienstleistern wie Planer/-innen oder Regionalmanager/-innen bearbeitet, so dient der vorliegende Fragenkatalog dazu, diese gemeindespezifischen Informationen bei den betreffenden Gemeindeverwaltungen abzufragen. Die Felder, die für Ihre Angaben vorgesehen sind, sind im folgenden Dokument gelb hinterlegt.

Im Fragenkatalog werden die erforderlichen Informationen kurz beschrieben. Ausführlichere Informationen erhalten Sie bei Bedarf im Leitfaden zum Vitalitäts-Check unter folgendem Link:

<https://www.stmelf.bayern.de/landentwicklung/dokumentationen/059178/index.php>

## Bodenpolitik

### Bodenrichtwerte

Bitte nennen Sie uns die Bodenrichtwerte, die in Ihrer Gemeinde am freien Markt (keine Einheimischenprogramme) für unbebauten Boden inklusive der Beiträge für Erschließung, Kommunalabgaben und Naturschutzbeiträge gelten. Da auch innerhalb einer Gemeinde z.T. unterschiedliche Bodenpreise vorherrschen, nennen Sie uns in diesem Fall bitte die Preisspanne, d.h. die untersten und höchsten ortsüblichen Werte.

Bodenrichtwerte für Gemeinde in EUR/m <sup>2</sup>		Bodenrichtwerte für Landkreis in EUR/m <sup>2</sup>	
von	bis	von	bis

Falls Ihnen die Bodenrichtwertspannen für Ihre Gemeinde bzw. den zugehörigen Landkreis nicht bekannt sind, erhalten Sie die Informationen bei den Gutachterausschüssen an den Landratsämtern. Das aktuelle Verzeichnis der Bayerischen Gutachterausschüsse finden Sie unter <http://www.gutachterausschuesse-bayern.de/>.

### Flächennutzungsplanung

Eine wesentliche Grundlage für die gemeindliche Siedlungsentwicklung ist der Flächennutzungsplan und die darin dargestellte Abschätzungen des künftigen Wohnflächenbedarfs.

Bitte teilen Sie uns folgende Informationen mit:

Erstellungsjahr des Flächennutzungsplanes (letzte umfangreiche Novellierung oder Neuaufstellung)	
Wie wurde der künftige Wohnflächenbedarf im Flächennutzungsplan ermittelt?  <i>Bitte eine der rechtsgenannten Optionen auswählen</i>  <div style="text-align: center;">➔</div>	Fortschreibung der vergangenen Bevölkerungsentwicklung
	Eigene Bevölkerungsvorausberechnung
	Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik für Gemeinde
	Nicht enthalten
	Nicht bekannt

Flächennutzungspläne enthalten darüber hinaus entweder im Kapitel zur allgemeinen Siedlungsentwicklung oder bei den ortsteilspezifischen Kapiteln oftmals Aussagen zur Innenentwicklung. Diese umfassen beispielsweise die Festlegung, welche Ortsteile nur für eine organische Siedlungsentwicklung und welche für eine Ansiedlung von Zuzügen geeignet sind.

Bitte nennen Sie uns im folgenden Feld in Stichpunkten die Kernaussagen des Flächennutzungsplanes zur Innenentwicklung und Siedlungsentwicklung:

Kernaussagen des Flächennutzungsplanes zur Innenentwicklung und Siedlungsentwicklung

## Versorgungsstruktur

### Ortsteilebene

Mit dem Vitalitäts-Check werden für jeden Ortsteil<sup>40</sup> die in folgender Tabelle dargestellten Versorgungsstrukturen erfasst. Kopieren Sie dazu bitte diese Tabelle für jeden Ortsteil mit derartigen Einrichtungen und tragen Sie nur diejenigen Strukturen mit Adresse ein, die

- im Ortsteil
- oder in fußläufiger Entfernung vom Ortsteil (Richtwert 800m einfache Distanz)

vorhanden sind.

Bitte geben Sie für jeden Ortsteil > 50 Einwohnern die aktuelle Einwohnerzahl und die Einwohnerzahl vor ca. 10 Jahren an.

