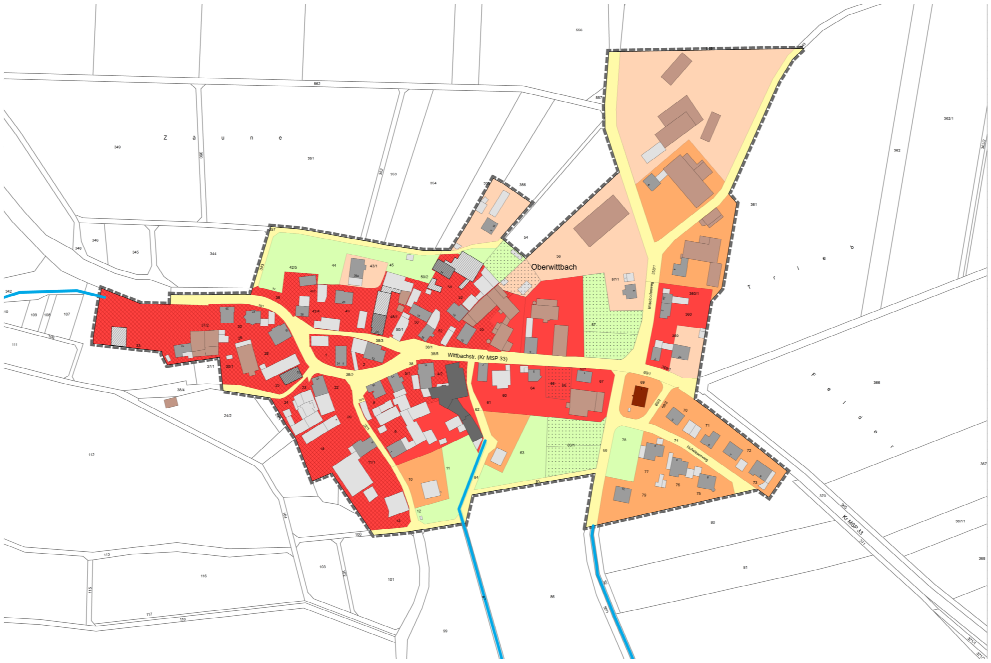
Gemeindeentwicklungskonzept Marktheidenfeld

Vitalitäts-Check zur Innenentwicklung

- Ortsteil Oberwittbach -



Bearbeitungsstand: 04. Mai 2015

Auftraggeber

Stadt Marktheidenfeld
Luitpoldstraße 17
97828 Marktheidenfeld

Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken
Zeller Straße 40
97082 Würzburg

Auftragnehmer

GEO-PLAN BAYREUTH
Hutzelmann, Hacke, Hofmann GbR
Friedrich v. Schiller Str. 14
95444 Bayreuth

INGENIEURBÜRO FLECKENSTEIN
Landschaftsplanung . Siedlungsentwicklung
Pfingstgrundstraße 14
97816 Lohr am Main

1. Ermittlung von Grunddaten 2

2. Innenentwicklungspotenzial 10
2.1 Gebäudepotenzial im Ortskern 10
2.2 Flächenpotenzial im Ortskern 12
2.3 Mittel- bis langfristiges Veränderungspotenzial der Sozialstruktur im Ortskern 14
2.4 Städtebauliche Empfindlichkeit des Ortskerns 16
2.5 Gesamtbewertung des Innenentwicklungspotenzials Ortskern 18
2.6 Innenentwicklungspotenzial in relevanten Siedlungsgebieten 20

3. Realisierungsmöglichkeiten zur Innenentwicklung 22
3.1 Angebotssituation 22
3.2 Nachfragesituation 27
3.3 Gesamtbewertung der Realisierungsmöglichkeiten zur Innenentwicklung 29

4. Gesamtbewertung 31
4.1 Alle Kriterien im Überblick (ohne Gewichtung etc.) 31
4.2 Folgerungen für die Dorferneuerung und für gemeindliche Aufgaben 33

Anlage: Themenkarte „Siedlungsstruktur, Gebäudenutzung, Flächenpotenziale“

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.

<table>
<tr><th>Bereich</th><th>Kenngrößen</th></tr>
<tr><td>Lage im Raum</td><td>Nähe zu Verdichtungsraum, Verflechtungsbereich Verkehrsanbindung etc.
Ortsteil der Stadt Marktheidenfeld, Landkreis Main-Spessart, Regierungsbezirk Unterfranken.

Entfernung zum Stadtkern Marktheidenfeld: ca. 9 km, Anbindung über Ortsverbindungs- und Kreisstraßen
Entfernung zum Oberzentrum Würzburg: ca. 40 km, günstige Anbindung über die A 3 Aschaffenburg - Würzburg und B 19
Entfernung zum Oberzentrum Aschaffenburg: ca. 43 km, Anbindung über A 3 Würzburg - Aschaffenburg und B 26
Entfernung zu den Mittelzentren Lohr (25 km), Karlstadt (30 km) und Miltenberg (35 km).

