

Vitalitäts-Check 2.1 zur Innenentwicklung



Teilbericht

für den Markt Gößweinstein

Impressum

Vitalitäts-Check 2.1 zur Innenentwicklung für das Wirtschaftsband A9 Fränkische Schweiz Teilbericht für den Markt Gößweinstein

AUFTRAGGEBER

Wirtschaftsband A9 Fränkische Schweiz e.V.

1. Vorsitzender Uwe Raab

Erster Bürgermeister Stadt Pegnitz

Hauptstraße 37

91257 Pegnitz

Ahorntal, Betzenstein, Creußen, Egloffstein, Gesees, Gößweinstein, Gräfenberg, Haag, Hiltpoltstein, Hummeltal, Igensdorf, Pegnitz, Plech, Pottenstein, Prebitz, Schnabelwaid, Obertrubach, Weißenhohe



Wirtschaftsband A9
Fränkische Schweiz

Projektbegleitung und -bearbeitung durch Michael Breitenfelder, Umsetzungsmanager Wirtschaftsband A9 Fränkische Schweiz e.V.

info@wirtschaftsbanda9.de

Fachlich und finanziell unterstützt durch das Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

KlimaKom eG

Bayreuther Straße 26a

95503 Hummeltal

Katrin Vogt (Projektleitung),

Dr. habil. Sabine Hafner

Tel +49 9201 / 20 24 364

sabine.hafner@klimakom.de

www.klimakom.de

unter Mitarbeit von Jan Ballmann (Kartenerstellung)



Januar 2018

Abbildung auf dem Deckblatt: Luftbildaufnahme Gößweinstein (Quelle: <http://www.ferienzentrum-goessweinstein.de/willkommen/bilder-aus-goessweinstein/>)

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|---|----|
| 1 | Einleitung und Rahmenbedingungen | 6 |
| 2 | Ergebnisse für den Markt Gößweinstein..... | 7 |
| 2.1 | Allgemeines, Lage und Einordnung | 7 |
| 2.2 | Demographie | 8 |
| 2.3 | Flächennutzung und Flächenmanagement | 10 |
| 2.4 | Bodenpolitik und Bodenmarkt | 12 |
| 2.5 | Versorgungsstruktur und Erreichbarkeit..... | 12 |
| 2.6 | Bürgerschaftliches Engagement..... | 15 |
| 2.7 | Arbeitsmarkt und Wirtschaft..... | 15 |
| 2.8 | Tourismus | 15 |
| 2.9 | Erneuerbare Energien | 16 |
| 2.1 | Hauptort Gößweinstein..... | 17 |
| | Bevölkerungsentwicklung | 17 |
| | Versorgung und Erreichbarkeit | 17 |
| | Siedlungsstruktur und Innenentwicklung..... | 18 |
| 2.2 | Ortsteile..... | 20 |
| | Allersdorf..... | 21 |
| | Behringersmühle (mit Heuberg)..... | 22 |
| | Etzdorf | 23 |
| | Hardt..... | 24 |
| | Hartenreuth..... | 25 |
| | Hühnerloh..... | 26 |
| | Hungenberg..... | 27 |
| | Kleingeseh..... | 28 |
| | Kohlstein..... | 29 |
| | Leimersberg..... | 30 |
| | Leutzdorf | 31 |
| | Moritz | 32 |
| | Morschreuth..... | 33 |