Folgende Einrichtungen werden hier berücksichtigt:

Lebensmitteleinzelhandel, Bäckerei, Metzgerei, Postfiliale/-agentur, Bank bzw. -zweigstelle, Allgemeinarzt, Kinderbetreuung (Kindergarten/ Kindertagesstätte), Grundschule, Gastronomie (Gasthaus/ Café/ Kneipe), Jugendtreff (offene Kinder- und Jugendarbeit), Seniorentreff, Wohnangebot für Senioren, Breitensporteinrichtungen (Sportplatz/-halle), Gemeinschaftshaus, Kirchliche Einrichtungen mit Veranstaltungsraum (keine Kapelle) der großen Konfessionen, Vereinshaus

Dauer/ Einschätzung der Dauerhaftigkeit (Kategorien):

- Langfristig gesichert (> 8 Jahre)
- Mittelfristig gesichert (4-8 Jahre)
- Kurzfristig gesichert (1-3 Jahre)
- Akut gefährdet (< 1 Jahr)
- Nicht bekannt

Wenn Einrichtungen mehrfach vorhanden sind, kopieren Sie bitte die entsprechende Tabellenzeile. Ergänzen Sie die Angaben bitte für jeden Ortsteil mit der Angabe der aktuellen und falls vorhanden mit der Einwohnergröße vor ca. 10 Jahren.

Die Einschätzung der Dauerhaftigkeit ist **keine Pflichteingabe** und ist nur zur internen Verwendung. Sie kann jedoch bei sich abzeichnenden Verlusten von Einrichtungen (Schule, Bankfiliale o.ä.) eine relevante Information für die sich abzeichnende Versorgungsstruktur eines Ortsteils sein.

Versorgungsstrukturen (Kategorien)	Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ) oder „Mobiles Angebot (Verkaufswagen o.ä.)“	Einschätzung der Dauerhaftigkeit Kategorien: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Langfristig gesichert (&gt; 8 Jahre)</li> <li>• Mittelfristig gesichert (4-8 Jahre)</li> <li>• Kurzfristig gesichert (1-3 Jahre)</li> <li>• Akut gefährdet (&lt; 1 Jahr)</li> <li>• Nicht bekannt</li> </ul>
Lebensmitteleinzelhandel		
Bäckerei		
Metzgerei		
Postfiliale		

<sup>40</sup> Mit dem Vitalitäts-Check werden in der Regel nur Ortsteile ab einer gewissen Größe, beispielsweise ab 50 Einwohnern, erfasst. Mit dem Auftraggeber und den Bearbeitern ist vor Bearbeitung dieses Abschnittes zu klären, welcher Schwellenwert für die Ortsteilgröße angesetzt wird.



Versorgungsstrukturen (Kategorien)	Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ) oder „Mobiles Angebot (Verkaufswagen o.ä.)“	Einschätzung der Dauerhaftigkeit Kategorien: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Langfristig gesichert (&gt; 8 Jahre)</li> <li>• Mittelfristig gesichert (4-8 Jahre)</li> <li>• Kurzfristig gesichert (1-3 Jahre)</li> <li>• Akut gefährdet (&lt; 1 Jahr)</li> <li>• Nicht bekannt</li> </ul>
Bank bzw. -zweigstelle		
Allgemeinarzt		
Kinderbetreuung (Kindergarten / Kindertagesstätte)		
Grundschule		
Gastronomie (Gasthaus / Cafe / Kneipe)		
Jugendtreff (offene Kinder- und Jugendarbeit)		
Seniorentreff		
Wohnangebot für Senioren		
Breitensporteinrichtung (Sportplatz/-halle)		
Gemeinschaftshaus		
Kirchliche Einrichtung mit Veranstaltungsraum (keine Kapelle) der großen Konfessionen		
Vereinshaus		
<b>Einwohnergröße des Ortsteils</b>		
Aktuell (d.h. zum letzten Stichtag)		
Vor ca. 10 Jahren <sup>41</sup>		

Bei Ortsteilen ohne derartige Einrichtungen oder Angeboten ist es nicht erforderlich, eine separate Tabelle anzulegen. Es genügt eine Liste der Ortsteile ohne Versorgungsstrukturen mit Angabe der aktuellen Einwohnerzahl und – falls vorliegend – der Einwohnerzahl vor ca. 10 Jahren.

