

# **VITALITÄTSPRÜFUNG**

**TEIL 2**  
**INNENENTWICKLUNGSKONZEPT**  
**IM RAHMEN DER DORFENTWICKLUNGSPLANUNG**

ZUKUNFTS-CHECK FÜR DAS D O R F:



## 1. Innenentwicklungspotenzial

### 1.1 Gebäudepotenzial für Umnutzung im Ortskern, Umnutzungseignung – Erfassung und Bewertung

		Anzahl	Anteil [%]
Gebäudebestand im Ortskern des Untersuchungsortes			100 %
• davon Wohngebäude			
• davon Wirtschafts- und Nebengebäude			
Gebäudeleerstand im Ortskern des Untersuchungsortes			
• davon Wohngebäude (%-Anteil bezogen auf die Gesamtzahl der Wohngebäude)			
• davon Wirtschafts- und Nebengebäude (%-Anteil bezogen auf die Gesamtzahl der Wirtschafts- und Nebengebäude)			
Untergenutzte Gebäude („verdeckter Leerstand“)			
Bewertung Leerstand	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Anteil leer stehender und untergenutzter Gebäude	mehr als 20 % des Gebäudebestandes <input type="checkbox"/>	10 – 20 % des Gebäudebestandes <input type="checkbox"/>	weniger als 10 % des Gebäudebestandes <input type="checkbox"/>
<u>Umnutzungseignung, Gesamteinschätzung:</u> (Bauzustand / -substanz der leer stehenden und untergenutzten Gebäuden im Ortskern des Untersuchungsortes)			
Faktor Bauzustand	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Bauzustand / -substanz der leer stehenden 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"/>
<b>Ergebnis</b> <b>Gebäudepotenzial</b> <b>Ortskern</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Bewertungsregeln: Zu einer Auf- oder Abstufung kommt es, wenn die Bewertung Leerstand Hoch (3) oder Gering (1) und gleichzeitig der Faktor Bauzustand die entgegengesetzte Bewertung aufweist → Abstufung im Ergebnis auf Mittel (2).

*Beispiel: Bewertung Leerstand Hoch (3), Faktor Bauzustand Gering (1) → Ergebnis Gebäudepotenzial: Mittel (2)*

Bei allen anderen Konstellationen ist die Bewertung Leerstand ausschlaggebend.

## 1.2 Flächenpotenzial für Umnutzung im Ortskern – Erfassung und Bewertung

	[ha]	Anteil [%]	
Fläche Ortskern		100 %	
• davon Baulücken	Anzahl:		
• davon Brachflächen			
• davon frei werdende Flächen (bei akut schlechter Bausubstanz – Abbruch)			
Summe Flächenpotenzial			
Bewertung Baulücken	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Flächenpotenzial für Umnutzung (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"/>
<b>Umnutzungseignung, Gesamteinschätzung:</b> (generelle Eignung des vorhandenen Flächenpotenzials zur Umnutzung / Nachverdichtung oder Bedeutung als Grün- oder Freifläche etc.)			
Faktor Eignung	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Generelle Eignung des vorhandenen Flächenpotenzials zur Umnutzung / Nachverdichtung	wenig funktionale Zwänge gegeben; sehr flexible Umnutzung / Nachverdichtung möglich <input type="checkbox"/>	in Teilen sind funktionale Zwänge für die Umnutzung / Nachverdichtung gegeben <input type="checkbox"/>	starke Zwänge gegeben; wenig Flexibilität in der Nachverdichtung <input type="checkbox"/>
<b>Ergebnis</b> <b>Flächenpotenzial</b> <b>Ortskern</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Bewertungsregeln: Zu einer Auf- oder Abstufung kommt es, wenn die Bewertung Baulücken Hoch (3) oder Gering (1) und gleichzeitig der Faktor Eignung die entgegengesetzte Bewertung aufweist → Abstufung im Ergebnis auf Mittel (2).

