



Ländliche Entwicklung in Bayern

Dokumentationen

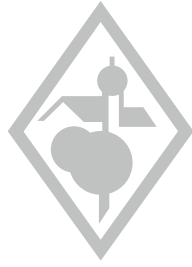


Vitalitäts-Check Innenentwicklung als Aufgabe der Dorferneuerung

Die Folgen des demografischen Wandels und die Potenziale erkennen, um in den Dörfern nachhaltig Vitalität zu fördern, Identität zu erhalten und Flächen zu sparen – darauf zielt der bundesweit einzigartige Vitalitäts-Check mit Themenfeldern wie Siedlungsstruktur, Bevölkerungsentwicklung, Baulandpolitik, Gewerbe und Versorgungsstruktur ab. Der Vitalitäts-Check mit einem Fallbeispiel ist Bestandteil einer ausführlichen Dokumentation zur Innenentwicklung.

Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Verwaltung für Ländliche Entwicklung
Ludwigstraße 2 · 80539 München
www.landentwicklung.bayern.de

Ländliche Entwicklung in Bayern



Vitale Dörfer für einen starken ländlichen Raum durch Ländliche Entwicklung

Geburtenrückgang, Abwanderung vor allem jüngerer Menschen und die steigende Lebenserwartung verursachen besonders in den strukturschwachen ländlichen Räumen einen demographischen Wandel, der sich vor allem durch einen Rückgang der Bevölkerungszahlen und steigendes Durchschnittsalter äußert. Dies führt gerade auch in den Dörfern und ländlichen Gemeinden zu Funktionsverlusten, Leerständen, nutzungs- und siedlungsstrukturellen Problemen sowie zu einer mangelnden Auslastung der Infrastruktur, die damit zum Kostenproblem für die Gemeinden und ihre Bewohner werden kann. Schon jetzt wohnen in vielen Gehöften nur noch alte Menschen, in den dazugehörigen Ställen steht kein Vieh mehr und viele Maschinenhallen sind leer. Nahversorgungs- und Infrastruktureinrichtungen werden aufgegeben, Dorfkerne drohen zu veröden. Gleichzeitig werden aber weiterhin auch in großem Umfang Flächen für die Siedlungsentwicklung und für Infrastrukturvorhaben verbraucht.

Unterstützung für ländliche Gemeinden durch die Dorferneuerung

Die Ziele bleiben weiterhin gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen sowie vitale Dörfer und leistungsfähige Gemeinden, die ihren Bürgerinnen und Bürgern Antworten und Hilfen geben können auf die Herausforderungen der Zeit. Zur Unterstützung der Gemeinden bietet die bayerische Dorferneuerung vielfältige Hilfen an. Schon vor einigen Jahren hat die Verwaltung für Ländliche Entwicklung angesichts der Herausforderungen durch den demographischen Wandel und zum Flächensparen den Schwerpunkt der Dorferneuerung auf die Innenentwicklung gelegt und dazu das Aktionsprogramm „Dorf vital“ aufgelegt.

Vitalitäts-Check zur Innenentwicklung

Für die Innenentwicklung gibt es aber keine Patentrezepte, sondern nur an die örtliche Situation angepasste Lösungsmodelle. Deshalb ist es notwendig, sehr frühzeitig einen Überblick über die Situation und die Realisierungsmöglichkeiten im jeweiligen Dorf zu bekommen. Hierfür wurde im Rahmen des Aktions-

programms „Dorf vital“ der bundesweit einmalige Vitalitäts-Check entwickelt. Der Vitalitäts-Check zur Innenentwicklung bietet eine anwendungsorientierte Hilfestellung für die Praxis. Mit seiner Hilfe können rasch Analysen zur Bevölkerungsentwicklung, zur Siedlungsstruktur oder zu den Gebäude- und Flächenpotenzialen erarbeitet werden. Bei der Bearbeitung des Vitalitäts-Checks sind sowohl die Innensicht der Bürgerinnen und Bürger und der Gemeindeverantwortlichen als auch die Außensicht eines Planers erforderlich.

Der Vitalitäts-Check wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten im Rahmen des Aktionsprogramms „Dorf vital“ entwickelt. Er kann gerne auch unabhängig von der Dorferneuerung und außerhalb Bayerns verwendet werden. Im Falle einer Anwendung bitten wir die Hinweise zur Urheberschaft im Impressum zu beachten.

Viel Erfolg bei der Anwendung des Vitalitäts-Checks in Ihrer Gemeinde und bei der Zukunftsgestaltung der Dörfer und der ländlichen Raumes!

Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung

Vitalitäts-Check

Inhalt

Ermittlung von Grunddaten	8
Innenentwicklungspotenzial erfassen und bewerten	
Gebäudepotenzial im Ortskern	15
Flächenpotenzial im Ortskern	17
Mittel- bis langfristiges Veränderungspotenzial der Sozialstruktur im Ortskern	19
Städtebauliche Empfindlichkeit des Ortskerns	21
Gesamtbewertung des Innenentwicklungspotenzials Ortskern	24
Innenentwicklungspotenzial in relevanten Siedlungsgebieten	26
Realisierungsmöglichkeiten zur Innenentwicklung	
Angebotssituation erfassen und bewerten	28
Nachfragesituation erfassen und bewerten	33
Gesamtbewertung der Realisierungsmöglichkeiten zur Innenentwicklung	36
Gesamtbewertung	
Alle Kriterien im Überblick	37
Folgerungen für die Dorferneuerung und für gemeindliche Aufgaben	39
Impressum	40

1 Ermittlung von Grunddaten

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

Bereich	Kenngrößen			
Lage im Raum	<p>Nähe zu Verdichtungsraum, Verflechtungsbereich Verkehrsanbindung etc.</p> <p>(Quelle:)</p>			
Aussagen Regionalplan	<p>Gebietskategorie, Funktion etc.</p> <p>(Quelle:)</p>			
Orts-/Gemeindestruktur	<p>Haupt- oder Nebenort (Ortsteil)</p>			
	<p>Klassifizierung Gemeindestruktur</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;"> kompakte Gemeinde mit Hauptort aber ohne bzw. mit sehr wenigen Außenorten <input type="checkbox"/> </td> <td style="padding: 5px;"> Gemeinde mit einigen Außenorten/ Ortsteilen <input type="checkbox"/> </td> <td style="padding: 5px;"> große Flächengemein- de mit Vielzahl von Außenorten/ Ortsteilen <input type="checkbox"/> </td> </tr> </table>	kompakte Gemeinde mit Hauptort aber ohne bzw. mit sehr wenigen Außenorten <input type="checkbox"/>	Gemeinde mit einigen Außenorten/ Ortsteilen <input type="checkbox"/>	große Flächengemein- de mit Vielzahl von Außenorten/ Ortsteilen <input type="checkbox"/>
	kompakte Gemeinde mit Hauptort aber ohne bzw. mit sehr wenigen Außenorten <input type="checkbox"/>	Gemeinde mit einigen Außenorten/ Ortsteilen <input type="checkbox"/>	große Flächengemein- de mit Vielzahl von Außenorten/ Ortsteilen <input type="checkbox"/>	
<p>Topographie</p> <p>(Quelle:)</p>				
Fläche	<p>Gesamtfläche Gemeinde :</p> <p>Siedlungsfläche Ortsteil :</p> <p>Ortskern/Altort:</p> <p>Neuzeitliche Siedlungserweiterungen:</p> <p>(Quelle:)</p>			

Bereich	Kenngrößen																				
Siedlungsstruktur	<p>Abgrenzung städtebauliche Einheiten (Siedlungsstrukturtypen)</p> <p><i>Siehe Karte!</i></p>																				
	<p>Historische Ortsform mit grober Charakteristik</p> <p>(Quelle:)</p>																				
	<p>Gebäudetypologie im Ortskern</p> <p>(Quelle:)</p>																				
	<p>Gebäudenutzung im Ortskern (Stand: Jahr) <i>Siehe Karte!</i></p> <p>Gebäudebestand Ortskern insgesamt</p> <p>(Quelle:)</p>																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="683 1093 1002 1160">Nutzung (aktuelle Nutzung und vormalige Nutzung)</th> <th data-bbox="1010 1093 1161 1160">Gebäude im Ortskern</th> <th data-bbox="1241 1093 1422 1193">Anteil in % des Gebäudebestands</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="683 1205 863 1272">Wohnen (ohne Nebengeb.)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td data-bbox="683 1283 927 1317">Nebengeb. Wohnen</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td data-bbox="683 1328 874 1395">Wirtschaftsgeb. Landwirtschaft</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td data-bbox="683 1406 975 1440">Nebengeb. Landwirtsch.</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td data-bbox="683 1451 799 1485">Gewerbe</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td data-bbox="683 1496 927 1529">öffentliche Gebäude</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(Quelle:)</p>	Nutzung (aktuelle Nutzung und vormalige Nutzung)	Gebäude im Ortskern	Anteil in % des Gebäudebestands	Wohnen (ohne Nebengeb.)			Nebengeb. Wohnen			Wirtschaftsgeb. Landwirtschaft			Nebengeb. Landwirtsch.			Gewerbe			öffentliche Gebäude	
Nutzung (aktuelle Nutzung und vormalige Nutzung)	Gebäude im Ortskern	Anteil in % des Gebäudebestands																			
Wohnen (ohne Nebengeb.)																					
Nebengeb. Wohnen																					
Wirtschaftsgeb. Landwirtschaft																					
Nebengeb. Landwirtsch.																					
Gewerbe																					
öffentliche Gebäude																					
Bevölkerung	<p>Einwohner</p> <p>Aktueller Bevölkerungsstand Gemeinde (Stand):</p> <p>Aktueller Bevölkerungsstand Ortsteil (Stand):</p> <p>(Quelle:)</p>																				