| | |
|--|----|
| Sachsendorf..... | 35 |
| Sattelmansburg | 36 |
| Stadelhofen | 37 |
| Türkelstein..... | 38 |
| Unterailsfeld | 39 |
| Wichsenstein | 40 |
| Wölm | 41 |
| 3. Handlungsziele und -maßnahmen..... | 43 |
| 3.1 Innenentwicklung vor Außenentwicklung: Ökologische, ökonomische und städtebauliche Vorteile | 43 |
| 3.2 Handlungsempfehlungen | 47 |
| 3.3 Handlungsmaßnahmen | 49 |
| 3.4 Gutes Beispiel: Die konsequente Verfolgung des Grundsatzes Innenentwicklung vor Außenentwicklung in der Hofheim-Allianz..... | 52 |
| 3.5 Die Umsetzung des Vitalitäts-Checks: Der Umgang mit den vorgeschlagenen Empfehlungen und Maßnahmen | 54 |
| Literatur | 55 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Abbildung 1: Blick vom Aussichtspunkt Kreuzberg auf Basilika und Burg (Quelle: http://www.ferienzentrum-goessweinstein.de/willkommen/bilder-aus-goessweinstein/) | 7 |
| Abbildung 2: Entwicklung der Altersstruktur in Gößweinstein im Vergleich zum Landkreis zwischen 1970 und 2014 (Quelle: Gemeindebericht der Vitalitätscheck-Datenbank, S. 1) | 8 |
| Abbildung 3: Altersstruktur der Bevölkerung in Gößweinstein im Vergleich 1987, 2011 und 2014 (Quelle: Statistik kommunal, S. 7) | 9 |
| Abbildung 4: prognostizierte Veränderung der Altersstruktur in Gößweinstein bis 2028 (Quelle: Demographie-Spiegel, S. 6) | 9 |
| Abbildung 5: prognostizierte Entwicklung des Durchschnittsalters in Gößweinstein 2014-2028 im Vergleich zu Landkreis, Regierungsbezirk und Bayern (Quelle: Demographie-Spiegel, S.7) | 10 |
| Abbildung 6: Wanderungen in Gößweinstein zwischen 1960 und 2014 (Quelle: Statistik kommunal, S. 7)..... | 10 |
| Abbildung 7: Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche zwischen 1980 und 2014 im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung (Quelle: Gemeindebericht der Vitalitäts-Checkdatenbank, S. 2)..... | 11 |
| Abbildung 8: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen seit 2007 (Quelle: Statistik kommunal, S. 12)..... | 11 |

| | |
|--|----|
| Abbildung 9: Allersdorf (Quelle: Bayernatlas-Plus)..... | 21 |
| Abbildung 10: Behringersmühle (Quelle: Bayern-atlas-Plus)..... | 22 |
| Abbildung 11: Etzdorf (Quelle: Bayernatlas-Plus)..... | 23 |
| Abbildung 12: Hardt (Quelle: Bayernatlas-Plus)..... | 24 |
| Abbildung 13: Hartenreuth (Quelle: Bayernatlas-Plus)..... | 25 |
| Abbildung 14: Hühnerloh (Quelle: Bayernatlas-Plus)..... | 26 |
| Abbildung 15: Hungenberg (Quelle: Bayernatlas-Plus)..... | 27 |
| Abbildung 16: Kleingeseesee (Quelle: Bayernatlas-Plus)..... | 28 |
| Abbildung 17: Kohlstein (Quelle: Bayernatlas-Plus)..... | 29 |
| Abbildung 18: Leimersberg (Quelle: Bayernatlas-Plus)..... | 30 |
| Abbildung 19: Leutzdorf (Quelle: Bayernatlas-Plus)..... | 31 |
| Abbildung 20: Moritz (Quelle: Bayernatlas-Plus)..... | 32 |
| Abbildung 21: Morschreuth (Quelle: Bayernatlas-Plus)..... | 33 |
| Abbildung 22: Sachsendorf mit Sachsendorf-Straßhüll (Quelle: Bayernatlas-Plus)..... | 35 |
| Abbildung 23: Sattelmansburg (Quelle: Bayernatlas-Plus)..... | 36 |
| Abbildung 24: Stadelhofen (Quelle: Bayernatlas-Plus)..... | 37 |
| Abbildung 25: Türkeltaube (Quelle: Bayernatlas-Plus)..... | 38 |
| Abbildung 26: Unterailsfeld (Quelle: Bayernatlas-Plus)..... | 39 |
| Abbildung 27: Wichsenstein (Quelle: Bayernatlas-Plus)..... | 40 |
| Abbildung 28: Wölm (Quelle: Bayernatlas-Plus)..... | 41 |
| Abbildung 29: Wohnbaulandbedarfsrechnung für Gößweinstein bis 2028 (Quelle: Flächenmanagement-Datenbank)..... | 44 |
| Abbildung 30: Auswertung der Innenentwicklungspotenziale der Flächenmanagementdatenbank, Stand 27. Dez. 2017..... | 45 |

Tabellenverzeichnis

| | |
|--|----|
| Tabelle 1: Berechnung der Grundversorgung je Ortsteil (eigene Berechnung nach Angaben der Kommune in der Vitalitäts-Check-Datenbank)..... | 13 |
| Tabelle 2: Bewertungsmatrix zum Versorgungspotenzial der Ortsteile (Quelle: Leitfaden Vitalitäts- Check 2016, S. 57)..... | 20 |