Ortsteile ohne Versorgungsstrukturen

<sup>41</sup> Nur falls vorliegend. Keine Pflichteingabe.

## Gemeindeebene

Bitte teilen Sie mit, ob in Ihrer Gemeinde folgende Einrichtungen existieren.

Gemeinschaftliche Wohnformen für Senioren wie Mehrgenerationenwohnen, Senioren-WGs, Betreutes Wohnen und Mehrgenerationenprojekte (keine Senioren- und Pflegeheime) <i>Ja/Nein/keine Angabe</i>	
Zahnarzt <i>Ja / nein</i>	<i>Anzahl</i>
Apotheke <i>Ja / nein</i>	Anzahl
Senioren- und Pflegeeinrichtung <i>Ja / nein</i>	Anzahl Plätze insgesamt: Davon belegt:
Kinderbetreuung / Kitas Anzahl	Anzahl der Plätze insgesamt: Öffnungszeiten:

## Beteiligung

Die Informationen werden in den Unterkategorien Vereinsleben, Genossenschaften, soziales Engagement und Beteiligungsstrukturen benötigt.

### Vereinsleben

Bitte kreuzen Sie in der folgenden Tabelle die maßgeblichen in der Gemeinde aktiven Vereine an.

Vereine	Vorhanden (x)
Freiwillige Feuerwehr	
Sportverein	
Trachten-/Heimatverein	
kirchliche Vereine (z.B. Kolping, Landjugend)	
örtliche Naturschutzgruppe (BN, LBV) oder Agenda21-Gruppe	
Musikverein	
Theaterverein	
Volkshochschule bzw. Zweigstelle	
Gartenbauverein	
Falls in der Auswahlliste nicht enthalten, bitte nennen Sie uns weitere maßgebliche Vereine vor Ort	

## Genossenschaften

Bitte teilen Sie uns in der folgenden Tabelle vor Ort vorhandene genossenschaftliche Strukturen mit.

Genossenschaftliche Strukturen vor Ort (ohne Banken)	Vorhanden (x)
Maschinenring	
Erneuerbare Energien (Bürgerkraftwerke)	
Car-Sharing	
Soziale Dienstleistungen	
Falls in der Auswahlliste nicht enthalten, bitte nennen Sie uns weitere Genossenschaften vor Ort	

## Soziales/ehrenamtliches Engagement

Bitte teilen Sie uns in der folgenden Tabelle mit, welche sozialen/ehrenamtlichen Aktivitäten in Ihrer Gemeinde bestehen.

Soziales/ehrenamtliches Engagement	Vorhanden (x)
Gemeindebücherei	
Dorfladen	
Tauschringe	
Hausaufgabenbetreuung	
Kinderferienprogramm	
Seniorennachmittage	
Nachbarschaftshilfe	
Integrative Angebote Migranten	
Integrative Angebote körperlich/geistig Behinderte	
Bürgerbus	
Initiativen zur Gemeinde- und Dorfentwicklung aus der Bürgerschaft	
Falls in der Auswahlliste nicht enthalten, bitte nennen Sie uns weitere maßgebliche Aktivitäten des sozialen/ehrenamtlichen Engagements vor Ort mit.	

## Beteiligungsangebote von Seiten der Gemeinde

Bitte teilen Sie uns mit, welche der folgenden Beteiligungsangebote von Seite der Gemeinde bestehen.

Beteiligungsangebote	Vorhanden (x)
thematische Arbeitskreise zu Dorfentwicklung, Senioren, Kinder und Jugend, Naturschutz, Regionalvermarktung etc.	
vorgezogene, informelle Bürgerbeteiligung im Rahmen kommunaler Planungsprozesse	
Jugendparlament	
Seniorenbeirat	
Falls in der Auswahlliste nicht enthalten, bitte nennen Sie uns weitere maßgebliche Beteiligungsangebote von Seiten der Gemeinde.	