Bereich	Kenngrößen									
	<p>Bevölkerung</p> <p>Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil (nur Erstwohnsitz!)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Jahr</th> <th>EW</th> <th>Entwicklung in %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table> <p>(Quelle:)</p>	Jahr	EW	Entwicklung in %						
	Jahr	EW	Entwicklung in %							
	<p>Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Jahr</th> <th>EW</th> <th>Entwicklung in %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table> <p>Quelle:)</p>	Jahr	EW	Entwicklung in %						
Jahr	EW	Entwicklung in %								
<p>Wanderungssaldo der Gemeinde</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Jahr</th> <th>Wanderungs- gewinn/-verlust</th> <th>Zugezogene</th> <th>Fort gezogene</th> <th>%- Anteil an Gesamt- zahl der Einwohner</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table> <p>Quelle:)</p>	Jahr	Wanderungs- gewinn/-verlust	Zugezogene	Fort gezogene	%- Anteil an Gesamt- zahl der Einwohner					
Jahr	Wanderungs- gewinn/-verlust	Zugezogene	Fort gezogene	%- Anteil an Gesamt- zahl der Einwohner						
<p>Natürlicher Saldo der Gemeinde</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Jahr</th> <th>Geburten-/ Sterbefall- überschuss</th> <th>Geborene</th> <th>Gestorbene</th> <th>%- Anteil an Gesamt- zahl der Einwohner</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table> <p>(Quelle:)</p>	Jahr	Geburten-/ Sterbefall- überschuss	Geborene	Gestorbene	%- Anteil an Gesamt- zahl der Einwohner					
Jahr	Geburten-/ Sterbefall- überschuss	Geborene	Gestorbene	%- Anteil an Gesamt- zahl der Einwohner						

Bereich	Kenngrößen																								
Bevölkerung	<p>Aktuelle Altersstruktur der Bevölkerung Ortskern/Gesamtort</p> <p>Eine Messgröße für die demographische Alterung der Bevölkerung ist das sog. Billeter-Maß J:</p> $J = \frac{\text{Personen (0 bis unter 15 J.) in \% - Pers. (50 J. und älter) in \%}}{\text{Personen (15 - bis unter 50 J.) in \%}}$ <p>Dieses Maß betrachtet die „vorreproduktiven“ (Alter 0 bis unter 15), die „reproduktiven“ (Alter 15 bis unter 50) und die „nachreproduktiven“ (Alter 50 und älter) Altersstufen einer Bevölkerung. Damit kann die derzeitige Altersstruktur in einem Ort/Teilort auf ihre zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten dargestellt werden. Im Ergebnis wird die demographische Alterung durch eine Bewegung der J-Werte dargestellt. J nimmt negative Werte an, wenn der Anteil der über 50-Jährigen größer ist als der Anteil der Kinder. Je größer der negative Wert J ist, umso stärker ist die Alterung zu erwarten.</p> <p>Der grobe Mittelwert für ländliche Gemeinden in Bayern liegt nach bisherigen Erfahrungen bei ca. - 0,30 bis - 0,35. Zahlen, die über dieser Spanne liegen (z. B. - 0,50 oder - 0,60), weisen auf eine Tendenz zur Überalterung hin.</p> <p>Gesamtort (Stand: Jahr)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Alter von</th> <th>Alter bis</th> <th>Anteil in %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0</td> <td>14</td> <td></td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>49</td> <td></td> </tr> <tr> <td>50</td> <td>Älter</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Billeter-Maß Gesamtort:</p> <p>Ortskern (Stand: Jahr)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Alter von</th> <th>Alter bis</th> <th>Anteil in %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0</td> <td>14</td> <td></td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>49</td> <td></td> </tr> <tr> <td>50</td> <td>älter</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Billeter-Maß Ortskern:</p> <p>(Quelle:)</p>	Alter von	Alter bis	Anteil in %	0	14		15	49		50	Älter		Alter von	Alter bis	Anteil in %	0	14		15	49		50	älter	
Alter von	Alter bis	Anteil in %																							
0	14																								
15	49																								
50	Älter																								
Alter von	Alter bis	Anteil in %																							
0	14																								
15	49																								
50	älter																								

Bereich	Kenngroßen
Baulandpolitik Gemeinde	<p>Aktuelles Preisniveau Wohnbauland Gemeinde (erschlossen)</p> <p>- Hauptort : - Ortsteil :</p> <p>Differenzierung Baulandvergabe (z.B. Einheimischenmodell oder freier Markt)</p> <p>Bodenpolitik Gemeinde</p> <p>(Quelle:)</p>
Wirtschaft	<p>Beschäftigte (aktuell)</p> <p>Ortsteil : Beschäftigte pro 100 Einwohner Ortsteil:</p> <p>Gemeinde : Beschäftigte pro 100 Einwohner Gemeinde:</p> <p>(Quelle:)</p>
Landwirtschaft	<p>Aktuelle Anzahl landwirtschaftl. Betriebe</p>
	<p>Agrarstrukturwandel Gemeinde</p> <p>(Quelle:)</p>
Versorgung	<p>Vorhandene Grund- und Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde bzw. am jeweiligen Ort</p> <p>Zwei wesentliche Aspekte zur Ausstattung mit Grund- und Nahversorgungseinrichtungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Versorgungsqualität ◆ Mögliches Nachfragepotenzial zur Innenentwicklung <p><i>siehe nachfolgende Liste!</i></p>
Funktionen	<p>Wichtige Funktionen (Schwerpunkte) in der Gemeinde</p> <p><i>siehe nachfolgende Liste!</i></p>
Besonderheiten	
Verfahren und Planungen (FNP, BPL, Dorferneuerung)	<p>Stand Dorferneuerung</p>