*Beispiel: Bewertung Baulücken Hoch (3), Faktor Eignung Gering (1) → Ergebnis Flächenpotenzial: Mittel (2)*

Bei allen anderen Konstellationen ist die Bewertung Baulücken ausschlaggebend.

### 1.3 Veränderungspotenzial der Sozialstruktur – Erfassung und Bewertung<sup>1</sup>

		Anzahl	Anteil [%]
Wohngebäude im Ortskern des Untersuchungsortes			100 %
• davon Wohngebäude, die ausschließlich von einem oder zwei Einwohnern über 65 Jahre bewohnt werden			
Bewertung	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Wohngebäude, die ausschließlich von einem oder zwei EW über 65 Jahre bewohnt werden	mehr als 20 % der Wohngebäude <input type="checkbox"/>	10 – 20 % der Wohngebäude <input type="checkbox"/>	weniger als 10 % der Wohngebäude <input type="checkbox"/>

Landwirtschaftliche und / oder gewerbliche Betriebe im Ortskern des Untersuchungsortes			100 %
• davon Betriebe mit Betriebsinhabern über 50 Jahre und ohne absehbare Nachfolge			
Bewertung	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Betriebe mit Betriebsinhabern über 50 Jahre und ohne absehbare Nachfolge	mehr als 50 % der Betriebe <input type="checkbox"/>	20 – 50 % der Betriebe <input type="checkbox"/>	weniger als 20 % der Betriebe <input type="checkbox"/>

<b>Ergebnis</b> <b>Veränderungspotenzial</b> <b>Ortskern</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	--------------------------	--------------------------	--------------------------

<sup>1</sup> Aus Datenschutzgründen kann hier nur auf freiwillig gegebene Informationen zurückgegriffen werden.

## 1.4 Städtebauliche Empfindlichkeit des Ortskerns – Bewertung

Die Erfassung hat den Charakter einer Kurzbeschreibung mit Aussagen, die einen groben Eindruck von der städtebaulichen Situation und Qualität des jeweiligen Ortes vermitteln sollen. Die Bewertung erfolgt nach Augenschein.

Kriterium	Hoch (1)	Mittel (2)	Gering (3)
Homogenität der Siedlungsstruktur (Regelmäßigkeit von Gebäudeanordnung und Bauformen, Dachlandschaft)	hohe Regelmäßigkeit der Gebäudeanordnung, hohe Anzahl einheitlicher Bauformen, klare Baulinien <input type="checkbox"/>	in Teilbereichen Regelmäßigkeiten gegeben (z. B. Baulinien entlang von Straßenzügen / Ensembles) <input type="checkbox"/>	starker Wechsel von Gebäudeanordnungen und Bauformen <input type="checkbox"/>
Freiraumsituation in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur	im Ortskern prägnante Freiflächen in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur vorhanden <input type="checkbox"/>	in Teilbereichen (kleine-re) Freiflächen in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur vorhanden <input type="checkbox"/>	geringe strukturelle Bedeutung der Freiflächen <input type="checkbox"/>
Zustand der historischen Siedlungsform (sofern es diese gegeben hat, ansonsten scheidet dieses Kriterium aus)	historische Siedlungsform noch sehr gut erkennbar und für das Ortsbild prägend <input type="checkbox"/>	in Teilbereichen neuzeitliche Veränderungen / Beeinträchtigungen <input type="checkbox"/>	historische Siedlungsform nicht mehr oder kaum noch erkennbar <input type="checkbox"/>
regionaltypische und historische Bausubstanz (regionaltypisches Bauen)	hoher Anteil regionaltypischer / historischer Gebäude, nur wenige 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 saniert und sanierungsbedürftiger Bausubstanz <input type="checkbox"/>	hoher Anteil an schlechter bzw. sanierungsbedürftiger Bausubstanz <input type="checkbox"/>

Spielraum zur Innenentwicklung (Nutzung Potenzial)	geringer Spielraum	teils geringerer, teils höherer Spielraum	höherer Spielraum
<b>Ergebnis</b> <b>Städtebauliche Empfindlichkeit</b> <b>Ortskern</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Bewertungsregeln: Im Gegensatz zu den vorherigen, auf das Potenzial bezogenen Betrachtungsfeldern ist die städtebauliche Empfindlichkeit ausschließlich auf qualitative Aussagen ausgerichtet. Bei der städtebaulichen Empfindlichkeit setzt die Bewertung „Hoch“ den Spielraum zur Nutzung des Innentwicklungs-potenzials in Bezug auf den Eingriff in das Ortsbild herab (folglich 1), während die Bewertung „Gering“ einen höheren Spielraum ermöglicht (folglich 3).

