Bayerische Verwaltung für
Ländliche Entwicklung

Ländliche Entwicklung in Bayern

Leistungsspektrum

Vitalitäts-Check – Leerstände, Baulücken und Versorgungs-situation in Gemeinden ermitteln

Mit unserem Vitalitäts-Check werden die Innen-entwicklungspotenziale in Gemeinden ermittelt und aufbereitet. Ziel ist, die Dörfer nicht am Rand, sondern im Kern zu entwickeln und damit Flächen zu sparen. Vorhandene Gebäude- und Flächen-potenziale sollen für Wohnen und Gewerbe sowie zur Grundversorgung und zum Gemeinschafts-leben revitalisiert werden.

Ämter für Ländliche Entwicklung

- Oberbayern
- Niederbayern
- Oberpfalz
- Oberfranken
- Mittelfranken
- Unterfranken
- Schwaben

Ländliche Entwicklung in Bayern

Dorferneuerung und Gemeindeentwicklung

Vitalitäts-Check und Innenentwicklung

Die Entwicklung in Gemeinden auf vitale Ortskerne konzentrieren und dafür Leerstände, Baulücken und Brachen nutzen 5

Der Vitalitäts-Check bietet eine umfassende Bestandsaufnahme für Gemeinden und Dörfer 7

Der Vitalitäts-Check fasst zusammen und liefert Planungsgrundlagen zur Innen- und Gemeindeentwicklung 9

Die Vorteile eines Vitalitäts-Checks liegen auf der Hand 11

Die Gemeinde hat aus dem Vitalitäts-Check Schlüsse gezogen und geht nun in die Planung mit den Bürgern 12

Integrierte Ländliche Entwicklung Oberes Werntal Durch konsequente Innenentwicklung 270 Leerstände revitalisiert und 50 Hektar Neuausweisung vermieden 14

Ihre Ansprechpartner in den Regierungsbezirken 15

Impressum 15

Vitalitäts-Check und Innenentwicklung

Die Entwicklung in Gemeinden auf vitale Ortskerne konzentrieren und dafür Leerstände, Baulücken und Brachen nutzen

Viele Menschen kennen diesen Anblick in ländlichen Räumen: In den Ortskernen stehen Gebäude leer, Flächen liegen brach und es fehlen Versorgungseinrichtungen. Gleichzeitig werden an den Ortsrändern weiter neue Flächen bebaut. Diese Entwicklungen entleeren Dorfmitten und schwächen Gemeinden als Wohn-, Lebens- und Arbeitsstandorte. Umdenken und neues Handeln sind deshalb dringend erforderlich. Doch wie vorgehen, um die Folgen des demographischen Wandels und die Veränderungen in Landwirtschaft und Wirtschaft in den Griff zu bekommen?

Hier hilft der Vitalitäts-Check mit der integrierten Flächenmanagement-Datenbank, um die Situation von Gemeinden schnell und gründlich analysieren zu können. Darauf aufbauend können Strategien entwickelt werden, um die Zukunft der Gemeinden und ihrer Dörfer positiv zu gestalten und Flächen zu sparen. Das Motto lautet: Wir entwickeln unsere Dörfer innen im Kern, nicht außen am Rand!

Innenentwicklung forcieren anstatt neue Flächen für Wohnen und Gewerbe ausweisen

Immer mehr Gemeinden setzen auf „Innen statt Außen" und somit auf die Vitalisierung der Innenbereiche ihrer Dörfer. Innenentwicklung verhindert nicht nur, dass leer stehende Wohn- und Geschäftsgebäude oder Hofstellen und Baulücken ungenutzt bleiben, sondern wirkt frühzeitig weiteren Leerständen entgegen.

Innenentwicklung bringt neues Leben in alte Gemäuer für die Grundversorgung und Gemeinschaft. Dies schafft Lebensqualität für die Menschen, die im Dorf und in der Gemeinde leben. Innenentwicklung

- fördert lebendige Ortszentren mit vielfältigen Funktionen für alle Bewohner
- erhält charakteristische Bausubstanz und damit Eigenart und Identität von Dörfern und Gemeinden
- spart Flächen, schont natürliche Ressourcen und sichert Freiräume
- reduziert für die Gemeinden und Bürger die Kosten für die Infrastruktur
- verhindert den Verfall von Immobilienwerten