Der Ortsteil ist an regionale und überregionale Verkehrsachsen angebunden: B 8 (Verlauf ca. 1 km nördlich), A 3 Aschaffenburg - Würzburg (Verlauf ca.1 km nördlich), St 2315 (Verlauf ca. 0,5 km östlich)
(Quelle: Regionalplan, eigene Erhebungen)</td></tr>
<tr><td>Aussagen Regionalplan</td><td>Gebietskategorie, Funktion etc.
Oberwittbach ist Bestandteil des Mittelzentrums Marktheidenfeld und insbesondere als landwirtschaftlicher Produktionsstandort von überörtlicher Bedeutung.
(Quelle: Regionalplan, eigene Erhebungen)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Orts-/Gemeindestruktur</td><td>Haupt- oder Nebenort (Ortsteil)
Ortsteil der Stadt Marktheidenfeld, Lkr. Main-Spessart</td></tr>
<tr><td>Klassifizierung Gemeindestruktur
<table><tr><td>kompakte Gemeinde mit Hauptort aber ohne bzw. mit sehr wenigen Außenorten
☐</td><td>Gemeinde mit einigen Außenorten/ Ortsteilen
☒</td><td>große Flächengemein-de mit Vielzahl von Außenorten/ Ortsteilen
☐</td></tr></table>Oberwittbach ist einer von insgesamt 6 Ortsteilen der Stadt Marktheidenfeld</td></tr>
</table>

Bereich	Kenngrößen
	Topographie Lage auf den bewegten, landwirtschaftlich geprägten Hochflächen westlich des Maintals. Mittlere Höhenlage ca. 269 m ü. NN Der Ortsteil integriert einen Teil des Oberlaufs des namensgebenden Wittbachs (in der Ortslage verrohrt), der etwa 5 km südlich bei Eichel in den Main mündet. (Quelle: LVG Bayern, eigene Erhebungen)
Fläche	**Gesamtfläche Stadt Marktheidenfeld:** 3573,1 ha **Gemarkung Oberwittbach:** ca. 418 ha **Siedlungsfläche Ortsteil Oberwittbach**: ca. 10,5 ha Ortskern/Altort: ca. 5,2 ha (einschl. Verkehrsflächen und Freiräumen) Neuzeitliche Siedlungserweiterungen: ca. 5,3 ha (einschl. Verkehrsflächen und Freiräumen) (Quelle: Stadt Marktheidenfeld, eigene Erhebungen)
Siedlungsstruktur	**Abgrenzung städtebauliche Einheiten** (Siedlungsstrukturtypen) Unregelmäßig gegliederter Altort um einen ehemals offenen Straßenanger mit wohnbaulichen wie landwirtschaftlichen Siedlungserweiterungen überwiegend östlich des Altorts.
	Historische Ortsform mit grober Charakteristik Die Ortslage hat sich am Wittbach um einen ehemals vmtl. offenen Straßenanger herausgebildet. Historisches Kartenmaterial aus der Zeit um 1850 zeigt jedoch bereits eine Bebauung der zentralen Angerfläche. Die Hofstellen sind durch unregelmäßige Grundstückszuschnitte gekennzeichnet. (Quelle: eigene Erhebungen, historische Karten des LVG Bayern)
	Gebäudetypologie im Ortskern Überwiegend giebelständige, zweigeschossige Hauptgebäude, die insgesamt auffällig großzügige Kubaturen und teilweise markante Fachwerkkonstruktionen zeigen, was auf eine ertragreiche Landwirtschaft in den vergangenen Jahrhunderten schließen lässt. Rückwärtig und seitlich werden die Hofstellen durch landwirtschaftliche Nebengebäude gefasst; einzelne der noch heute landwirtschaftlich genutzten Gehöfte wurden seit Anfang/Mitte des 19. Jahrhunderts zu mächtigen, ortsbildprägenden Dreiseit- und Hakenhofanlagen ausgebaut. (Quelle: eigene Erhebungen; historische Karten des LVG Bayern)
	Gebäudenutzung im Ortskern (Stand: Jahr 2013) Vgl. hierzu Themenkarte in der Anlage. **Gebäudebestand Ortskern insgesamt:** 134 (Quelle: DFK-Auszug, eigene Erhebungen)

Bereich	Kenngrößen
	Nutzung (aktuelle Nutzung und vormalige Nutzung) / Gebäude im Ortskern / Anteil in % des Gebäudebestands Wohnen (ohne Nebengeb.) 29 21,6 Nebengeb. Wohnen 80 59,7 Wirtschaftsgebäude Landwirtschaft 22 16,4 Gewerbe 3 2,2 öffentl./halböffentl. Gebäude 0 0,0 (Quelle: eigene Erhebungen)
Bereich	**Kenngrößen**
Bevölkerung	**Einwohner** Aktueller Bevölkerungsstand Gemeinde Marktheidenfeld (Stand 2012): 10.763 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung) Aktueller Bevölkerungsstand Ortsteil Oberwittbach (Stand 2012): 140
	Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Oberwittbach (nur Erstwohnsitz!) Jahr / EW / Entwicklung in % 2004 149 2006 138 -7,4% 2008 139 +0,7% 2010 149 +7,2% 2012 140 -6,0%
	Bevölkerungsentwicklung in der Gesamtstadt Jahr / EW / Entwicklung in % 2004 11.095 2006 10.976 -1,1% 2008 10.894 -0,7% 2010 10.839 -0,5% 2012 10.763 -0,7% (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung)

Bereich	Kenngrößen

Wanderungssaldo der Gesamtstadt

Jahr	Wanderungs-gewinn/-verlust	Zugezogene	Fort gezogene	%- Anteil an Gesamt-zahl der EW
2008	+23	659	636	0,2%
2012	-6	704	710	0,1%

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung)

Natürlicher Saldo der Gesamtstadt

Jahr	Geburten-/ Sterbefall-überschuss	Geborene	Gestorbene	%- Anteil an Gesamt zahl der Einwohner
2008	-23	88	111	0,2%
2012	-36	78	114	0,3%

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung)

<table>
<tr><th>Bereich</th><th>Kenngrößen</th></tr>
<tr><td>Bevölkerung</td><td>
Aktuelle Altersstruktur der Bevölkerung
Ortskern/Gesamtort

Eine Messgröße für die demographische Alterung der Bevölkerung ist das sog. Billeter-Maß J:

$J = \frac{\text{Personen (0 bis unter 15 J.) in \% – Pers. (50 J. und älter) in \%}}{\text{Personen (15 – bis unter 50 J.) in \%}}$