## Anhang 4 Handlungsmöglichkeiten (Beispiele)

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

Ziele	Mögliche Umsetzungsmaßnahmen / -ideen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lange Aufsiedlungsdauern und nicht-mobilisierbare Baulücken vermeiden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Notwendige Baulandausweisung nur in kleinen Abschnitten, mit Baugebot und auf im Gemeindebesitz befindlichen Flächen durchführen</li> </ul>
Leerstände und/ oder anderweitige Umstrukturierungserfordernisse im Ortskern	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stabilisierung und Belebung des Ortskerns hinsichtlich sozialer, funktionaler und städtebaulicher Gesichtspunkte</li> <li>• Bereitstellung von günstigen Wohn- und Arbeitsstätten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neue Nutzungen z.B. durch generationenübergreifendes Wohnen, Existenzgründungen in den Bereichen Handwerk, Gewerbe und Dienstleistung, Dorfläden und Gemeinschaftshäuser</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausbildungs- und Lernobjekt für private Bauherren zur Mobilisierung weiterer Privatinitiativen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauhütte</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erfassung und Präsentation (Internet) des Immobilienangebotes; möglichst auf übergemeindlicher Ebene (auch im Zusammenhang mit ILE)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebäude und Flächenmanagement (z. B. Online-Immobilienbörse)</li> </ul>
Innerörtliche Baulücken und Brachen	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Differenzierung der Baulücken hinsichtlich Bebauung oder anderweitiger Funktionen (Freiraumqualität o. ä.)</li> <li>• Bewusstseinsbildung und Anreize für Verkaufsbereitschaft der Eigentümer (u. a. Beratungsangebot)</li> <li>• Aktivierung innerörtlicher Flächenpotenziale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erfassung der Baulücken und deren Verfügbarkeit</li> <li>• Erwirkung und Durchsetzung von Baugeboten (städtebaulicher Missstand Wohnraumknappheit) und Ankündigung entschädigungsfreier Rückwidmungsmöglichkeiten</li> <li>• Kommunale Bodenbevorratung und Landtausch</li> <li>• Grundstückswertermittlung (→ realistische Preisvorstellungen Privater)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung der gemeindlichen Steuerungsmöglichkeiten (u. a. Grunderwerb durch die Gemeinde, Vereinbarungen mit Grundstückseigentümern, Baugebot)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Steuernde Bodenpolitik bei zukünftigen Baulandausweisungen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhöhung der Nachfrage nach innerörtlichem Wohnbauland</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rückwidmung nicht-mobilisierbarer Flächen und Baulücken am Ortsrand</li> </ul>
Fehlende Bebauungsanreize im Ortskern	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bildung attraktiver Grundstückszuschnitte</li> <li>• Zusammenhängende, möglichst quartiersbezogene Betrachtung</li> <li>• Herstellung von Kostenparität zwischen Ortskern und „Grüner Wiese“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodenordnerische Maßnahmen zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse</li> <li>• Investitionsanreize im Innenbereich / Abschöpfung von Planungsgewinnen zur Förderung der Innenentwicklung</li> </ul>
Fehlende Nachfrage im Ortskern in Zusammenhang mit der Schaffung von neuen Baugebieten	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lenkung und Motivierung von Nachfrageimpulsen in den Ortskern</li> <li>• Reduzierung des Baulandangebots</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufwertung / Auflockerung innerörtlicher Siedlungsbereiche für zeitgemäßes Wohnen</li> <li>• Verbesserung innerörtlicher Grünräume und Aufenthaltsqualitäten</li> <li>• Thematisierung entschädigungsfreier Rückwidmungsmöglichkeiten</li> <li>• Überprüfung des Baulandangebotes auf Realisierung</li> </ul>
Fehlende Attraktivität im Ortskern (Platzmangel, bauliche Mängel, fehlende Aufenthaltsqualität etc.)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Qualitative Aufwertung des Straßenraums / Verkehrsberuhigung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Straßenraumgestaltung / Fußgängerwegenetz</li> </ul>