1 Einleitung und Rahmenbedingungen

Die ländlichen Regionen in Bayern stehen in den kommenden Jahren vor der enormen Herausforderung, sich so weiterzuentwickeln, dass die in der Verfassung des Freistaats festgeschriebenen gleichwertigen Lebensverhältnisse in allen Teilräumen gewährleistet werden können. Die Herausforderungen liegen dabei in tiefgreifenden strukturellen Veränderungen in den Bereichen (Land-)Wirtschaft, Gesellschaft und Technologie. Diesen Entwicklungen und den Herausforderungen, die der demografische Wandel mit sich bringen wird, wollen sich die Kommunen des Wirtschaftsbands A9 Fränkische Schweiz gemeinschaftlich stellen und haben das Büro Klimakom eG beauftragt, für jede der Kommunen einen Vitalitäts-Check zu erstellen, auf deren Grundlage ein Gesamtbericht für das gesamte Wirtschaftsband A9 erstellt werden kann.

Grundlage des Vitalitäts-Checks 2.1 sind die Vitalitäts-Check-Datenbank der Bayerischen Verwaltung für Ländliche Entwicklung sowie die Flächenmanagementdatenbank des Bayerischen Landesamtes für Umwelt. Das datenbankgestützte Instrumentarium dient dazu, Innenentwicklungspotenziale sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und der Nahversorgung systematisch sowohl auf Ebene der Ortsteile als auch auf Gemeindeebene und sogar für den Verbund zu erfassen. Um ein ganzheitliches Bild zu erlangen, werden weiterhin die Bevölkerungs-, Flächen- und Siedlungsentwicklung, das bürgerschaftliche Engagement, sowie die Wirtschafts- und Arbeitsmarktsituation betrachtet. Auf Basis einer umfassenden Bestandsanalyse können in weiteren Schritten gezielt Maßnahmen ergriffen werden, um die Siedlungsentwicklung an die zukünftigen Bedarfe anzupassen. Die o.g. Datenbanken wurden nach einer Einweisung durch das Fachbüro im Rahmen einer Auftaktveranstaltung eigenständig von der Marktgemeinde Gößweinstein befüllt den Planern zur Auswertung zur Verfügung gestellt. Durch die Erhebung der Daten durch Ortskundige und die kontinuierliche Zwiesprache mit dem Fachbüro konnte eine hohe Qualität der Daten gewährleistet werden. Auf Basis dieser Daten und weiterer Gespräche mit dem Ersten Bürgermeister konnte der vorliegende Teilbericht für den Markt Gößweinstein erstellt werden. Er beinhaltet zunächst eine allgemeine Auswertung der Bereiche Demographie, Flächennutzung und Flächenmanagement, Bodenpolitik und Bodenmarkt, Versorgungsstruktur, Bürgerschaftliches Engagement sowie Arbeitsmarkt und Wirtschaft für das gesamte Marktgebiet, gefolgt von einer detaillierten Auswertung der einzelnen Ortsteile. Abschließend finden sich Handlungsziele und -maßnahmen, die helfen sollen, das Themenfeld der Innenentwicklung stärker auf die politische Agenda zu bringen. Ein Anhang mit Karten zu den Innenentwicklungspotenzialen und zur Versorgungsstruktur dient zur Visualisierung des Berichts.

Danksagung

Das Team vom Klimakom eG möchte sich an dieser Stelle ganz herzlich bei den Verantwortlichen in Politik und Verwaltung im Markt Gößweinstein für ihre Mitarbeit bei der Erstellung des Vitalitäts-Checks bedanken. Ein besonderes Dankeschön geht an Herrn Ersten Bürgermeister Hanngörg Zimmermann, der mit überdurchschnittlich hohem Engagement an der Bearbeitung des Vitalitäts-Checks beteiligt war, ebenso Frau Hübner, die uns bei allen Fragen stets hilfreich zur Seite stand.

2 Ergebnisse für den Markt Gößweinstein

2.1 Allgemeines, Lage und Einordnung

Gößweinstein verbinden die meisten wohl zuerst mit der Wallfahrtsbasilika von Balthasar Neumann, die seit Jahrhunderten Pilger und Kulturinteressierte aus der ganzen Welt anzieht. Der Ehrentitel „päpstliche Basilica minor“, den die Kirche am 2. Mai 1948 von Papst Pius XII verliehen bekam, machte das Pilgerziel umso attraktiver. Das danebengelegene Wallfahrtsmuseum sowie regelmäßige Konzerte in der Basilika runden das Angebot in diesem Segment ab.