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.
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.
GesamtStadt (Stand: Jahr 2012)
<table>
<tr><td>Alter von</td><td>Alter bis</td><td>Anteil in %</td></tr>
<tr><td>0</td><td>14</td><td>12,2%</td></tr>
<tr><td>15</td><td>49</td><td>42,4%</td></tr>
<tr><td>50</td><td>Älter</td><td>45,4%</td></tr>
</table>
Billeter-Maß Gesamtort: -0,78
(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung)

Ortsteil (Stand: Jahr 2012)
<table>
<tr><td>Alter von</td><td>Alter bis</td><td>Anteil in %</td></tr>
<tr><td>0</td><td>14</td><td>12,3%</td></tr>
<tr><td>15</td><td>49</td><td>46,7%</td></tr>
<tr><td>50</td><td>älter</td><td>41,0%</td></tr>
</table>
Billeter-Maß Ortsteil: -0,62
(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung)
Für den Ortskern sind keine Daten vorhanden
</td></tr>
<tr><td>Baulandpolitik Gemeinde</td><td>
Aktuelles Preisniveau Wohnbauland Gemeinde
(erschlossen, Durchschnittswerte EUR/m²)
- Hauptort Stadt Marktheidenfeld: 145 EUR (§ 30 BauGB
bis 156 EUR (§ 34 BauGB)
- Ortsteil Oberwittbach: bis 45 EUR (§ 34 BauGB)
(Quelle: Bodenrichtwerte, Lkr. MSP, Stand: 31.12.2014)
</td></tr>
</table>

Bereich	Kenngrößen
Wirtschaft	**Beschäftigte (aktuell)** Ortsteil ..... : ..... Beschäftige pro 100 Einwohner Ortsteil: ..... → **Keine Daten auf Ortsteilebene vorhanden** (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung)
Landwirtschaft	**Aktuelle Anzahl landwirtschaftl. Betriebe** 4 landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe vorhanden.
	Agrarstrukturwandel Gemeinde ..... (Quelle: .....) → **Keine Daten auf Ortsteilebene vorhanden**
Versorgung	**Vorhandene Grund- und Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde bzw. am jeweiligen Ort** Zwei wesentliche Aspekte zur Ausstattung mit Grund- und Nahversorgungseinrichtungen: ◆ Versorgungsqualität ◆ Mögliches Nachfragepotenzial zur Innenentwicklung *siehe nachfolgende Liste!*
Funktionen	**Wichtige Funktionen (Schwerpunkte) im Ortsteil** ◆ Überörtlich bedeutsamer, landwirtschaftlicher Produktionsstandort im Stadtgebiet ◆ Veranstaltungsmöglichkeiten (Gemeindesaal am Feuerwehrhaus) sind vorhanden *siehe nachfolgende Liste!*
Besonderheiten	
Verfahren und Planungen (FNP, BPL, Dorferneuerung)	Südlich der Wittbachstraße sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wohnbauliche Siedlungserweiterungen vorgesehen. Für eine Teilfläche hiervon wurde vor Kurzem bereits ein verbindliches Bauleitplanverfahren eingeleitet, um örtlichen Bauanfragen nachkommen zu können.

Beurteilung der Grund- und Nahversorgungsstruktur

a) Grund- und Nahversorgungsstruktur im Untersuchungsort

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

b) Grund- und Nahversorgungsstruktur im Hauptort

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

Wichtigste (Schwerpunkt-) Funktionen in der Gemeinde

☒ Wohnen	☐ Soziales/Kultur	☐ Umwelt/Naturschutz
☐ Freizeit/Sport	☐ Prod./Verarbeit. Gewerbe	☐ Baugewerbe
☐ Dienstleistung	☐ Handwerk	☐ Einzelhandel
☒ Landwirtschaft	☐ Übernachtungstourismus	☐ Naherholung
☐	☐	☐ .....

Zusammenfassung der Grunddaten:

- Historische Siedlungsentwicklung um einen ehemals offenen Straßenanger am Oberlauf des Wittbachs. Landwirtschaftliche und wohnbauliche Siedlungserweiterungen östlich des Altorts.
- Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren anhaltend rückläufig.
- Überörtlich bedeutsamer, landwirtschaftlicher Produktionsstandort mit insgesamt 4 Haupterwerbsbetrieben.
- Wertvolle Gemeinbedarfseinrichtungen in Form eines Gemeindesaals, eines Feuerwehrhauses und eines Kinderspielplatzes sind trotz der geringen Bevölkerungszahl vorhanden.

2. Innenentwicklungspotenzial

2.1 Gebäudepotenzial im Ortskern

2.1.1 Erfassung

Kriterien	Erfassungsdaten
Gebäudepotenzial für Umnutzung Leerstehende Gebäude	**Gebäudebestand Ortskern** Anzahl Gebäude insgesamt: 134 Anzahl Wohngebäude: 29 Anzahl Wirtschafts- und Nebengebäude: 105 **Leerstand Ortskern** Leerstand insgesamt: 3 (Anteil am Gebäudebestand: 2,2 %) Leerstand Wohngebäude: 3 (Anteil am Gebäudebestand: 2,2 %) Leerstand Gewerbe- und Wirtschaftsgebäude: 0 (Anteil am Gebäudebestand: 0 %) *siehe Karte „Gebäudenutzung und Siedlungsstruktur“*
Untergenutzte Gebäude („verdeckter Leerstand“)	**Untergenutzte Gebäude:** 6 (Anteil am Gebäudebestand: 4,5 %) Hierunter fallen vornehmlich Neben- und Wirtschaftsgebäude leerstehender Hauptgebäude. Für diese wird eine Unternutzung oder gar Leerstand angenommen. *siehe Karte „Gebäudenutzung und Siedlungsstruktur“*
Leerstehende und untergenutzte Gebäude	**insgesamt:** 9 (Anteil am Gebäudebestand des Ortskerns: 6,7 %)
Umnutzungseignung Bauzustand (-substanz) der leerstehenden und untergenutzten Gebäude im Ortskern	Gesamteinschätzung: Die leerstehende Bausubstanz im Ortsteil ist durch einen gewerksübergreifenden Sanierungsrückstand gekennzeichnet. Es handelt sich jedoch überwiegend um sanierungswürdige, teils ortsbildprägende Haupt- und Nebengebäude, deren Reaktivierungs- bzw. Umnutzungsmöglichkeiten günstig eingeschätzt werden. *siehe Bewertung*