Vielfältige Themen und komplexe Wechselwirkungen brauchen eine Innenentwicklungsstrategie

In Gemeinden liegt eine komplexe Situation vor, in der es gilt, den Überblick zu bewahren. Sinnvolle Entwicklungen können nicht punktuell in einzelnen Dörfern stattfinden, sondern müssen die Gesamtheit einer Gemeinde im Auge haben. Damit Innenentwicklung umfassend gelingen kann, sind viele Fragen zu stellen und zu beantworten, bevor eine erfolgversprechende Strategie konzipiert werden kann:

- Wie ist die demographische Situation aktuell und in Zukunft?
- Gibt es leer stehende oder untergenutzte Gebäude?
- Sind Baulücken und Brachflächen vorhanden und wie können diese genutzt werden?
- Wie sieht die Siedlungsstruktur aus?
- Ist die Versorgung der Bevölkerung gesichert oder was muss dafür getan werden?
- Wie steht es um das bürgerschaftliche Engagement?
- Welche Mobilitätsangebote sind vorhanden?
- Wie steht es um Arbeitsplätze und die wirtschaftliche Entwicklung?

◆ Dieses eingeschossige Fachwerkgebäude in der Dorfmitte hat nach vielen Eingriffen und langem Leerstand sein historisches Erscheinungsbild zurück erlangt. Die Gemeinde hat dieses Wohnhaus mit Nebengebäude erworben und zum Gemeinschaftshaus revitalisiert. In seinem Umfeld wurde ein Dorfplatz angelegt. Nun genießen dort Jung und Alt Freizeit und Gemeinschaftsleben. Das Projekt löste zahlreiche private Sanierungen aus.

Der Vitalitäts-Check bietet eine umfassende Bestandsaufnahme für Gemeinden und Dörfer

Die Entscheider in den Gemeinden und die beauftragten Planer brauchen fundierte Erhebungen mit präzisen Ausgangsdaten, um festlegen zu können, welche Veränderungen in die Wege geleitet und welche Maßnahmen vorrangig angestoßen werden sollen. Hier setzt der Vitalitäts-Check mit der integrierten Flächenmanagement-Datenbank an, um in Gemeindeentwicklungen, Dorferneuerungen und Integrierten Ländlichen Entwicklungen die Möglichkeiten zur Innenentwicklung aufzubereiten.

Themenfelder führen durch den Vitalitäts-Check

Der Vitalitäts-Check konzentriert sich auf die maßgeblichen Themenfelder zur nachhaltigen Entwicklung von Gemeinden. Durchgängig im Blick ist dabei: Wie lässt sich vermeiden, dass die dörflichen Zentren zunehmend veröden und die Besiedlung sich weiter auf bisher unbebaute Flächen an den Rändern ausdehnt? Folgende Themenfelder führen durch den Vitalitäts-Check, um die Situation in der Gemeinde und ihren Ortsteilen erfassen und beschreiben zu können:

- Bevölkerungsentwicklung
- Flächennutzung und Siedlungsstruktur
- Bodenpolitik
- Versorgung und Erreichbarkeit
- Bürgerschaftliches Engagement
- Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Der Vitalitäts-Check mit der integrierten Flächenmanagement-Datenbank schnürt ein Paket aus umfangreichem und detailliertem Datenmaterial, woraus thematische Karten und zusammenfassende Berichte für die Planung in der Dorferneuerung, Gemeindeentwicklung oder Integrierten Ländlichen Entwicklung entstehen. Er erfasst also die gesamte Ausgangssituation strukturiert und umfassend und liefert die Auswertungen zu den Themenfeldern für Ortschaften, Gemeinden und interkommunale Kooperationen.

Automatisch generiertes Datenmaterial und was die Gemeinde noch tun muss

Im Vitalitäts-Check stehen für alle Gemeinden Bayerns und ihre Dörfer Statistiken zu den genannten Themenfeldern zur Verfügung. Dazu greift der Vitalitäts-Check auf Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik zurück und stellt sie in Vergleich zu denen des Landkreises. In regelmäßigen Abständen sind neue Versionen mit aktualisiertem Datenmaterial verfügbar.