Ziele	Mögliche Umsetzungsmaßnahmen / -ideen
<ul style="list-style-type: none"> <li>Aufwertung der Aufenthaltsqualität unter Berücksichtigung funktionaler Zusammenhänge (z.B. Impuls für Versorgungsfunktion)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gezielte Gestaltungsmaßnahmen im Umfeld von zentralen (Dorf-) Plätzen (öffentlicher Raum)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Aufwertung Wohnumfeld (Freiflächen etc.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gezielter Rückbau (z. B. von Nebengebäuden in schlechtem Bauzustand)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des Ortsbildes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stärkere Betonung von Freiflächen-/ Grünstrukturen (z. B. durch kulissenbildende Maßnahmen)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Sicherung von ortstypischen Gestaltungsmerkmalen (verbindliche Vorschriften)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gestaltungssatzung</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Festlegung eines räumlichen Geltungsbereichs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gestaltungsfibel</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bewusstseinsbildung und praktische Empfehlungen für eine ortstypische Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen (auf freiwilliger Basis)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gestaltungsfibel</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Mobilisierung privater Gestaltungsaktivitäten (z. B. Fassade-, Hof, Garten)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Förderung von Gestaltungsmaßnahmen im Privatbereich</li> </ul>
Nahversorgungsstrukturen dünnen aus	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Verbesserung oder Erhaltung von Nahversorgungsfunktionen</li> <li>Sicherung konzentrierter Versorgungsbereiche in größeren Ortsteilen</li> <li>Teilhabemöglichkeiten auch nicht-motorisierter Bevölkerungsgruppen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sanierung/Umnutzung eines Gebäudes zum Lebensmittel-/ Dorfladen o.ä. durch privatwirtschaftlichen Investor oder lokale Genossenschaft</li> <li>Sicherung bzw. Förderung zentraler, stationärer Grundversorgung</li> <li>Verbesserung der Erreichbarkeit der zentralen Versorgungsbereiche aus den übrigen Ortsteilen (ÖV, Fahrrad)</li> <li>Grundversorgung in kleineren Ortsteilen durch mobile/temporäre Angebote, Bringdienste, Vermittlung von Fahrdiensten</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Funktionsverluste im Ortskern vermeiden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einzelhandels- und Versorgungsstandorte nur im Ortskern zulassen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhöhung der Nachfrage und damit der Rentabilität innerörtlicher Nahversorgungseinrichtungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gezielte Nachverdichtung im Umfeld der Nahversorgung/des Ortskerns</li> <li>Qualifizierung der Ortskerne für Familien und besondere Wohnformen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Synergien schaffen zwischen Innenentwicklung, Nahversorgung und Ressourceneffizienz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nutzung von Nachverdichtung zur Stabilisierung von Grundversorgungsstrukturen und zur Verkehrsvermeidung</li> <li>Innenentwicklung von Flächenpotenzialen vorrangig in der Nähe von Grundversorgungsstrukturen (Vermarktung, kommunale Förderung), außerhalb hauptsächlich Aktivierung von Gebäudepotenzialen</li> </ul>
Attraktive, regionaltypische Ortsbilder	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Sicherung und Ausbau der identitätsstiftenden Funktion attraktiver Ortsbilder</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kommunaler Zwischenerwerb identitätsstiftender Schlüsselobjekte</li> <li>Förderung privater Erhaltungs- und Gestaltungsmaßnahmen</li> </ul>
Problemstellung zur Innenentwicklung betrifft mehrere benachbarte Gemeinden	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Interkommunal abgestimmte Innenentwicklungsstrategie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erstellung eines integrierten ländlichen Entwicklungskonzeptes (ILEK) mit dem Schwerpunkt auf Zusammenhänge der Innenentwicklung (Bevölkerungsentwicklung, Siedlungsentwicklung, Versorgung/ Infrastruktur, Verkehr, Mobilitätskosten und Ressourcenverbrauch)</li> </ul>