Beurteilung der Grund- und Nahversorgungsstruktur

a) Grund- und Nahversorgungsstruktur im Untersuchungsort

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

b) Grund- und Nahversorgungsstruktur im Hauptort

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

Wichtigste (Schwerpunkt-) Funktionen in der Gemeinde

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

Zusammenfassung der Grunddaten:

- ◆
- ◆

2 Innenentwicklungspotenzial

2.1 Gebäudepotenzial im Ortskern

2.1.1 Erfassung

Kriterien	Erfassungsdaten
Gebäudepotenzial für Umnutzung Leerstehende Gebäude	Gebäudebestand Ortskern Anzahl Gebäude insgesamt: Anzahl Wohngebäude: Anzahl Wirtschafts- und Nebengebäude: Leerstand Ortskern Leerstand insgesamt: (Anteil am Gebäudebestand: %) Leerstand Wohngebäude: (Anteil am Gebäudebestand: %) Leerstand Wirtschafts- und Nebengebäude: (Anteil am Gebäudebestand: %) <i>siehe Karte!</i>
Untergenutzte Gebäude („verdeckter Leerstand“)	Untergenutzte Gebäude: (Anteil am Gebäudebestand: %) <i>siehe Karte!</i>
Leerstehende und untergenutzte Gebäude	insgesamt: (Anteil am Gebäudebestand des Ortskerns: %)
Umnutzungseignung Bauzustand (-substanz) der leerstehenden und untergenutzten Gebäude im Ortskern	Gesamteinschätzung: <i>siehe Bewertung</i>

Hinweise zur Erfassung des Gebäudepotenzials

- ◆ Untergenutzte Gebäude („verdeckter Leerstand“): u. a. ehemalige landwirtschaftliche Wirtschafts- und Nebengebäude, die als Lager- bzw. Unterstellplatz für außerlandwirtschaftliche Dinge (z. B. Motorrad) genutzt werden;
- ◆ Umnutzungseignung: Im Sinne einer einfachen Handhabung und groben Beurteilung wird hierfür der Bauzustand der betreffenden leerstehenden und untergenutzten Gebäude zu Grunde gelegt. Grundstücksflächen von leerstehenden und untergenutzten Gebäuden, für die aufgrund akut schlechter Bausubstanz eine Umnutzung absehbar nicht mehr in Frage kommt, werden im Flächenpotenzial erfasst;
- ◆ Die Frage der Verfügbarkeit des Gebäudepotenzials wird in 3.1.1 „Erfassung des Handlungsspielraums der Gemeinde zur Innenentwicklung“ aufgegriffen.

2.1.2 Bewertung

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

Hinweise zur Bewertung des Gebäudepotenzials

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

2.2 Flächenpotenzial im Ortskern

2.2.1 Erfassung

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

Hinweise zur Erfassung des Flächenpotenzials

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

2.2.2 Bewertung

Kriterien	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Bewertungsfaktor			
Flächenpotenzial für Nachverdichtung (v. a. Baulücken)	mehr als 20 % der vorhandenen Fläche im Ortskern <input type="checkbox"/>	10 – 20 % der vorhandenen Fläche im Ortskern <input type="checkbox"/>	weniger als 10 % der vorhandenen Fläche im Ortskern <input type="checkbox"/>
Korrekturfaktor			
Generelle Eignung der vorhandenen Flächenpotenziale zur Nachverdichtung oder Bedeutung als Grün- oder Freiflächen etc.	wenig funktionale Zwänge gegeben, sehr flexible Nachverdichtung möglich <input type="checkbox"/>	in Teilbereichen sind funktionale Zwänge für die Nachverdichtung gegeben <input type="checkbox"/>	starke Zwänge gegeben, wenig Flexibilität in der Nachverdichtung <input type="checkbox"/>
Ergebnis Flächenpotenzial Ortskern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Hinweise zur Bewertung des Flächenpotenzials

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

2.3 Mittel- bis langfristiges Veränderungspotenzial der Sozialstruktur im Ortskern

2.3.1 Erfassung

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

Hinweise zur Erfassung des Veränderungspotenzials der Sozialstruktur

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

2.3.2 Bewertung

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

Hinweise zur Bewertung des Veränderungspotenzials der Sozialstruktur

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

2.4 Städtebauliche Empfindlichkeit des Ortskerns

2.4.1 Erfassung

Kriterien	Erfassungsdaten
Homogenität der Siedlungsstruktur (Regelmäßigkeit von Gebäudeanordnung und Kubaturen, Dachlandschaft)	
Freiraumsituation in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur	
Zustand/Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform (sofern es diese gegeben hat, ansonsten scheidet dieses Kriterium aus)	
Regionaltypische und historische Bausubstanz Ortskern (Regionaltypisches Bauen)	
Bauzustand des gesamten Ortskerns	