Die Gemeinden arbeiten ihre bestehende Bauleitplanung und aktuellen Daten zur Bodenpolitik in die entsprechenden Themenfelder der Datenbank ein. Mit der integrierten Flächenmanagement-Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Umwelt werden die Leerstände, Baulücken und Brachen erfasst. Zu den Lebensverhältnissen der Bürgerinnen und Bürger in Gemeinde und Dorf erhebt der Vitalitäts-Check den Status Quo zu Grundversorgung, Mobilität und Gemeinschaftsleben.

Der Aufwand für die Gemeinde ist überschaubar – Erfahrungswert: Nach einer Woche liegt eine umfassende Datenbasis zur Analyse vor. Sinnvoll ist es, sich von Anfang an von qualifizierten Planern unterstützen zu lassen.

◆ Ziel der Ländlichen Entwicklung sind zukunftsfähige attraktive Dörfer und Gemeinden in einem starken ländlichen Raum. Für das Leben der Menschen sind eine gute Grundversorgung, Mobilität und Gemeinschaftsleben sehr wichtig.

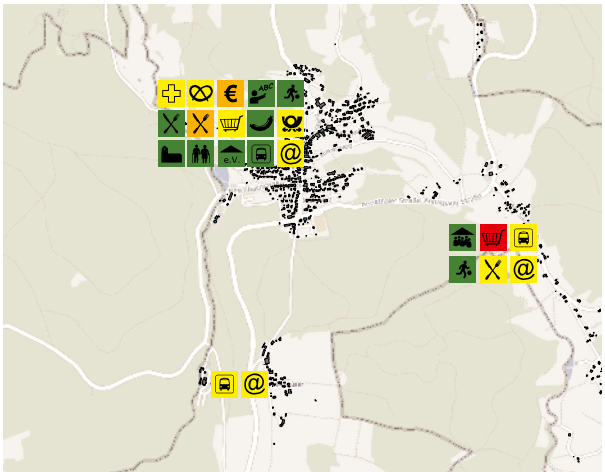
Leerstände, Baulücken und Brachen als Innenentwicklungspotenziale erfassen und bewerten

Punktueller Handlungsbedarf fällt jedem Gemeindeverantwortlichen schnell ins Auge. Leere Wohn- und Gewerbegebäude oder Hofstellen, Baulücken, geringfügig bebaute Grundstücke oder Brachflächen für eine Gemeindeentwicklung zukunftsorientiert planbar zu machen – dafür braucht es eine systematische Vorgehensweise. Diese bietet die in den Vitalitäts-Check integrierte Flächenmanagement-Datenbank, mit der all diese Ressourcen erfasst und bewertet werden können. Die Erhebungen kann die Gemeinde in Eigenregie vornehmen: Gemarkung, Flurstücknummer, Straße und Hausnummer, Baulandtyp, Nutzungsart nach Flächennutzungsplan, Baurecht und Flächenumgriff, optional Schutzstatus oder Belastungen. Für die städtebaulichen Bewertungen empfiehlt es sich, einen qualifizierten Planer einzubeziehen.

Die Ergebnisse der Flächenmanagement-Datenbank gehen mit den Erhebungen zu Versorgung und bürgerschaftlichem Engagement in eine Gesamtauswertung ein. Zudem lassen sich aus den Daten Anschreiben für eine Befragung der Eigentümer und Steckbriefe für eine Immobilienbörse erstellen, um neue Nutzer zu finden.

Versorgung, Gemeinschaftsleben und Mobilität ermitteln

Der Vitalitäts-Check erfasst die vorhandene Versorgung für den täglichen Bedarf mit z. B. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, sozialen Einrichtungen für Jung und Alt, jeweils nach Ortsteilen und mit Adresse. Zudem werden für die Orte die Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr und die Angebote bei Breitband und erneuerbaren Energien erhoben. Hinterlegte Links helfen beim Ausfüllen, indem sie zu landes- und bundesweiten Informationsquellen führen: z. B. zum Bayern Fahrplan für Bus und Bahn, zum Breitbandatlas des zuständigen Bundesministeriums, zum Energieatlas der Bayerischen Staatsregierung oder zu den Online-Portalen von Landesärztekammer und Pflegediensten. Analog zu Versorgung und Mobilität gibt es eine ebenso detaillierte Struktur, um das Gemeinschaftsleben und das soziale Engagement zu erfassen.



◆ Die Karte zur Versorgung stellt die Situation von Einkaufen, Gastronomie, Post, Schule, Breitbandversorgung und Mobilität sowie für Gemeinschaftsleben, Freizeit und Erholung dar. Farben kennzeichnen, ob die Einrichtungen langfristig gesichert (grün) oder akut gefährdet (rot) sind.