Ziele	Mögliche Umsetzungsmaßnahmen / -ideen
<ul style="list-style-type: none"> <li>Tragfähiges Konzept zur Sicherstellung einer möglichst wohnortnahen Grundversorgung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prüfung verschiedener Optionen interkommunaler Daseinsvorsorgeplanung (Bündelung/Dezentralisierung, mobile Angebote, Bringdienste, multifunktionale Einrichtungen, begleitende Erreichbarkeitsstrategie)</li> </ul>
Defizite im öffentlichen Nahverkehr und Radverkehr	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Konzentration weiterer Siedlungsentwicklung auf Ortsteile mit Mobilitätsalternativen / Erhöhung der ÖV-Nachfrage und damit -Rentabilität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bestandsorientierte Aktivierung (Schwerpunkt auf Gebäudepotenziale) in Ortsteilen mit sporadischer bzw. fehlender ÖV-Anbindung</li> <li>Nachverdichtung hauptsächlich in gut angebundenen Ortsteilen/Quartieren</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bedarfsorientierte und kostensparende Gewährleistung von Mobilität für nicht-motorisierte Bevölkerungsgruppen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einrichtung bedarfsorientierter Angebote (z.B. AST, Bürgerbusse, Vermittlung von Fahrtwünschen durch kommunale oder interkommunale Servicestellen)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhöhung der Fahrradattraktivität als Transportmittel für den Alltagsverkehr</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verbesserung Fahrradinfrastruktur (Winterräumung, Gestaltung, Stellplätze)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhöhung der Nachfrage nach ÖV-Angeboten und damit ihrer Rentabilität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nachverdichtung insbesondere im Umfeld von ÖV-Haltestellen</li> </ul>
Defizite bei der Nahwärmeversorgung	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Umbau zu ressourcenschonenden Siedlungsstrukturen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bei ausreichender Wärmebedarfsdichte Konzipierung eines Nahwärmenetzes (u.a. Leitungsnetz, Wärmequelle, Anschluss möglichst vieler Haushalte)</li> <li>Bei ungenügender Wärmebedarfsdichte gezielte Nachverdichtung</li> </ul>
Mangel an Senioren- und Pflegeeinrichtungen	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Angebote im gewohnten Lebensumfeld schaffen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bedarfsanalyse (Befragung, Informationsveranstaltungen), auch im Hinblick auf Mehrgenerationenhäuser</li> <li>Wohnmodelle auf innerörtlichen Gebäudepotenzialen</li> </ul>
Vielfältiges Vereinsleben und/oder soziales Engagement/Beteiligungsstrukturen	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Temporäre oder dauerhafte Folgenutzung für innerörtliche Gebäudepotenziale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Folge- oder Zwischennutzung für innerörtliche Gebäudepotenziale als Vereinshäuser, Geschäftsstellen und für weitere Zwecke</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bürgernahe Öffentlichkeitsarbeit und Informationsvermittlung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Weiterbildung qualifizierter Bürger zu Innenentwicklungslotsen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Qualifizierung, Koordinierung und Anerkennung bürgerschaftlichen Engagements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bedarfsanalyse für und ggfs. Einrichtung einer multifunktionalen Anlauf-, Beratungs- und Koordinierungsstelle für bürgerschaftliches Engagement (evtl. in Verbindung mit Zeitbank/Regionalwährung)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Prozessverstätigung und Einbeziehung bürgerschaftlichen Engagements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einsetzung einer AG Innenentwicklung mit Budget und beratender Funktion</li> </ul>
Relevanter örtlicher Arbeitsmarkt	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ortskernbelebung durch ortsverträgliches Gewerbe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Folgenutzung von Gebäudepotenzialen durch gewerbliche Umnutzung</li> </ul>
Ortsteile mit aktiven Landwirtschaftsbetrieben im Altort	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Folgenutzung für innerörtliche Leerstandsrisiken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Flächenbereitstellung für erforderliche Umbaumaßnahmen (Nutzung benachbarter Gebäude- und Flächenpotenziale, Bodenordnung)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhaltung der örtlichen Landwirtschaft und Vermeidung privilegierter Bauvorhaben im Außenbereich (Aussiedlerhöfe)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nutzung innerörtlicher Erweiterungsflächen für ortsverträgliche Landwirtschaft</li> </ul>