Abbildung 1: Blick vom Aussichtspunkt Kreuzberg auf Basilika und Burg (Quelle: <http://www.ferienzentrum-goessweinstein.de/willkommen/bilder-aus-goessweinstein/>)

Der Tourismus ist in Gößweinstein ein zentraler Pfeiler – bei gerade mal 4.000 Einwohnern gibt es im Markt rund 1.200 Gästebetten. Neben der Basilika prägt die majestätische Burganlage hoch über dem Markt das Ortsbild. Abgesehen von Wallfahrern zieht Gößweinstein auch zahlreiche Familien-, Individual- und Kultur-Urlauber mit verschiedensten Angeboten wie der heimatkundlichen Sammlung, der Kulturwerkstatt Fränkische Schweiz in Morschreuth, der Minigolfanlage und dem Höhenschwimmbad sowie verschiedenen Konzerten und Rundgängen an. Aktivurlauber werden auf markierten Rad- und Wanderwegen an zahlreichen Punkten mit beeindruckenden Panoramen in der herrlichen Landschaft der Fränkischen Schweiz beeindruckt, sportliche erfreuen sich an Kanufahrten auf der Wiesent oder klettern in den Felsen der Fränkischen Schweiz (Region Aktuell 2009, S. 11).

Gößweinstein selbst wurde Ende des 10. Jahrhunderts durch Graf Goswin gegründet, die Burg ist 1076 erstmals urkundlich belegt. 1739 wird die Wallfahrtskirche geweiht, 1760 wurde das Markt- und Braurecht an Gößweinstein verliehen. Die Marktgemeinde Gößweinstein mit ihren 30 Ortsteilen entstand durch die Gemeindegebietsreform 1972-1987 (<http://www.ferienzentrum-goessweinstein.de/unsere-gemeinde/historischer-ueberblick/>; aufgerufen, 24.07.2017).

Im Markt Gößweinstein leben ca. 4.200 EW (2017) auf einer Fläche von 5.769,38 ha, womit die Marktgemeinde eher dünn besiedelt ist. Ca. 30% der Einwohner lebt im Hauptort Gößweinstein, ein weiteres Drittel verteilt sich auf die Orte Behringersmühle, Kleingeseesee, Morschreuth und Wachsenstein. Die übrigen etwa 37% der Einwohner leben dezentral in den übrigen 25 kleineren Ortsteilen.

Gößweinstein ist nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern als Grundzentrum im Ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf klassifiziert, der südöstlich der Region Oberfranken-West an die Region Oberfranken Ost angrenzt (LEP, Anhang 2 Strukturkarte). Gößweinstein ist weiterhin ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Verkehrstechnisch liegt die Marktgemeinde zwischen Bamberg, Bayreuth und dem Verdichtungsraum Nürnberg – Fürth – Erlangen. Gößweinstein gehört zum Landkreis Forchheim, Regierungsbezirk Oberfranken und grenzt im Osten an den Landkreis Bayreuth.

Nach einer Darstellung der Kategorien: Demographie, Flächennutzung und Flächenmanagement, Bodenpolitik und Bodenmarkt, Versorgungsstruktur, Bürgerschaftliches Engagement sowie Arbeitsmarkt und Wirtschaft für das gesamte Marktgebiet, erfolgt eine detaillierte Auswertung der einzelnen Ortsteile. Die Untersuchung der einzelnen Kategorien erfolgte aufgrund der Angaben der Vitalitäts-Check-Datenbank, die teils vorgegeben waren und teils von der Kommune ergänzt worden sind, sowie weiterer statistischer Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik.

2.2 Demographie

Die Einwohnerzahlen sind im Markt Gößweinstein in den letzten zehn Jahren von 4.415 (2007) auf 4.192 (2017)¹ um 223 zurückgegangen. Das entspricht einem Bevölkerungsverlust von ca. 5%. Das Statistische Landesamt prognostiziert bis 2028 eine Einwohnerzahl von 4.210², was bedeutet, dass die Einwohnerzahlen in den kommenden 10 Jahren leicht ansteigen bzw. stabil bleiben werden.