Der Vitalitäts-Check fasst zusammen und liefert Planungsgrundlagen zur Innen- und Gemeindeentwicklung

Der Vitalitäts-Check mit der integrierten Flächenmanagement-Datenbank liefert zusammenfassende Ergebnisse in Berichtsblättern und thematischen Karten. Mit diesen anschaulichen Unterlagen zur Ausgangssituation kann die Gemeinde den Planungsprozess zur Innenentwicklung beginnen. Gleichzeitig liegt auch gut verständliches Material für die Überzeugungsarbeit in Gremien oder gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern vor.

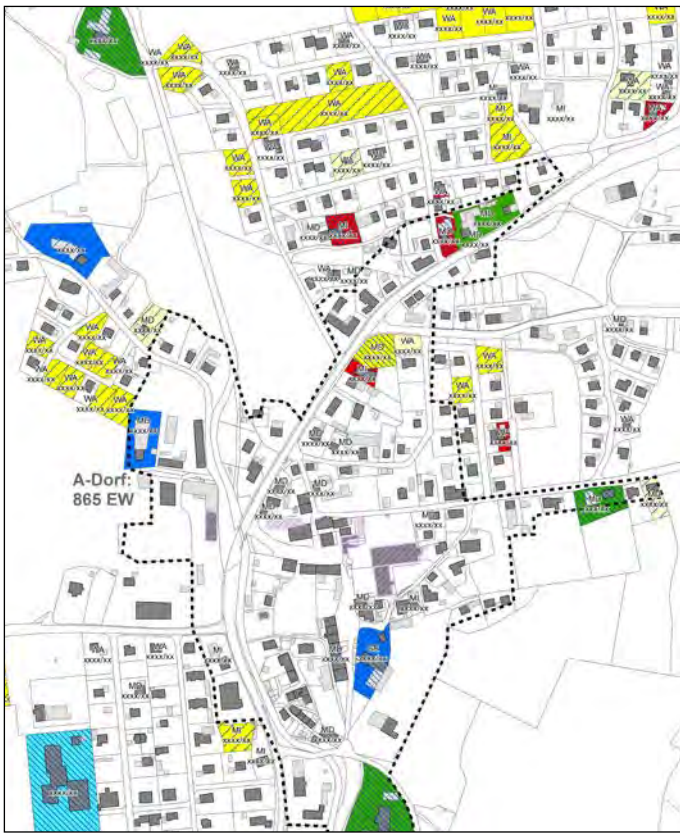
Grundfrage der Innenentwicklung – wie hoch ist der mittelfristige Wohnbaulandbedarf?

Auch darauf hat der Vitalitäts-Check für die Verantwortungsträger in der Gemeinde eine Antwort. Die integrierte Flächenmanagement-Datenbank liefert eine Prognose des Wohnbaulandbedarfs über einen Zeitraum von 14 oder 20 Jahren. Grundlagen dieser Berechnung sind die gemeindebezogene Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik, die Wohneinheiten- und Belegungsdichte sowie der Auflockerungsbedarf. Gemeinden können damit die Innenentwicklung steuern und ggf. ausgewiesene Wohnbauland- und Gewerbeflächen rückwidmen. Darüber hinaus gibt die Bevölkerungsvorausberechnung wertvolle Hinweise, welche Versorgungsangebote künftig an Bedeutung gewinnen.

Karten veranschaulichen den Raumbezug der Erhebungen

Die erhobenen Daten können mit kommunalen Geoinformationssystemen oder durch das Planungsbüro in thematischen Karten visualisiert werden. Für die Planung der Gemeindeentwicklung und Innenentwicklung liegt somit die Ausgangslage auf einen Blick vor. Die Ergebnisse der verschiedenen Themenfelder können orts- und gemeindeweise sowie für kooperierende Gemeinden erstellt werden, beispielsweise als:

- Karte der Innenentwicklungspotenziale
- Karte der Versorgungsstrukturen
- Karte der Bauphasen und Siedlungsstruktur
- Karte mit Planungshinweisen und Empfehlungen



◆ Die Karte der Innenentwicklungspotenziale stellt die Baulücken (gelb), Leerstände von Wohngebäuden (rot), von Hofstellen (grün) und Gewerbe (blau) anschaulich dar. Sie bietet den kommunal Verantwortlichen eine fundierte Entscheidungsgrundlage, um Dörfer innen und nicht am Rand zu entwickeln. Die Bebauung ist auf Basis der digitalen Flurkarte mit Haupt- und Nebengebäude dargestellt. Beschreibend sind die Flurnummer, der ermittelte Baulandtyp oder Informationen zur bestehenden Bauleitplanung und zum Ensemble- und Denkmalschutz (violett) eingetragen.