Hinweise zur Erfassung der städtebaulichen Empfindlichkeit des Ortskerns

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

2.4.2 Bewertung

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

Hinweise zur Bewertung der städtebaulichen Empfindlichkeit im Ortskern

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

2.5 Gesamtbewertung des Innenentwicklungspotenzials Ortskern

Zusammenfassende Bewertungsmatrix zum Innenentwicklungspotenzial im Ortskern

	Punkte / Maximalwert	Punkte / Mittelwert	Punkte / Minimalwert	Punkte / Summe
Gebäude- potenzial	hoch 9 <input type="checkbox"/>	mittel 6 <input type="checkbox"/>	gering 3 <input type="checkbox"/>	
Flächen- potenzial	hoch 3 <input type="checkbox"/>	mittel 2 <input type="checkbox"/>	gering 1 <input type="checkbox"/>	
Veränderungs- potenzial Sozialstruktur	hoch 6 <input type="checkbox"/>	mittel 4 <input type="checkbox"/>	gering 2 <input type="checkbox"/>	
Städtebauliche Empfindlichkeit	gering (höherer Spielraum) 3 <input type="checkbox"/>	mittel 2 <input type="checkbox"/>	hoch (geringerer Spielraum) 1 <input type="checkbox"/>	
Ergebnis				

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

Hinweise zur Gewichtung der Einflussfaktoren

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

Hinweise zur Interpretation der Bewertungsmatrix

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

Folgerungen zum Innenentwicklungspotenzial des Ortskerns:

- ◆
- ◆

2.6 Innenentwicklungspotenzial in relevanten Siedlungsgebieten

2.6.1 Erfassung

Kriterien	Erfassungsdaten		
1) Veränderungspotenzial Sozialstruktur Wohngebäude, die ausschließlich von einem oder zwei Einwohnern über 65 Jahre bewohnt werden	Anzahl der Wohngebäude Siedlungsgebiet	Anzahl der Wohngebäude mit Bewohnern ausschließlich über 65 Jahre	Anteil in % der Wohngebäude Siedlungsgebiet
	<i>siehe Karte!</i>		
2) Flächenpotenzial für Nachverdichtung durch Baulücken	Siedlungsgebiet Anteil	er Jahre: % an der Gesamtgröße (Flächen/Grundstücke, ha; ha) des Siedlungsgebiets
	<i>→ siehe 3.1.1 Entwicklungsreserven</i>		

Hinweise zur Erfassung des Innenentwicklungspotenzials in relevanten Siedlungsgebieten

- ◆ Das Augenmerk richtet sich nicht generell auf alle Siedlungsgebiete, sondern auf Gebiete, die ein Flächenpotenzial zur Nachverdichtung aufweisen und in denen gleichzeitig Veränderungen der Sozialstruktur auftreten. Sollte keine Veränderung der Sozialstruktur festzustellen sein, wird das Flächenpotenzial ausschließlich in 3.1.1 b) Angebot außerhalb Ortskern/Entwicklungsreserven berücksichtigt.
- ◆ Baulücken: Bebaubare Grundstücke oder durch Bodenordnung als Grundstück verwendbar, angrenzend an öffentliche Erschließungsstraße oder Erschließung mit relativ geringem Aufwand, Größe angepasst an städtebauliche Situation.

2.6.2 Bewertung

Kriterien	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
1) Veränderungs- potenzial Sozialstruktur Wohngebäude, die ausschließlich von einem oder zwei Einwohnern über 65 Jahre bewohnt werden	hoher Anteil (mehr als 20 %) an Gebäuden mit EW über 65 Jahre	10 – 20 % Anteil an an Gebäuden mit EW über 65 Jahre	geringer Anteil (weniger als 10 %) an Gebäuden mit EW über 65 Jahre
- von höherer Bedeutung (Bewertungsfaktor)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- von geringerer Bedeutung (Korrekturfaktor)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2) Flächenpotenzial für Nachverdichtung durch Baulücken	mehr als 20 % der vorhandenen Fläche des Gebiets	10 – 20 % der vorhandenen Fläche des Gebiets	0 – 10 % der vorhandenen Fläche des Gebiets
- von höherer Bedeutung (Bewertungsfaktor)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
von geringerer Bedeutung (Korrekturfaktor)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ergebnis Innenentwicklungspotenzial relevante Siedlungsgebiete	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Hinweise zur Bewertung des Innenentwicklungspotenzials in relevanten Siedlungsgebieten

- ◆ Zunächst haben beide Kriterien eine gleichrangige Aussageebene und wurden deshalb auch nicht von vornherein unterschieden.
- ◆ Es erscheint jedoch sinnvoll, die Bedeutung zwischen den beiden Kriterien im Hinblick auf die örtliche Situation zu überprüfen und eine Gewichtung hinsichtlich Bewertungs- und Korrekturfaktor vorzunehmen. Hierbei spielt auch die zeitliche Dimension eine wichtige Rolle:
 - Höhere Bedeutung des Flächenpotenzials für Nachverdichtung als Bewertungsfaktor: Schwerpunkt des Augenmerks in kurz- bis mittelfristigem Zeitraum;
 - Höhere Bedeutung des Veränderungspotenzials der Sozialstruktur als Bewertungsfaktor: Schwerpunkt des Augenmerks in mittel- bis langfristigen Zeitraum.
- ◆ Das Ergebnis des Innenentwicklungspotenzials in relevanten Siedlungsgebieten fließt in 3.1.2 b) Bewertung der Angebotssituation außerhalb des Ortskerns ein.
- ◆ Bewertungsregel
Für den Fall, dass die beiden Kriterien um eine Bewertungsstufe auseinanderliegen (z. B. 1 x hoch + 1 x mittel), gibt das höher gewichtete Kriterium bzw. der Bewertungsfaktor den Ausschlag. Bei gegenläufiger Bewertung (1 x hoch + 1 x gering) kommt es im Ergebnis zu einer Bewertung im Mittel.