Die Bewertung erfolgt nach Augenschein, insofern wird neben den Akteuren vor Ort die Einbindung eines städtebaulichen Experten empfohlen.

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

## **2. Realisierungsmöglichkeiten zur Innenentwicklung**

### **2.1 Angebotssituation**

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

Kriterium	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Verfügbarkeit des Gebäudepotenzials zur Innenentwicklung (Besitzverhältnisse, Mitwirkungs- / Verkaufsbereitschaft)	überwiegend hohe Verfügbarkeit <input type="checkbox"/>	teils hohe, teils geringe Verfügbarkeit <input type="checkbox"/>	überwiegend geringe Verfügbarkeit <input type="checkbox"/>
Verfügbarkeit des Flächenpotenzials zur Innenentwicklung (Besitzverhältnisse, Verkaufsabsichten, Mitwirkungs- / Verkaufsbereitschaft)	überwiegend hohe Verfügbarkeit (hohe Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer) <input type="checkbox"/>	teils hohe, teils geringe Verfügbarkeit (teils hohe, teils geringe Mitwirkungsbereitschaft) <input type="checkbox"/>	überwiegend geringe Verfügbarkeit (geringe Mitwirkungsbereitschaft) <input type="checkbox"/>
Spielraum aufgrund baurechtlicher Zwänge bzw. vorgegebener Siedlungsstruktur	geringe Zwänge durch Siedlungsstruktur <input type="checkbox"/>	teils geringere, teils stärkere Zwänge <input type="checkbox"/>	starke Zwänge durch Siedlungsstruktur <input type="checkbox"/>
Spezifische Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde (Finanzausstattung, Förderinstrumente, Baurecht etc.)	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"/>

<b>Ergebnis</b> <b>Chance zur Innenentwicklung des Ortskerns aus der Angebotssituation</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
---	--------------------------	--------------------------	--------------------------

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

## 2.2 Nachfragesituation

Generell bezieht sich die Bewertung zur Abschätzung der Nachfragesituation sowohl auf objektive Kriterien (Lage, Wanderungsbilanz – siehe Bestandsanalyse) als auch auf subjektive Einschätzungen (regionale Nachfrage, Bedarf der eigenen Bevölkerung).