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 ☐	10 – 20 % des Gebäudebestands ☐	weniger als 10 % des Gebäudebestands ☒
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 ☒	bedingte Umnutzungseignung - sowohl gute als auch geringwertige bauliche Substanz ☐	schlechte Umnutzungseignung - überwiegend gering-wertige bauliche Substanz ☐
Ergebnis Gebäudepotenzial Ortskern	☐	☒	☐

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 ◆ Baulücken ◆ Brachflächen ◆ freiwerdende Flächen (bei akut schlechter Bausubstanz – „Abbruch“)	**Flächenpotenzial Ortskern** (Fläche in ha, bzw. Anzahl) Fläche Ortskern: 5,2 ha Baulücken: 0,1 ha; Anzahl: 1 Brachflächen: - freiwerd. Flächen: - Summe Flächenpotenzial: 0,1 ha Anteil an Gesamtfläche Ortskern in %: 1,9 *siehe Karte!*
Generelle Eignung der vorhandenen Flächenpotenziale zur Nachverdichtung oder Bedeutung als Grün- oder Freiflächen etc.	Das ermittelte Flächenpotenzial ist aus gesamtökologischer, städtebaulicher wie auch erschließungstechnischer Sicht für eine Nachverdichtung geeignet.

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 ☐	10 – 20 % der vorhandenen Fläche im Ortskern ☐	weniger als 10 % der vorhandenen Fläche im Ortskern ☒
Korrekturfaktor			
Generelle Eignung der vorhandenen Flächenpotenziale zur Nachverdichtung oder Bedeutung als Grün- oder Freiflächen etc.	wenig funktionale Zwänge gegeben, sehr flexible Nachverdichtung möglich ☒	in Teilbereichen sind funktionale Zwänge für die Nachverdichtung gegeben ☐	starke Zwänge gegeben, wenig Flexibilität in der Nachverdichtung ☐
Ergebnis Flächenpotenzial Ortskern	☐	☐	☒

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.

Angesichts des flächenmäßig sehr stark begrenzten Entwicklungspotenzials wird in vorliegendem Fall – abweichend von vorangehender Bewertungsregel – von einem insgesamt geringen Flächenpotenzial ausgegangen.

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: 29 *siehe Karte!*	Anzahl der Wohngebäude mit Bewohnern ausschließlich über 65 Jahre 4	Anteil in % der Wohngebäude Ortskern 13,8
2) Landwirtschaftliche und/oder gewerbliche Betriebe mit Betriebsinhabern über 50 Jahre und ohne absehbare Nachfolge	..... *siehe Karte!* ..... → **Keine Daten vorhanden**		

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)	☐	☒	☐
- von geringerer Bedeutung (Korrekturfaktor)	☐	☐	☐
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)	☐	☐	☐
- von geringerer Bedeutung (Korrekturfaktor)	☐	☒	☐
Veränderungspotenzial Sozialstruktur Ortskern	☐	☒	☐

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)	Überwiegend giebelständige Hauptgebäude entlang der Erschließungsstraßen mit seitlich oder rückwärtig angeordneten Nebengebäuden unterschiedlicher Kubaturen; insbesondere neuzeitlich eingebrachte, landwirtschaftliche Nebengebäude weichen teils deutlich von ortstypischen Kubaturen und Dachformen ab; Dominanz typisch fränkischer Satteldachkonstruktionen
Freiraumsituation in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur	Aufgrund des sehr kleinflächigen Siedlungsansatzes besteht eine grundsätzlich enge Verknüpfung mit dem umgebenden Landschaftsraum. Bedeutende innerörtliche Freiräume sind nicht abgrenzbar.
Zustand/Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform (sofern es diese gegeben hat, ansonsten scheidet dieses Kriterium aus)	Eine historische Siedlungsform eines Straßenangerdorfes ist noch nachvollziehbar, wenngleich die ortsprägende Angerfläche bereits seit mindestens Mitte des 19. Jahrhunderts vollständig bebaut ist.
Regionaltypische und historische Bausubstanz Ortskern (Regionaltypisches Bauen)	In der Ortsmitte (Umfeld des ehemaligen Straßenangers) sind mehrere, ortsbildprägende Hofstellen mit markanten, herrschaftlich wirkenden Hauptgebäuden erhalten. Vor allem im westlichen Altortbereich werden jedoch auch neuzeitliche Überprägungen deutlich.
Bauzustand des gesamten Ortskerns	Kleinräumig teils stark variierender Erhaltungszustand des Ortskerns. Vor allem an ortsbildprägender Altbausubstanz zeichnet sich teils erheblicher Sanierungsrückstand ab.