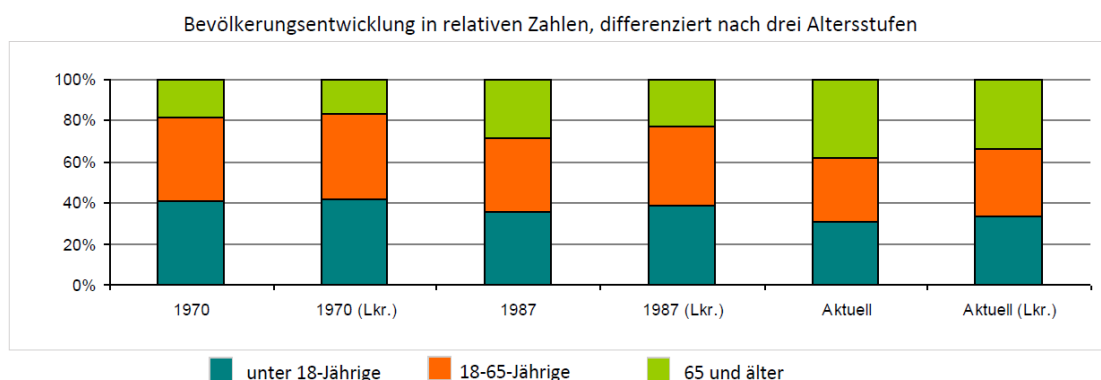


Abbildung 2: Entwicklung der Altersstruktur in Gößweinstein im Vergleich zum Landkreis zwischen 1970 und 2014 (Quelle: Gemeindebericht der Vitalitätscheck-Datenbank, S. 1)

Betrachtet man die Altersstruktur des Marktes von 1970 bis 2014, wird deutlich, dass der Anteil der unter 18-Jährigen ebenso wie der Anteil der 18 bis 64-Jährigen kontinuierlich zurückgeht, während der Anteil der 65-Jährigen und Älteren stetig wächst. Der demographische Wandel ist dabei in nahezu allen Gemeinden des Landkreises zu beobachten, zeigt sich in Gößweinstein jedoch ausgeprägter als im Vergleich zum Landkreis. Insbesondere der Anteil der Generation 65+ hat in den letzten Jahrzehnten deutlich zugenommen.

Betrachtet man in der folgenden Abbildung die Altersstruktur noch detaillierter, zeigt sich, dass von 1987 bis 2014 vor allem der Anteil der jungen Erwachsenen im Alter zwischen 18 und 30 Jahren stark

¹ Stand jeweils 1.1. Haupt- und Nebenwohnsitz, Angaben der Kommune

² Demographie-Spiegel, S. 8

zurückgegangen ist, was zeigt, dass insbesondere die Jugend zu Ausbildungs- und Studienzwecken die Kommune verlassen.

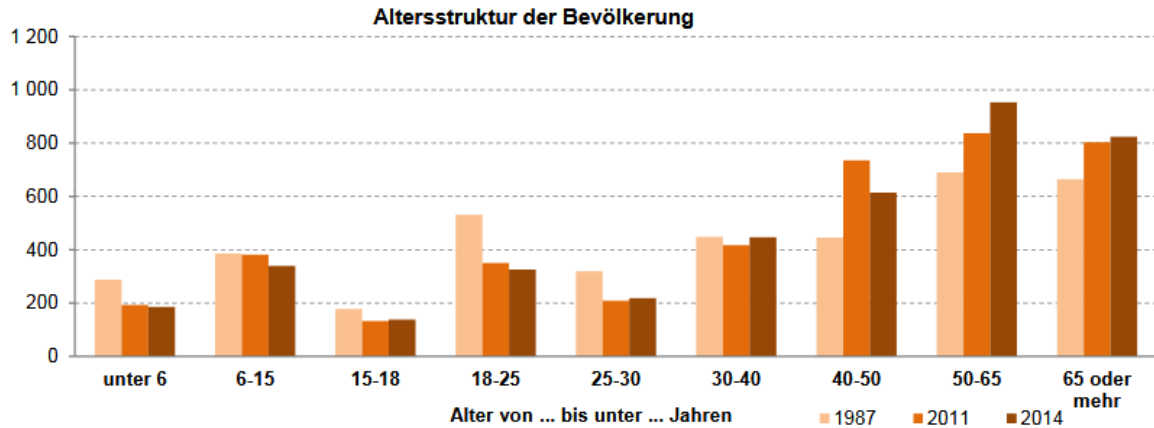


Abbildung 3: Altersstruktur der Bevölkerung in Gößweinstein im Vergleich 1987, 2011 und 2014 (Quelle: Statistik kommunal, S. 7)

Während der Anteil der jungen Erwachsenen deutlich geringer wird, nimmt der Anteil der älteren Personen im erwerbsfähigen Alter zwischen 40 und 65 zu, aber auch der Anteil der 65-Jährigen und Älteren steigt stetig an. Zudem prognostiziert das Statistische Bundesamt für die nächsten zehn Jahre einen Anstieg der Generation 65+ um weitere 40,5% und einen Rückgang der 18-65-Jährigen um 5%. Auch die Anzahl der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren wird schätzungsweise nochmals leicht zurückgehen (2,5%).