3 Realisierungsmöglichkeiten zur Innenentwicklung

3.1 Angebotssituation

Maßgeblich für die Angebotssituation sind neben den Gebäude- und Flächenpotenzialen (Immobilienangebote) deren Verfügbarkeit und baurechtliche Vorgaben.

Die Angebotssituation bezieht sich auf zwei Punkte:

- a) innerhalb des Ortskerns
- b) außerhalb des Ortskerns.

Hinweis: Im Rahmen der Fallstudien konnte nur eine grobe Betrachtung der Angebots- und Nachfragesituation vorgenommen werden. Im Gegensatz dazu sollte der Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation bei der Anwendung des Checks eine hohe Bedeutung beigemessen werden, für die tiefgreifendere Recherchen (z.B. Vor-Ort-Erhebungen, Anfrage bei Immobilienmaklern) erforderlich sind.

3.1.1 Erfassung

Kriterien	Erfassungsdaten
a) Angebot innerhalb des Ortskerns	
Verfügbarkeit des ermittelten Gebäudepotenzials zur Innenentwicklung im Ortskern (Besitzverhältnisse)	
Verfügbarkeit des ermittelten Flächenpotenzials zur Innenentwicklung im Ortskern (Besitzverhältnisse, Verkaufsabsichten)	
Baurechtliche Hemmnisse durch vorgegebene Siedlungsstruktur im Ortskern	
Spezifische Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde (Finanzausstattung, Förderinstrumente, Baurecht etc.)	

a) Hinweise zur Erfassung der Angebotssituation innerhalb des Ortskerns

- ◆ Die Erfassung der Verfügbarkeit der verschiedenen Potenziale bezieht sich im Wesentlichen auf die Besitzverhältnisse (Bewertung: Verkaufs- und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer).
- ◆ Spezifische Steuerungsmöglichkeit der Gemeinde: Bezieht sich u. a. auf die Finanzausstattung hinsichtlich Kaufmöglichkeit oder die Möglichkeiten zum Einsatz von Instrumenten wie Dorferneuerung oder Städtebauförderung.

Kriterien	Erfassungsdaten
b) Angebot außerhalb des Ortskerns	
Innenentwicklungspotenzial in relevanten Siedlungsgebieten (Flächen- und Veränderungspotenzial Sozialstruktur)	Siedlungsgebiet er Jahre: → siehe 2.6.1, 2.6.2
Gemeindliche Entwicklungsreserven außerhalb des Ortskerns (Wohnbaufläche)	<p>Neuzeitliche Siedlungserweiterungen insgesamt: ha</p> <p>a) Entwicklungsreserven in bestehenden (älteren) Siedlungsgebieten</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Siedlungsgebiet er Jahre: Flächen/ Grundstücke mit ha (Anteil: % an der Gesamtfläche des Siedlungsgebiets von ha) ◆ Siedlungsgebiet er Jahre: Flächen/ Grundstücke mit ha (Anteil: % an der Gesamtfläche des Siedlungsgebiets von ha) <p>b) Entwicklungsreserven in neuen/aktuellen Baugebieten</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Grundstücke mit ha (Anteil: % an der Gesamtfläche der neuen Baugebiete von ha) <p>Gesamt a) und b): Flächen/Grundstücke mit ha (Anteil: % an der Gesamtfläche der neuzeitl. Siedlungs-erweiterungen von ha);</p> <p>c) Zukünftige Entwicklungsreserven nach FNP</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Grundstücke, Gesamtfläche ha
Verfügbarkeit der gemeindlichen Entwicklungsreserven außerhalb des Ortskerns (Wohnbaufläche)	
Entwicklungsbegrenzungen zur Außenentwicklung (naturräumliche, topographische Grenzen etc.)	