# Abbildungs-, Tabellen und Abkürzungsverzeichnis

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Entwicklung der Bevölkerung Bayerns im Vergleich zum Bund	5
Abbildung 2	Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns, Veränderung 2040 gegenüber 2020 in Prozent	6
Abbildung 3	Bevölkerungsentwicklung seit 2011 nach LEP-Gebietskategorien in Prozent gegenüber dem Ausgangsjahr (Index 2011=100)	7
Abbildung 4	Bevölkerungsentwicklung (Prognose) 2020 bis 2040 nach LEP-Gebietskategorien (Vorausberechnung, Index 2018=100))	8
Abbildung 5	Verhältnis der unter 6-Jährigen zu den über 64-Jährigen (1980, 2000, 2020, 2040)	9
Abbildung 6	Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden seit 2011 nach LEP-Gebietskategorien (Index 2011=100)	11
Abbildung 7	Einwohner- und Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung in Bayern seit 1992	12
Abbildung 8	Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden seit 2011 nach LEP-Gebietskategorien (Index 2011=100)	12
Abbildung 9	Zusammenhang von Siedlungsdichte und Erschließungs- / Folgekosten	15
Abbildung 10	Arbeitsschritte Vitalitäts-Check zur Innenentwicklung	17
Abbildung 11	Ortsteil über 50 Einwohner, aber ohne baulichen Zusammenhang	20
Abbildung 12	Abgleich Flurstücksfläche im Innen- und Außenbereich	21
Abbildung 13	Ortsteilbezogene Darstellung der Innenentwicklungspotenziale (ha)	26
Abbildung 14	Bewertungsbaum Gebäudepotenziale	46
Abbildung 15	Bewertungsbaum Flächenpotenziale	46
Abbildung 16	Musterkarte Innenentwicklungspotenziale	49
Abbildung 17	Musterkarte Versorgungsstruktur	51
Abbildung 18	Musterkarte Bauphasen und Siedlungsstruktur	53
Abbildung 19	Musterkarte Planungshinweise und Empfehlungen	55
Abbildung 20	Auszug eines Gemeindeberichtsblattes	56
Abbildung 21	Von der Bestandserfassung zur Maßnahmenentwicklung	59

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Gruppierung der Innenentwicklungspotenzialkategorien im Vitalitäts-Check	24
Tabelle 2	Tabellarische Darstellung der Innenentwicklungspotenziale	25
Tabelle 3	Der Vitalitäts-Check in fünf Schritten	29
Tabelle 4	Indikatoren Verwaltung	32
Tabelle 5	Indikatoren Demographie	33
Tabelle 6	Orientierungshilfe zur städtebaulichen Empfindlichkeit des Ortskerns	35
Tabelle 7	Indikatoren Flächennutzung/-management, Siedlungsstruktur, Bodenpolitik	35
Tabelle 8	Indikatoren Versorgung und Erreichbarkeit	38
Tabelle 9	Indikatoren Beteiligung	40
Tabelle 10	Indikatoren Wirtschaft	40
Tabelle 11	Bewertungsmatrix zum Versorgungspotenzial der Ortsteile	44
Tabelle 12	Inhalte der Berichtsblätter Interkommunal/Gemeinde/Ortsteile	56
Tabelle 13	Übersicht über relevante Instrumentarien (Beispiele)	60
Tabelle 14	Mindesteinwohner im Einzugsgebiet für verschiedene Einzelhandelsbetriebstypen	65
Tabelle 15	Verwendete Datenquellen	95

## Abkürzungsverzeichnis

ALE _____	Amt für Ländliche Entwicklung
AST _____	Anrufsammeltaxi
BayKiBiG _____	Bayerisches Kinderbildungs- und -betreuungsgesetz
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 <sub>2</sub> _____	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
LfStat _____	Bayerisches Landesamt für Statistik
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)
StMUV _____	Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz
StMWIVT _____	Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (bis 2018)
StMWi _____	Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie
StMWLE _____	Staatsministerium für Wirtschaft und Landesentwicklung
SuV _____	Siedlungs- und Verkehrsfläche
TK _____	Topographische Karte
UBA _____	Umweltbundesamt
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 Münchenlandentwicklung-vc@stmelf.bayern.de

[www.landentwicklung.bayern.de](http://www.landentwicklung.bayern.de)

April 2025

Projektbearbeitung:

ifuplan – Institut für Umweltplanung und Raumentwicklung GmbH & Co. KG

Amalienstraße 79 · 80799 München

[www.ifuplan.de](http://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 und 3 wurden in großen Teilen aus dem ursprünglichen Aktionsprogramm Dorf vital übernommen und von ifuplan aktualisiert und inhaltlich ergänzt. Die Kapitel 4, 5, 6, 7 und 8 sowie die Anhänge 1 bis 4 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](http://www.landentwicklung.bayern.de)