Berichtsblätter fassen die Daten übersichtlich zusammen

In den automatisch erstellten Berichtsblättern fasst der Vitalitäts-Check die Ergebnisse der Themenfelder in Diagrammen und Tabellen zusammen. Sie sind für einzelne Ortsteile, die gesamte Gemeinde oder den interkommunalen Zusammenschluss einer Integrierten Ländlichen Entwicklung abrufbar. Die Berichte geben die kommunalen Strukturdaten in einer Gesamtübersicht einschließlich der Anzahl aller Versorgungseinrichtungen sowie der Innenentwicklungspotenziale nach Anzahl und Hektar wieder. Des Weiteren wird im Bericht das bürgerschaftliche Engagement dargestellt.

Interkommunal	Gemeinde	Ortsteil
Übersicht der erfassten Gemeinden Demographie Flächennutzung Innenentwicklungspotenziale Wirtschaft und Bodenpreise Versorgungsstruktur	Raumkategorie Demographie Flächennutzung Innenentwicklungspotenziale Arbeitsmarkt und Wirtschaft Bodenpolitik und Bodenmarkt Versorgungsstruktur Bürgerschaftliches Engagement	Demographie Siedlungsstruktur Versorgungsstruktur Innenentwicklungspotenziale

◆ Etwa fünfseitige Berichtsblätter fassen die Ergebnisse zu den einzelnen Aspekten in Form von Statistiken und in Diagrammen auf einen Blick zusammen. So lassen sich die Situationen in Gemeinden, Dörfern und kooperierende Kommunen leicht vergleichen und Schlüsse fürs Handeln ziehen.

Kooperierende Kommunen erhalten ein Gesamtergebnis

Die Auswertungssystematik lässt sich auch in der Integrierten Ländlichen Entwicklung anwenden und stellt die Situation der kooperierenden Kommunen in Berichtsblättern und Karten zusammenfassend dar. Gemeinsam lassen sich sinnvoll abgestimmte Strategien mit nachhaltigen Synergieeffekten erzielen, indem die Gemeinden ihre Innenentwicklungspotenziale mit Einrichtungen zur Versorgung und Mobilität sowie zum Gemeinschaftsleben und sozialem Engagement zusammenführen.

Installation, Anwendungshilfe, Leitfaden mit Interpretationshilfen

Jede Gemeinde Bayerns kann den Vitalitäts-Check nutzen. Er steht samt Installations- und Anwendungshilfen und ausführlichem Leitfaden sowie FAQs auf der Internetseite der Bayerischen Verwaltung für Ländliche Entwicklung kostenlos zum Herunterladen bereit. Die Installation erfordert nur wenige Mausklicks – danach liegt den Nutzern die hinterlegte Datenbank offen:

◆ http://www.stmelf.bayern.de/landentwicklung/dokumentationen/059178/index.php

Im Leitfaden zum Vitalitäts-Check befinden sich nicht nur die fachlichen Erläuterungen zur Erfassung der Themenfelder, sondern auch sehr wertvolle Analysehilfen, z. B. zur Interpretation der erhobenen Ergebnisse, zur Einstufung von Innenentwicklungspotenzialen oder eine Übersicht der landes- und bundesweiten Links. Auf Wunsch kann Ihnen Ihr zuständiges Amt für Ländliche Entwicklung eine Musterausschreibung der Planungsleistungen für einen Vitalitäts-Check zur Verfügung stellen.