b) Hinweise zur Erfassung der Angebotssituation außerhalb des Ortskerns

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

3.1.2 Bewertung

a) Angebot innerhalb des Ortskerns (Bewertungsfaktor)			
Kriterien	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Verfügbarkeit des ermittelten Gebäudepotenzials zur Innenentwicklung im betreffenden Ortskern (Mitwirkungs-/ Verkaufsbereitschaft)	überwiegend hohe Verfügbarkeit <input type="checkbox"/>	teils hohe, teils geringe Verfügbarkeit <input type="checkbox"/>	überwiegend geringe Verfügbarkeit <input type="checkbox"/>
Verfügbarkeit des ermittelten Flächenpotenzials zur Innenentwicklung im betreffenden Ortskern (Mitwirkungs-/ Verkaufsbereitschaft)	überwiegend hohe Verfügbarkeit (hohe Mitwirkungs- bereitschaft der Eigentümer) <input type="checkbox"/>	teils hohe, teils geringe Verfügbarkeit (in Teilbereichen hohe – in Teilbereichen geringe Mitwirkungs- bereitschaft) <input type="checkbox"/>	überwiegend geringe Verfügbarkeit (geringe Mitwirkungs- bereitschaft der Eigentümer) <input type="checkbox"/>
Spielraum aufgrund baurechtlicher Hemmnisse bzw. vorgegebene Siedlungsstruktur im Ortskern	geringe Zwänge durch vorgegebene Siedlungsstruktur <input type="checkbox"/>	teils geringere, teils stärkere Zwänge <input type="checkbox"/>	starke Zwänge durch vorgegebene Siedlungsstruktur gegeben <input type="checkbox"/>
Spezifische Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde	gute Steuerungsmöglichkeiten von Seiten der Gemeinde <input type="checkbox"/>	bedingte Steuerungsmöglichkeiten von Seiten der Gemeinde <input type="checkbox"/>	keine Steuerungsmöglichkeiten von Seiten der Gemeinde <input type="checkbox"/>
Zwischenergebnis Angebot innerhalb des Ortskerns (Durchschnittswert)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

3.2 Nachfragesituation

3.2.1 Erfassung

Kriterien	Erfassungsdaten
Lage im Raum – lagebedingte Attraktivität: <ul style="list-style-type: none"> ◆ Nähe zu Verdichtungsraum ◆ Verkehrsanbindung ◆ Arbeitsplatzangebot im Nahbereich (10 – 15 km) ◆ naturräumliche Attraktivität (Tourismus, Naherholung) 	
Entwicklung Wanderungssaldo in den letzten Jahren (–)	
Einschätzung der regionalen Nachfragesituation (Bauland-, Immobilien-, Wohnungsnachfrage)	
Einschätzung des Wohnraumbedarfs für die eigene Bevölkerung (auf der Basis der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur)	
Örtliche Besonderheiten in der Nachfragesituation (z. B. gutes Arbeitsplatzangebot)	

Hinweise zur Erfassung der Nachfragesituation

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

3.2.2 Bewertung

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

Kriterien	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Örtliche Besonderheiten in der Nachfragesituation (z. B. gutes Arbeitsplatzangebot)	die örtlichen Besonderheiten wirken auf die Nachfrage begünstigend <input type="checkbox"/>	die örtlichen Besonderheiten wirken auf die Nachfrage verhalten positiv bis neutral <input type="checkbox"/>	die örtlichen Besonderheiten wirken auf die Nachfrage behindernd <input type="checkbox"/>
Ergebnis Nachfragesituation (Durchschnittswert)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Hinweise zur Bewertung der Nachfragesituation

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

3.3 Gesamtbewertung der Realisierungsmöglichkeiten zur Innenentwicklung

Bewertungsmatrix zu Realisierungsmöglichkeiten zur Innenentwicklung im Ortskern

	Punkte / Maximalwert	Punkte / Mittelwert	Punkte / Minimalwert	Punkte / Summe
Chance zur Innenentwicklung im Ortskern aus der Angebotssituation	hoch 3 <input type="checkbox"/>	mittel 2 <input type="checkbox"/>	gering 1 <input type="checkbox"/>	
Chance zur Innenentwicklung im Ortskern aus der Nachfragesituation	hoch 6 <input type="checkbox"/>	mittel 4 <input type="checkbox"/>	gering 2 <input type="checkbox"/>	
Ergebnis				

- ◆ 3 – 4: geringe, ungünstige Realisierungschancen
- ◆ 5 – 7: durchschnittliche Realisierungschancen
- ◆ 8 – 9: gute, günstige Realisierungschancen

Hinweise zur Gewichtung der Einflussfaktoren

- ◆ Die Realisierungsmöglichkeiten für die Innenentwicklung werden insbesondere durch die Nachfragesituation beeinflusst, weshalb diese gegenüber dem Angebot höher gewichtet ist.

Hinweise zur Interpretation der Bewertungsmatrix

- ◆ Das Bewertungsergebnis „geringe Realisierungsmöglichkeiten“ bedeutet nicht, dass es keine Realisierungschancen gibt. Vielmehr gibt es Aufschluss darüber, dass aufgrund ungünstiger Rahmenbedingungen besondere Anstrengungen für die Innenentwicklung notwendig sind.