Kriterium	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Lage im Raum – lagebedingte Attraktivität: <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Nähe zu Verdichtungsräumen</li> <li>◆ Verkehrsanbindung</li> <li>◆ Arbeitsplatzangebot im Nahbereich (10-15 km)</li> <li>◆ naturräumliche Attraktivität (Tourismus, Naherholung)</li> </ul>	hoher lagebedingter Druck, betreffender Ort liegt im Verdichtungsraum oder/und in unmittelbarer Nähe zu überregionaler Verkehrsachse oder/und zu attraktivem Arbeitsplatzangebot im Nahbereich, naturräumliche Attraktivität in Verbindung mit Übernachtungstourismus <input type="checkbox"/>	geringer lagebedingter Druck, betreffender Ort liegt im Einflussbereich eines Verdichtungsraums oder/und in geringer Entfernung zu überregionaler Verkehrsachse, naturräumliche Attraktivität in Verbindung mit Naherholung <input type="checkbox"/>	kein lagebedingter Druck, betreffender Ort liegt abseits von Verdichtungsräumen und überregionalen Verkehrsachsen, fehlendes Arbeitsplatzangebot im Nahbereich, keine besondere naturräumliche Attraktivität <input type="checkbox"/>
Entwicklung Wanderungsbilanz in den letzten Jahren	Zuzüge entwickeln sich stärker als Fortzüge <input type="checkbox"/>	Zu- und Fortzüge nehmen gleiche oder ähnliche Entwicklungen <input type="checkbox"/>	Fortzüge entwickeln sich stärker als Zuzüge <input type="checkbox"/>
Einschätzung der regionalen Nachfragesituation (Bauland-, Immobilien-, Wohnungsnachfrage)	es ist in Zukunft eine gute regionale Nachfrage zu erwarten <input type="checkbox"/>	es ist in Zukunft eine verhaltene regionale Nachfrage zu erwarten <input type="checkbox"/>	es ist in Zukunft keine bzw. nur noch eine sehr geringe regionale Nachfrage zu erwarten <input type="checkbox"/>
Einschätzung des Wohnraumbedarfs für die eigene Bevölkerung (auf der Basis der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur)	es ist zukünftig ein hoher zusätzlicher Wohnraumbedarf erwarten <input type="checkbox"/>	es ist zukünftig ein geringer zusätzlicher Wohnraumbedarf zu erwarten <input type="checkbox"/>	es ist zukünftig kaum noch ein zusätzlicher Wohnraumbedarf zu erwarten <input type="checkbox"/>
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 behindern <input type="checkbox"/>
<b>Ergebnis</b> <b>Chance zur Innenentwicklung des Ortskerns aus der Nachfragesituation</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

### **3. Gesamtbewertung**

#### **Alle Kriterien im Überblick**

<b>Gesamtbewertung Bestand</b> (siehe Vitalitätsprüfung Teil 1)	ehrer positiv	gleich bleibend	ehrer negativ
2.1 Demographische Entwicklung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.2 Verkehrsinfrastruktur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.3 Gebäude situation / Wohnumfeldqualität	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.4 Wirtschaftsstruktur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.5 Entwicklung Arbeitsmarkt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.6 Technische Infrastruktur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.7 Soziale Infrastruktur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.8 Versorgungsstruktur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.9 Finanzausstattung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>ERGEBNIS</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

<b>Gesamtbewertung Innenentwicklungs potenzial</b>				<b>Summe</b>
Gebäudepotenzial	Hoch (9) <input type="checkbox"/>	Mittel (6) <input type="checkbox"/>	Gering (3) <input type="checkbox"/>	
Flächenpotenzial	Hoch (3) <input type="checkbox"/>	Mittel (2) <input type="checkbox"/>	Gering (1) <input type="checkbox"/>	
Veränderungspotenzial Sozialstruktur	Hoch (6) <input type="checkbox"/>	Mittel (4) <input type="checkbox"/>	Gering (2) <input type="checkbox"/>	
Städtebauliche Empfindlichkeit	Hoch (1) <input type="checkbox"/>	Mittel (2) <input type="checkbox"/>	Gering (3) <input type="checkbox"/>	
<b>ERGEBNIS</b>				

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

<b>Gesamtbewertung der Realisierungsmöglichkeiten zur Innenentwicklung</b>				<b>Summe</b>
Angebotspotenzial	Hoch (3) <input type="checkbox"/>	Mittel (2) <input type="checkbox"/>	Gering (1) <input type="checkbox"/>	
Nachfragepotenzial	Hoch (6) <input type="checkbox"/>	Mittel (4) <input type="checkbox"/>	Gering (2) <input type="checkbox"/>	
<b>ERGEBNIS</b>				

- ◆ 3 – 4 Punkte: geringe, ungünstige Realisierungschancen
- ◆ 5 – 7 Punkte: durchschnittliche Realisierungschancen
- ◆ 8 – 9 Punkte: 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, ungünstige Realisierungschancen“ bedeutet nicht, dass es keine Realisierungschancen gibt. Vielmehr gibt es Aufschluss darüber, dass aufgrund ungünstiger Rahmenbedingungen besondere Anstrengungen für die Innenentwicklung notwendig sind.

.....  
Datum

.....  
Unterschrift

Stempel / Siegel