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 einheilticher Kubaturen, klare Baulinien ☐	in Teilbereichen Regel-mäßigkeiten gegeben (z. B. Baulinien entlang von Straßenzügen/Ensembles) ☒	starker Wechsel von Gebäudeanordnungen und Kubaturen ☐
Freiraumsituation in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur	im Ortskern sind prägnante Freiflächenstrukturen in Wechelbeziehung zur Siedlungsstruktur vorhanden ☐	in Teilbereichen sind (kleinere) Freiflächenstrukturen in Wechelbeziehung zur Siedlungsstruktur vorhanden ☐	geringe strukturelle Bedeutung der Freiflächen ☒
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 ☐	in Teilbereichen neuzeitliche Veränderungen/ Beeinträchtigungen ☒	die historische Siedlungsform ist nicht mehr oder kaum noch erkennbar ☐
Regionaltypische und historische Bausubstanz Ortskern (Regionaltypisches Bauen)	hoher Anteil regionaltypischer/ historischer Gebäude, nur in geringem Maß Neu- und Ersatzbauten ☐	Mischung aus regionaltypischen/ historischen Gebäuden sowie Neu- und Ersatzbauten ☒	kaum noch regionaltypische oder historische Gebäude vorhanden ☐
Bauzustand des gesamten Ortskerns	hoher Anteil an guter bzw. sanierter Bausubstanz ☐	Mischung aus sanierter und sanierungsbedürftiger Bausubstanz ☒	hoher Anteil an schlechter bzw. sanierungsbedürftiger Bausubstanz ☐
Städtebauliche Empfindlichkeit Ortskern (Durchschnittswert)	☐	☒	☐
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 ☐	mittel 6 ☒	gering 3 ☐	**6**
Flächen-potenzial	hoch 3 ☐	mittel 2 ☐	gering 1 ☒	**1**
Veränderungs-potenzial Sozialstruktur	hoch 6 ☐	mittel 4 ☒	gering 2 ☐	**4**
Städtebauliche Empfindlichkeit	gering (höherer Spielraum) 3 ☐	mittel 2 ☒	hoch (geringerer Spielraum) 1 ☐	**2**
Ergebnis	Durchschnittliches Innenentwicklungspotenzial			**13**

- 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:

- Oberwittbach weist im Vergleich mit anderen Ortsteilen in Marktheidenfeld einen geringen Gebäudeleerstand, gekoppelt mit einem nur mittleren Leerstandsrisiko (nur rund 14 % der Hauptgebäude werden von nur 1 bis 2 Personen über 65 genutzt) auf. Da die leerstehende Bausubstanz zudem überwiegend sanierungswürdig ist und sich für eine Reaktivierung/Umnutzung eignet, bestehen günstige Voraussetzungen für eine erfolgreiche Innenentwicklung.
- Flächenpotenziale bestehen innerhalb des kleinflächigen Altortes jedoch kaum.

2.6 Innenentwicklungspotenzial in relevanten Siedlungsgebieten

2.6.1 Erfassung der neuzeitlichen Siedlungserweiterungen

Kriterien	**Erfassungsdaten**		
1) Veränderungs-potenzial Sozialstruktur Wohngebäude, die ausschließlich von einem oder zwei Einwohnern über 65 Jahre bewohnt werden	Anzahl der Wohngebäude in neuzeitlichen Siedlungs-erweiterungen 14 *siehe Karte!*	Anzahl der Wohngebäude mit Bewohnern ausschließlich über 65 Jahre 1	Anteil in % der Wohngebäude Siedlungsgebiet 7,1
2) Flächenpotenzial für Nachverdichtung durch Baulücken	**Baulücken/Nachverdichtungsflächen:** Anzahl: 6, Fläche: 0,5 ha, Anteil an Siedlungsfläche: 9,4 % Vgl. auch Themenkarte "Gebäude- und Flächenpotenzial" *→ siehe 3.1.1 Entwicklungsreserven*		

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)	☐	☐	☒
- von geringerer Bedeutung (Korrekturfaktor)	☐	☐	☐
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)	☐	☐	☒
von geringerer Bedeutung (Korrekturfaktor)	☐	☐	☐
Ergebnis Innenentwicklungs-potenzial relevante Siedlungsgebiete	☐	☐	☒

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 langfristigem 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)	Die ermittelten Potenziale befinden sich derzeit im Privateigentum. Ihre Verfügbarkeit wird im Einzelfall wesentlich von individuellen Verhandlungen und Preisgestaltungen abhängen. Verfügbarkeit daher derzeit kaum abschätzbar.
Verfügbarkeit des ermittelten Flächenpotenzials zur Innenentwicklung im Ortskern (Besitzverhältnisse, Verkaufsabsichten)	Die ermittelten Potenziale befinden sich im Privateigentum. Ihre Verfügbarkeit wird im Einzelfall wesentlich von individuellen Verhandlungen und Preisgestaltungen abhängen. Ggf. sind Nachverdichtungen innerhalb der Eigentümerfamilien denkbar.
Baurechtliche Hemmnisse durch vorgegebene Siedlungsstruktur im Ortskern	Abstandsflächenregelungen und Nutzungseinschränkungen aufgrund engräumiger Bebauung grundsätzlich zu erwarten. Die bestehenden Grundstückszuschnitte gewährleisten jedoch meist Spielraum.
Spezifische Steuerungs-möglichkeiten der Gemeinde (Finanzausstattung, Förder-instrumente, Baurecht etc.)	Kommunale oder staatliche Fördermittel (Dorferneuerung, Städtebauförderung) sinnvoll, um innerörtliche Entwicklungen anzustoßen. Derzeit liegen noch keine kommunalen Gestaltungssatzungen o. ä. vor.