DER WEG ZUM ERFOLG

Information einholen, motiviert sein
Das Amt für Ländliche Entwicklung informiert Gemeindeverantwortliche und Bürgerinnen und Bürger über die Vorteile einer baulichen, funktionalen und sozialen Innenentwicklung sowie über den Vitalitäts-Check

▼

Der Vitalitäts-Check liefert die Fakten
Den Vitalitäts-Check sowie die Flächenmanagement-Datenbank befüllt die Gemeinde mit planerischer Hilfe. Die Ergebnisse sind Planungsgrundlage für die Gemeindeentwicklung und Innenentwicklung

▼

Innenentwicklung für Gemeinde, Gemeinschaft und Menschen
Die Bürgerinnen und Bürger werden von Beginn an in den Prozess zur Innenentwicklung eingebunden und für die notwendigen Maßnahmen sensibilisiert

▼

Gemeinde, Bürger und Planer entwickeln die richtige Strategie
Ein Planungsbüro erarbeitet mit der Gemeinde und unter intensiver Einbindung engagierter Bürgerinnen und Bürger Strategien zur Nutzung der Gebäude- und Flächenpotenziale für die Innenentwicklung

▼

Am Geld soll es nicht scheitern
Planungen brauchen Umsetzung – neben den staatlichen Fördermöglichkeiten der Ländlichen Entwicklung oder anderer Verwaltungen können auch kommunale Förderprogramme oder bürgerschaftlich getragene Finanzierungsmodelle zum Einsatz kommen

Die Vorteile eines Vitalitäts-Checks liegen auf der Hand

Der Vitalitäts-Check mit der Analyse der vielfältigen Fakten liefert rasch Informationen zur Innenentwicklung und zum Flächensparen. Er ist die Grundlage schlechthin für den Diskussions- und Planungsprozess.

Der Vitalitäts-Check ist eine Grundlage für die Gesamtentwicklung von Gemeinden und ihren Dörfern bzw. von Gemeindekooperationen. Die Vorteile liegen auf der Hand:

- Innenentwicklungspotenziale wie Leerstände, Baulücken und Brachen sind dargestellt
- Die bisherige und künftige Entwicklung der Bevölkerung ist aufgezeigt
- Prognosen zum Wohnbaulandbedarf in Relation zur aktuellen Bauleitplanung helfen bei den Entscheidungsfindungen
- Einrichtungen der Grundversorgung und zum Gemeinschaftsleben sind erhoben und verortet
- Bereiche mit besonderem Handlungsbedarf sind aufgezeigt
- Eigentümer von Grundstücken mit Innenentwicklungspotenzialen lassen sich leichter überzeugen, Bausubstanz zu revitalisieren und Baulücken zu nutzen
- Bürgerinnen und Bürger denken, planen und helfen bei den Innenentwicklungskonzepten mit, um die Identität der Dörfer zu bewahren

Die Gemeinde hat aus dem Vitalitäts-Check Schlüsse gezogen und geht nun in die Planung mit den Bürgern

Nun gilt es für die kommunal Verantwortlichen zusammen mit dem beauftragten Planer und den Bürgerinnen und Bürgern zu entscheiden, welche Maßnahmen zur Innen- und Gemeindeentwicklung notwendig und vordringlich sind. Patentrezepte gibt es dafür natürlich nicht.

Partner auf diesem Weg sind die Ämter für Ländliche Entwicklung, die den Planungs- und Diskussionsprozess mit ihrem Know-how begleiten. Darüber hinaus stehen sie mit ihren bewährten Instrumenten zur Umsetzung von Maßnahmen in Integrierten Ländlichen Entwicklungen, Gemeindeentwicklungen und Dorferneuerungen bereit. Getragen vom Erfolgsprinzip Bürgermitwirkung entstehen in Zusammenarbeit mit den Ämtern kreative Impulse, um maßgeschneiderte Lösungen für Gemeinden zu entwickeln.

Kommunalpolitik: Wir setzen den richtigen Rahmen

Bürgermeister und Gemeinderat sind verantwortlich, den Rahmen zur Innenentwicklung durch Bauleitplanung und Bodenpolitik zu setzen. Das hat sich bewährt:

- Grundsatzbeschluss des Gemeinderates zur Innenentwicklung
- Kommunales Gebäude- und Flächenmanagement
- Zwischenerwerb und Rückkaufangebote durch die Gemeinde
- Aufhebung von Bebauungsplänen, Änderung von Flächennutzungsplänen
- Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB, Baugebote

Interesse erzeugen, Begeisterung wecken

Innenentwicklung kann nur gelingen, wenn die kommunalen Verantwortungsträger und viele Bürgerinnen und Bürger mitmachen. Das hat sich bewährt:

- Darstellen der aktuellen Situation in Bürgerversammlungen oder bei Rundgängen durch das Dorf
- Regelmäßige Berichte über gelungene Projekte in der lokalen Presse oder im Internet der Gemeinde
- Aufmerksamkeit erreichen mit öffentlichen Aktionen

Beraten und Vertrauen schaffen

Viele Besitzer von leer stehenden Gebäuden sind zunächst verunsichert, wenn sie erfahren, dass der Ortskern belebt und aufgewertet werden soll. Detaillierte Information und umfassende Beratung können helfen, Unsicherheiten abzubauen und Zweifel zu zerstreuen. Das hat sich bewährt:

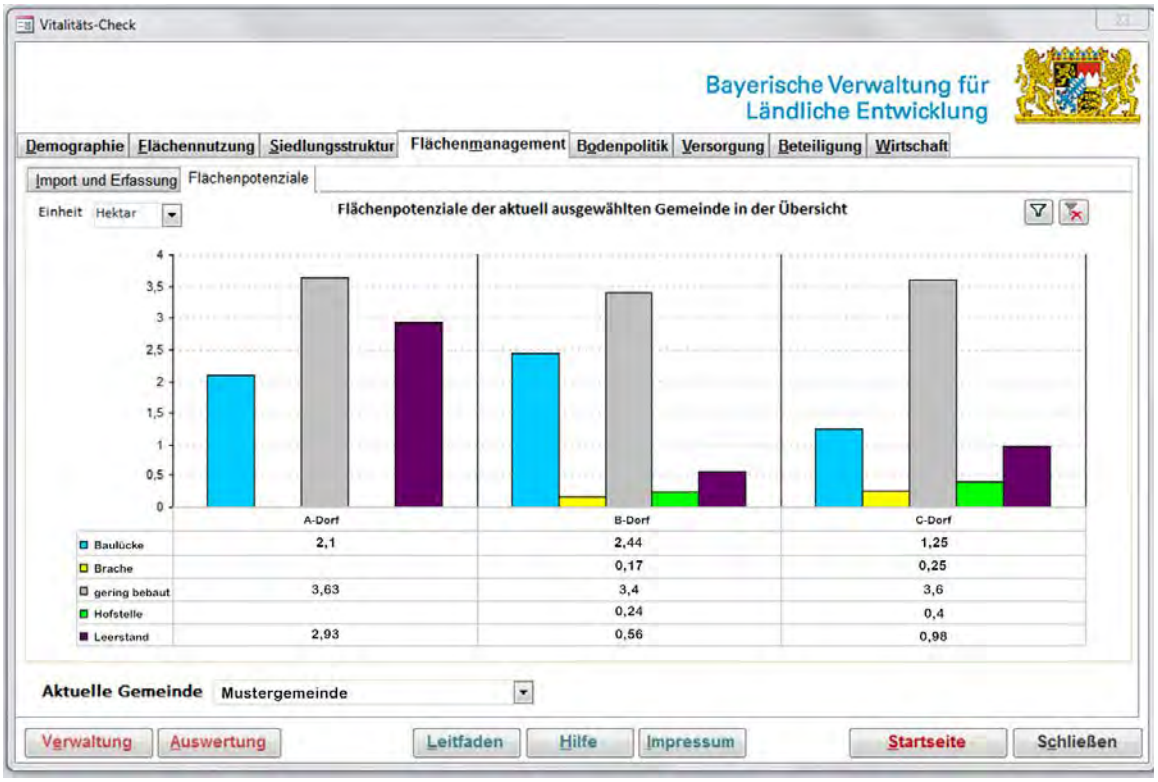
- Möglichkeiten aufzeigen und Ideenfindung in kostenfreien Erstberatungen

- Besichtigung gelungener Sanierungsbeispiele
- Sanierungsmesse mit lokalen Handwerkern veranstalten

Bei der Vermarktung helfen: Ich biete, ich suche

Gerade kleinere Gemeinden vermarkten leer stehende Gebäude und Baulücken häufig nicht systematisch. Darin läge jedoch die Chance, geeignete Objekte an mögliche Käufer zu vermitteln. Das hat sich bewährt:

- Aufbau einer Leerstands- und Immobilienbörse (Flächenmanagement-Datenbank liefert Steckbriefe)
- Kontakt herstellen zwischen Eigentümern und Bauwilligen
- Abstimmung und Kooperationen mit Banken



Der Vitalitäts-Check zeigt die Leerstände, Baulücken und Brachen für Dorf, Gemeinde und interkommunalen Zusammenschluss auf. Jetzt gilt es zu handeln, Interessengruppen einzubinden und Strategien zu entwickeln. Zentral für den Erfolg der Innenentwicklung sind die Eigentümer. Sie werden von der Ländlichen Entwicklung dabei unterstützt, ihre Immobilien zu revitalisieren.