Folgerungen zu den Realisierungsmöglichkeiten zur Innenentwicklung:

- ◆
- ◆

4 Gesamtbewertung

4.1 Alle Kriterien im Überblick (ohne Gewichtung etc.)

a) Innenentwicklungspotenzial im Ortskern			
Kriterien	Hoch	Mittel	Gering
Gebäudepotenzial für Umnutzung im Ortskern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Umnutzungseignung des Gebäudepotenzials	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ergebnis Gebäudepotenzial im Ortskern (2.1)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Flächenpotenzial im Ortskern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eignung d. Flächenpotenzials zur Nachverdichtung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ergebnis Flächenpotenzial im Ortskern (2.2)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohngebäude mit 1 oder 2 Personen über 65 Jahre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Landwirtsch./gewerbl. Betriebe ohne Nachfolge	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ergebnis Veränderungs- potenzial Sozialstruktur (2.3)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Homogenität der Siedlungsstruktur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Freiraumsituation – in Bezug zur Siedlungsstruktur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zustand der historischen Siedlungsform	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Regionaltypische/historische Bausubstanz Ortskern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bauzustand Ortskern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ergebnis städtebauliche Empfindlichkeit im Ortskern Spielraum zur Innenentwicklung (2.4)	<input type="checkbox"/> geringerer Spielraum	<input type="checkbox"/> teils höherer, teils geringerer Spielraum	<input type="checkbox"/> höherer Spielraum
Gesamtbewertung Innenentwicklungs- potenzial im Ortskern (2.5)			

b) Realisierungsmöglichkeiten zur Innenentwicklung im Ortskern			
Kriterien	Hoch	Mittel	Gering
Verfügbarkeit Gebäudepotenzial im Ortskern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verfügbarkeit Flächenpotenzial im Ortskern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Spielraum aufgrund baurechtlicher Hemmnisse im Ortskern (Siedlungsstruktur)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Spezifische Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zwischenergebnis Angebot innerhalb des Ortskerns (3.1 a)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Innenentwicklungspotenzial in relevanten Siedlungsgeb. (2.6)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Entwicklungsreserven außerhalb des Ortskerns (ohne FNP)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verfügbarkeit der Entwicklungsreserven	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Entwicklungsbegrenzung zur Außenentwicklung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zwischenergebnis Angebot außerhalb des Ortskerns (3.1 b) Angebotsschwerpunkt im Ortskern	<input type="checkbox"/> kein Angebotsschwerpunkt im Ortskern	<input type="checkbox"/> abgeschwächter Angebotsschwerpunkt im Ortskern	<input type="checkbox"/> Angebotsschwerpunkt im Ortskern
Ergebnis Angebotssituation (3.1)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lage im Raum – lagebedingte Attraktivität	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Entwicklung Wanderungssaldo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einschätzung regionale Nachfragesituation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einschätzung Wohnraumbedarf eigene Bevölkerung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Örtliche Besonderheiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ergebnis Nachfragesituation (3.2)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gesamtbewertung Realisierungsmöglichkeiten (3.3)			

4.2 Folgerungen für die Dorferneuerung und für gemeindliche Aufgaben

a) Generelle Erkenntnisse

- ◆
- ◆
- ◆

b) Fachliche und räumliche Planungshinweise

Übergeordnete Hinweise

- ◆
- ◆
- ◆

Gebietsbezogene Hinweise

- ◆
- ◆
- ◆

c) Hinweise für Instrumente und Strategien zur Umsetzung

Hinweise zum Einsatz von Instrumenten im Rahmen der Dorferneuerung

- ◆
- ◆
- ◆

Hinweise zu sonstigen Strategien und Maßnahmen

- ◆
- ◆
- ◆

Impressum

Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Abteilung Ländlicher Raum und Landentwicklung
Ludwigstraße 2 · 80539 München
poststelle@stmelf.bayern.de
www.landentwicklung.bayern.de
©September 2011

Bei der vorliegenden Dokumentation handelt es sich um einen Auszug aus dem Materialien-Heft 40/2006 mit dem Titel „Innenentwicklung in der Dorferneuerung.“

Nachdem dieses Heft vergriffen ist, verweisen wir auf unsere Einstellung im Internet unter www.landentwicklung.bayern.de/dokumentationen/dorf_vital.

Unter dieser Internetadresse befindet sich auch das word-Dokument zum grundsätzlich urheberrechtlich geschützten Vitalitäts-Check. Für projektbezogene Nutzungen in Gemeinden muss beim Urheber keine Erlaubnis zur Verwendung eingeholt werden. Wir bitten jedoch auf die Urheberschaft der Ländlichen Entwicklung hinzuweisen und dies z. B. im Impressum, am Ende eines Vorwortes oder sonstiger prominenter Stelle wie folgt zu dokumentieren: „Die Potenziale und ihre Bewertung zur Innenentwicklung von DorfName/ der Dörfer in der GemeindeName wurden mit freundlicher Erlaubnis auf der Grundlage des Vitalitäts-Checks zur Dorferneuerung in Bayern ermittelt.“



BAYERN DIREKT ist Ihr direkter Draht zur Bayerischen Staatsregierung. Unter Telefon 0180 1 22220 oder per E-Mail unter direkt@bayern.de erhalten Sie Informationsmaterial und Broschüren, Auskunft zu aktuellen Themen und Internetquellen sowie Hinweise zu Behörden, zuständigen Stellen und Ansprechpartnern bei der Bayerischen Staatsregierung.



Ländliche Entwicklung in Bayern

Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Verwaltung für Ländliche Entwicklung
Ludwigstraße 2 · 80539 München
www.landentwicklung.bayern.de