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 Veränderungs-potenzial Sozialstruktur)	Neuzeitliche Siedlungserweiterungen ab etwa 1960 → *siehe 2.6.1, 2.6.2*
Gemeindliche Entwicklungsreserven außerhalb des Ortskerns (Wohnbaufläche)	**Neuzeitliche Wohnbauflächenerweiterungen insgesamt (keine Gewerbestandorte, landwirtschaftliche Betriebsstandorte, Erschließungs-/Verkehrsflächen u.ä.):** 2,5 ha **a) Entwicklungsreserven in bestehenden (älteren) Siedlungsgebieten (1960er bis 1980er Jahre)** ◆ Gesamtfläche Siedlungsgebiet: 1,7 ha ◆ Unbebaute Grundstücke: 2 Stück, 0,2 ha ◆ Anteil unbebauter Grundstücke: 11,8 % **b) Entwicklungsreserven in neuen/aktuellen Baugebieten (ab 1990)** ◆ Gesamtfläche Siedlungsgebiet: 0,8 ha ◆ Unbebaute Grundstücke: 3 Stück, 0,3 ha ◆ Anteil unbebauter Grundstücke: 30 % **c) Zukünftige Entwicklungsreserven nach FNP** ◆ ..... Grundstücke, Gesamtfläche ..... ha
Verfügbarkeit der gemeindlichen Entwicklungsreserven außerhalb des Ortskerns (Wohnbaufläche)	In den Siedlungserweiterungen wird von einer begrenzten Verfügbarkeit von Flächenreserven ausgegangen, da sich ein Großteil betroffener Flächen im Privateigentum befindet (Vorratshaltung).
Entwicklungsbegrenzungen zur Außenentwicklung (naturräumliche, topo-graphische Grenzen etc.)	Vor allem südlich und westlich des Altortes bestehen naturräumliche Entwicklungseinschränkungen. Diese Bereiche liegen im Einwirkungsbereich des Wittbaches und zeigen entsprechende Standortempfindlichkeiten.

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 ☐	teils hohe, teils geringe Verfügbarkeit ☐	überwiegend geringe Verfügbarkeit ☒
Verfügbarkeit des ermittelten Flächenpotenzials zur Innenentwicklung im betreffenden Ortskern (Mitwirkungs-/ Verkaufsbereitschaft)	überwiegend hohe Verfügbarkeit (hohe Mitwirkungs-bereitschaft der Eigentümer) ☐	teils hohe, teils geringe Verfügbarkeit (in Teilbereichen hohe – in Teilbereichen geringe Mitwirkungsbereitschaft) ☐	überwiegend geringe Verfügbarkeit (geringe Mitwirkungs-bereitschaft der Eigentümer) ☒
Spielraum aufgrund baurechtlicher Hemmnisse bzw. vorgegebene Siedlungsstruktur im Ortskern	geringe Zwänge durch vorgegebene Siedlungsstruktur ☐	teils geringere, teils stärkere Zwänge ☒	starke Zwänge durch vorgegebene Siedlungsstruktur gegeben ☐
Spezifische Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde	gute Steuerungs-möglichkeiten von Seiten der Gemeinde ☐	bedingte Steuerungs-möglichkeiten von Seiten der Gemeinde ☒	keine Steuerungs-möglichkeiten von Seiten der Gemeinde ☐
Zwischenergebnis Angebot innerhalb des Ortskerns (Durchschnittswert)	☐	☒	☐

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 ☐	mittleres Innenentwicklungspotenzial in relevanten Siedlungsgebieten ☐	geringes Innenentwicklungspotenzial in relevanten Siedlungsgebieten ☒
Gemeindliche Entwicklungsreserven außerhalb des betreffenden Ortskerns (ohne Entwicklungsreserven FNP)	hoher Anteil (mehr als 20 %) an Entwicklungsreserven außerhalb des Ortskerns ☐	10 – 20 % Anteil an Entwicklungsreserven außerhalb des Ortskerns ☒	geringer Anteil (weniger als 10 %) an Entwicklungsreserven außerhalb des Ortskerns ☐
Verfügbarkeit der gemeindlichen Entwicklungsreserven außerhalb des betreffenden Ortskerns	überwiegend hohe Verfügbarkeit ☐	teils hohe, teils geringe Verfügbarkeit ☐	überwiegend geringe Verfügbarkeit ☒
Entwicklungsbegrenzungen zur Außenentwicklung (naturräumliche, topographische Grenzen etc.)	keine oder kaum Entwicklungsbegrenzungen für die Außenentwicklung gegeben ☐	in Teilbereichen führen Entwicklungsbegrenzungen zu einer Beschränkung der Außenentwicklung ☒	starke Entwicklungsbegrenzungen, kaum noch Möglichkeiten zur Außenentwicklung gegeben ☐
Zwischenergebnis Angebot außerhalb des Ortskerns (Durchschnittswert)	☐	☒	☐
Wirkung für Innenentwicklung (Angebotsschwerpunkt im Ortskern)	**kein Angebotsschwerpunkt im Ortskern**	**abgeschwächter Angebotsschwerpunkt im Ortskern**	**Angebotsschwerpunkt im Ortskern**

c) Gesamtbewertung des Angebotsspielraums zur Innenentwicklung des Ortskerns

	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Zwischenergebnis Bewertungsfaktor Angebot innerhalb des Ortskerns	☐	☒	☐
Zwischenergebnis Korrekturfaktor Angebot außerhalb des Ortskerns – Wirkung für Innenentwicklung (Angebotsschwerpunkt im Ortskern)	**Angebotsschwer-punkt im Ortskern** ☐	**abgeschwächter Angebotsschwer-punkt im Ortskern** ☒	**kein Angebotsschwer-punkt im Ortskern** ☐
Ergebnis: Chance zur Innenentwicklung des Ortskerns aus der Angebotssituation	☐	☒	☐
Zusatzhinweise zur Situation außerhalb des Ortskerns	Die ermittelten Bauflächenpotenziale außerhalb des Ortskerns stellen in vorliegendem Fall überwiegend Baulücken im Übergangsbereich zwischen dem Altort und den neuzeitlichen Siedlungserweiterungen dar. Klassische Baulücken innerhalb der Siedlungserweiterungen selbst bestehen in diesem Fall nicht.		