Fördermittel: Damit es leichter fällt ...

Eigentümer von leer stehenden Gebäuden in Ortskernen und Interessenten für solche Objekte lassen sich leichter für die Idee der Sanierung gewinnen, wenn sie mit finanziellen Zuschüssen rechnen können. Denn viele können die Revitalisierung nur stemmen, wenn sie Fördermittel erhalten. Das hat sich bewährt:

- Förderung durch Dorferneuerung und kommunale Programme
- Alternative Finanzierungsinstrumente, zum Beispiel genossenschaftliche Ansätze
- Nutzung steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten beim Bauen im Bestand

Integrierte Ländliche Entwicklung Oberes Werntal

Durch konsequente Innenentwicklung 270 Leerstände revitalisiert und 50 Hektar Neuausweisung vermieden

Baulücken im Ort und leer stehende Gebäude nutzen – vor der Bebauung auf der grünen Wiese! Darauf setzen zehn Kommunen der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal zwischen Schweinfurt und Bad Kissingen durch konsequente Innenentwicklung. Eine Evaluierung nach zehn Jahren zeigt, welche Kosteneinsparungen damit einhergehen.

Der Erfolg der Innenentwicklung in den zehn Gemeinden mit ihren insgesamt 46 Dörfern und etwas über 50 000 Einwohnern ist sehr eindrucksvoll und lohnt sich zudem für alle finanziell:

- Durch die Innenentwicklung konnten 50 Hektar Flächen Neuausweisungen im Außenbereich vermieden werden
- 270 Leerstände wurden revitalisiert für Einrichtungen zur Versorgung und für die Gemeinschaft sowie für Wohnen und Gewerbe
- Mehr als ein Drittel – derzeit 1 139 von 3 360 Objekten – der erfassten Innenentwicklungspotenziale werden wieder genutzt
- Rund 550 Baulücken oder 30 % von 155 Hektar an erfassten Potenzialen sind bebaut
- Zudem wurden jeweils der Bau von 11 bis 14 km Straße, Kanalisation, Stromleitungen und Wasserleitungen unnötig und den Bürgerinnen und Bürgern dadurch über 4 Mio. Euro an Gebühren erspart

Als ein zentrales Instrument für die Erfolge der Innenentwicklung bezeichnen die Bürgermeister und Bürgermeisterinnen ihren gefassten Grundsatzbeschluss zur Innenentwicklung. 2008 hatten alle zehn Kommunen die „Oerlenbacher Erklärung" unterzeichnet. Sie verpflichteten sich darin zum Vorrang der baulichen Innenentwicklung vor der Außenentwicklung und waren bislang sehr erfolgreich. Das fest verankerte Ziel Innenentwicklung lässt erwarten, dass weitere Potenziale genutzt und so Flächen gespart werden.

Einer der Bürgermeister meinte: „Auch wenn es anfangs aufwendig erscheint: Die konsequente Grundlagenarbeit gehört dazu und hat uns letztlich zum Erfolg verholfen. Innenentwicklungspotenziale müssen flächendeckend erfasst und fortgeschrieben werden. Dafür ist der Vitalitäts-Check mit der integrierten Flächenmanagement-Datenbank das A und O. Wir führten die Analyse 2008 und 2017 durch. Durch den Vergleich sahen wir unseren ausgezeichneten Erfolg der Innenentwicklung.

Mit dem Modellprojekt Bauhütte in der Ortsmitte von Obbach wurde an einem leer stehenden Anwesen aufgezeigt, wie Sanierung, Abbruch und Neubau gelingen können."

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

Impressum

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

© Oktober 2019

Druck: Aktiv Druck & Verlag GmbH · Ebelsbach
Gedruckt auf Papier aus zertifizierter, nachhaltiger Waldbewirtschaftung

Abbildungen: ifuplan · München
Bilder: Projektgemeinden · Verwaltung für Ländliche Entwicklung

Ländliche Entwicklung in Bayern

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