Hinweise zur Bewertung der Angebotssituation

- Bewertungsfaktor: Das Angebot innerhalb des Ortskerns stellt den ausschlaggebenden Faktor für die Bewertung dar.
- Korrekturfaktor: Das Angebot außerhalb des Ortskerns ist von untergeordneter Bedeutung. Generell tritt bei den Entwicklungsmöglichkeiten außerhalb des Altortes das Gegenstrom-Prinzip auf: geringe Entwicklungsmöglichkeiten außerhalb des betreffenden Altortes ermöglichen einen Angebotsschwerpunkt im Ortskern – gute Entwicklungsmöglichkeiten außerhalb des Ortskerns verhindern einen Angebotsschwerpunkt im Ortskern.
- Innerhalb der beiden Faktoren haben alle aufgeführten Kriterien eine gleichrangige Bedeutung. Im Ergebnis entscheidet deshalb der Durchschnitt aus allen Bewertungskriterien (nur volle Bewertungsstufe).
- Bewertungsregeln
  - Liegen die beiden Faktoren um eine Bewertungsstufe auseinander, ist der Bewertungsfaktor ausschlaggebend.
  - 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.

3.2 Nachfragesituation

3.2.1 Erfassung

Kriterien	Erfassungsdaten
Lage im Raum – lagebedingte Attraktivität: ◆ Nähe zu Verdichtungs-raum ◆ Verkehrsanbindung ◆ Arbeitsplatzangebot im Nahbereich (10 – 15 km) ◆ naturräumliche Attraktivität (Tourismus, Naherholung)	Günstige Verkehrsanbindung über die BAB 3 an die Verdichtungsräume Würzburg und Aschaffenburg. Günstige Verkehrsanbindung an die Kernstadt, die dort gegebene Versorgungsstruktur und das hervorragende Arbeitsplatzangebot. Unmittelbare Benachbarung mit dem regional bedeutsamen Gewerbestandort Altfeld. Eher geringe Bedeutung als Naherholungsraum, jedoch geringe Entfernung zu den sehr attraktiven Naturräumen Spessart und Maintal.
Entwicklung Wanderungssaldo in den letzten Jahren (2003 – 2012)	Insgesamt deutliche Einwohnerverluste (-5,4 %)
Einschätzung der regionalen Nachfragesituation (Bauland-, Immobilien-, Wohnungsnachfrage)	Im Stadtgebiet Marktheidenfeld wird trotz der demographischen Entwicklung in der Region angesichts des sehr hoch ausgeprägten Arbeitsplatzangebotes, der hochwertigen Versorgungsstrukturen und der günstigen Verkehrsanbindung von einer insgesamt verhalten positiven Nachfragesituation ausgegangen. Die Lage Oberwittbachs im Nahbereich des regional bedeutsamen Gewerbestandorts Altfeld, dürfte die Nachfragesituation begünstigen.
Einschätzung des Wohnraumbedarfs für die eigene Bevölkerung (auf der Basis der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur)	Angesichts der demographischen Entwicklung noch stabil bis leicht abnehmend.
Örtliche Besonderheiten in der Nachfragesituation (z. B. gutes Arbeitsplatz-angebot)	Hervorragendes Arbeitsplatzangebot im Stadtgebiet und in der Region. Günstige Versorgungsstruktur und Verkehrsanbindung.

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)
Lage im Raum – lagebedingte Attraktivität: ◆ Nähe zu Verdichtungsraum ◆ Verkehrsanbindung ◆ Arbeitsplatzangebot im Nahbereich ◆ naturräumliche Attraktivität (Naherholung, Tourismus)	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 ☐	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 ☒	kein lagebedingter Druck, betreffender Ort liegt abseits von Verdichtungsräumen und überregionalen Verkehrsachsen, fehlendes Arbeitsplatzangebot im Nahbereich, keine besondere naturräumliche Attraktivität ☐
Entwicklung Wanderungssaldo in den letzten Jahren (2003 – 2012)	Zuzüge entwickeln sich stärker als Fortzüge ☐	Zu- und Fortzüge nehmen gleiche oder ähnliche Entwicklungen ☐	Fortzüge entwickeln sich stärker als Zuzüge ☒
Einschätzung der regionalen Nachfragesituation (Bauland-, Immobilien-, Wohnungsnachfrage)	es ist in Zukunft eine gute regionale Nachfrage zu erwarten ☐	es ist in Zukunft eine verhaltene regionale Nachfrage zu erwarten ☒	es ist in Zukunft keine bzw. nur noch eine sehr geringe regionale Nachfrage zu erwarten ☐
Einschätzung des Wohnraumbedarfs für die eigene Bevölkerung (auf der Basis der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur)	es ist in Zukunft ein hoher zusätzlicher Wohnraumbedarf von Seiten der eigenen Bevölkerung zu erwarten ☐	es ist in Zukunft ein geringer zusätzlicher Wohnraumbedarf von Seiten der eigenen Bevölkerung zu erwarten ☒	es ist in Zukunft kaum noch ein zusätzlicher Wohnraumbedarf von Seiten der eigenen Bevölkerung zu erwarten ☐

Kriterien	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Örtliche Besonderheiten in der Nachfragesituation (z. B. gutes Arbeitsplatzangebot)	die örtlichen Besonderheiten wirken auf die Nachfrage begünstigend ☐	die örtlichen Besonderheiten wirken auf die Nachfrage verhalten positiv bis neutral ☒	die örtlichen Besonderheiten wirken auf die Nachfrage behindernd ☐
Ergebnis Nachfragesituation (Durchschnittswert)	☐	☒	☐ .....

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 ☐	mittel 2 ☒	gering 1 ☐	**2**
Chance zur Innenentwicklung im Ortskern aus der Nachfragesituation	hoch 6 ☐	mittel 4 ☒	gering 2 ☐	**4**
Ergebnis	**Durchschnittliche Realisierungschancen**			**6**

- 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:

Insbesondere aufgrund des herausragenden Arbeitsplatzangebotes im Raum Marktheidenfeld, kombiniert mit der zentrumsnahen und verkehrsgünstigen Lage und der günstigen Versorgungsstrukturen, ist im Stadtgebiet Marktheidenfeld im regionalen Vergleich grundsätzlich von günstigen Rahmenbedingungen hinsichtlich der Nachfrage von Gebäude- und Flächenpotenzialen auszugehen. Oberwittbach zeichnet sich zudem durch eine Lage im Nahbereich des regional bedeutsamen Gewerbestandorts Altfeld aus.
Die Chancen einer Innenentwicklung aus Angebotssituation konnten zwar noch in den mittleren Bereich eingewertet werden, jedoch ist eine deutliche Tendenz in den geringwertigen Bereich festzustellen. Dies ist sowohl auf das Gebäude- als auch das Flächenpotenzial zurückzuführen.

4. Gesamtbewertung

4.1 Alle Kriterien im Überblick (ohne Gewichtung etc.)

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

b) Realisierungsmöglichkeiten zur Innenentwicklung im Ortskern			
Kriterien	**Hoch**	**Mittel**	**Gering**
Verfügbarkeit Gebäudepotenzial im Ortskern	☐	☐	☒
Verfügbarkeit Flächenpotenzial im Ortskern	☐	☐	☒
Spielraum aufgrund baurechtlicher Hemmnisse im Ortskern (Siedlungsstruktur)	☐	☒	☐
Spezifische Steuerungs-möglichkeiten der Gemeinde	☐	☒	☐
Zwischenergebnis Angebot innerhalb des Ortskerns (3.1 a)	☐	☒	☐
Innenentwicklungspotenzial in relevanten Siedlungsgeb. (2.6)	☐	☐	☒
Entwicklungsreserven außerhalb des Ortskerns (ohne FNP)	☐	☒	☐
Verfügbarkeit der Entwicklungsreserven	☐	☐	☒
Entwicklungsbegrenzung zur Außenentwicklung	☐	☒	☐
Zwischenergebnis Angebot außerhalb des Ortskerns (3.1 b) Angebotsschwerpunkt im Ortskern	☐ kein Angebotsschwerpunkt im Ortskern	☒ abgeschwächter Angebotsschwer-punkt im Ortskern	☐ Angebotsschwer-punkt im Ortskern
Ergebnis Angebotssituation (3.1)	☐	☒	☐
Lage im Raum – lagebedingte Attraktivität	☐	☒	☐
Entwicklung Wanderungssaldo	☐	☐	☒
Einschätzung regionale Nachfragesituation	☐	☒	☐
Einschätzung Wohnraum-bedarf eigene Bevölkerung	☐	☒	☐
Örtliche Besonderheiten	☐	☒	☐
Ergebnis Nachfragesituation (3.2)	☐	☒	☐
Gesamtbewertung Realisierungs-möglichkeiten (3.3)		**Durchschnittliche Realisierungs-chancen**	

4.2 Folgerungen für die Dorferneuerung und für gemeindliche Aufgaben

a) Generelle Erkenntnisse

- Kleinster Ortsteil der Stadt Marktheidenfeld
- Große Bedeutung als landwirtschaftlicher Produktionsstandort, 4 Haupterwerbsbetriebe vor Ort
- Günstige Verkehrsanbindung über die unmittelbar benachbarte BAB 3 (Würzburg, Aschaffenburg)
- Vergleichsweise geringes Gebäude- und Flächenpotenzial im Altort bei gleichzeitig (nur) mittleren Leerstandsrisiken (rund 14 % der Hauptgebäude sind von nur 1 bis 2 Personen über 65 genutzt); sehr geringes Nachverdichtungspotenzial
- Leerstehende Gehöfte sind überwiegend durch sanierungswürdige Gebäudeteile gekennzeichnet; Umnutzungsmöglichkeiten grundsätzlich günstig
- Ortsbildprägende Altbausubstanz im Umfeld des historischen Straßenangers (langjährig überbaut) erhalten
- Flächenpotenziale außerhalb des Ortskerns konzentrieren sich im Übergangsbereich zwischen historischem Altort und neuzeitlichen Siedlungserweiterungen; sowohl innerhalb des Ortskerns wie auch innerhalb der Siedlungserweiterungen bestehen keine weiteren Flächenpotenziale
- Trotz der allgemeinen demographischen Entwicklungstendenzen in der Region, kann aufgrund des hervorragenden Arbeitsplatzangebotes in Marktheidenfeld und Altfeld, der hochwertigen Versorgungsstruktur im Stadtgebiet und der günstigen Verkehrsanbindung eine verhaltene Nachfrage von innen wie außen erwartet werden.

b) Fachliche und räumliche Planungshinweise

- Sicherung der örtlichen Rahmenbedingungen für die Landwirtschaft; bei Bedarf Ermöglichung von Betriebserweiterungen
- Erhaltung und Optimierung der örtlichen Wohn- und Lebensqualität, durch funktionale und gestalterische Maßnahmen im öffentlichen Raum: Aufwertung des Feuerwehrhausumfeldes, Neugestaltung des örtlichen Spielplatzes, Inszenierung der örtlich bedeutsamen Thematik Wasser (Öffnung von Brunnen, ggf. Teilöffnung des verrohrten Wittbaches)
- Erhaltung historischer Bausubstanz und Unterstützung privater Sanierungsmaßnahmen an ortsbildprägenden Gebäuden im Umfeld des historischen Straßenangers (insbesondere ortstypische Fassaden-, Dach- und Hofraumgestaltung)
- Schließung von Baulücken ("Restflächen") zwischen dem Altort und den Siedlungserweiterungen der 1960er bis 1980er Jahre (vgl. Themenkarte im Anhang)