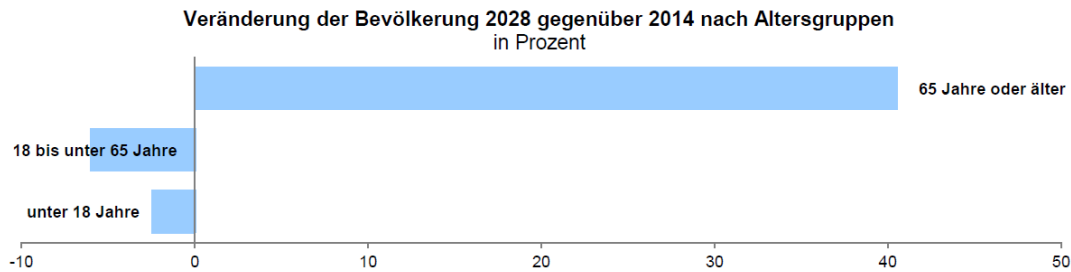


Abbildung 4: prognostizierte Veränderung der Altersstruktur in Gößweinstein bis 2028 (Quelle: Demographie-Spiegel, S. 6)

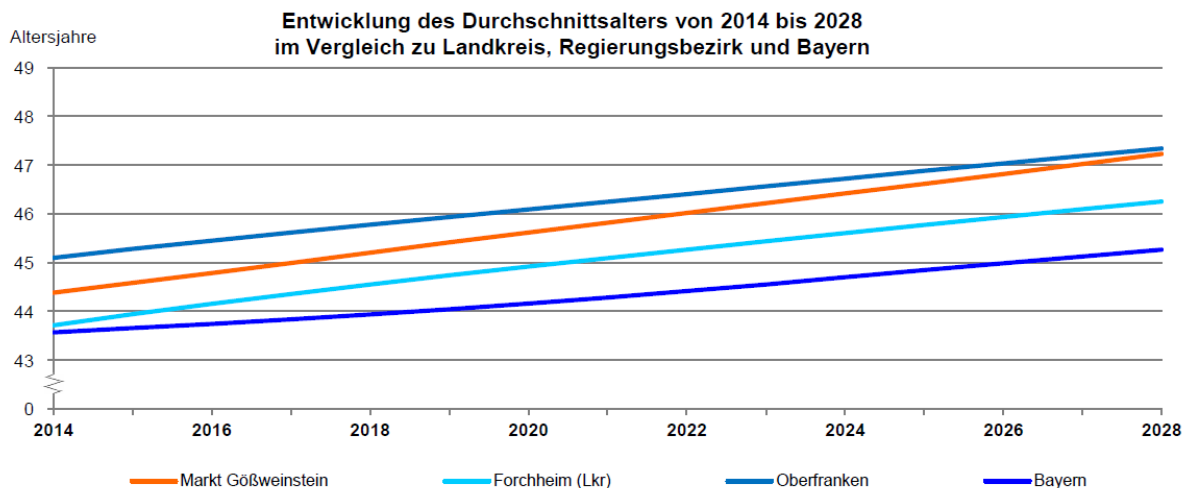


Abbildung 5: prognostizierte Entwicklung des Durchschnittsalters in Gößweinstein 2014-2028 im Vergleich zu Landkreis, Regierungsbezirk und Bayern (Quelle: Demographie-Spiegel, S.7)

Bereits jetzt liegt das Durchschnittsalter in Gößweinstein über den Werten des Landkreises und Bayerns. Das Durchschnittsalter wird jedoch auch zukünftig noch weiter ansteigen, sich weiter an die Werte des Regierungsbezirks Oberfranken annähern und im Jahr 2028 bei über 47 Jahren liegen (vgl. 2014 ca. 44,4 Jahre).

Gößweinstein wies im Jahr 2014 48 Zuzüge je 1.000 EW auf, die Fortzüge lagen mit 52 je 1.000 EW geringfügig höher, was einen nur sehr geringen Bevölkerungsrückgang durch Wanderungsbewegungen bedeutet und in der Vergangenheit auch schon umgekehrt gewesen ist. Daher lässt sich aus der Betrachtung der Zu- und Fortzüge keine verlässliche Prognose für die kommende Entwicklung in der Kommune ableiten.

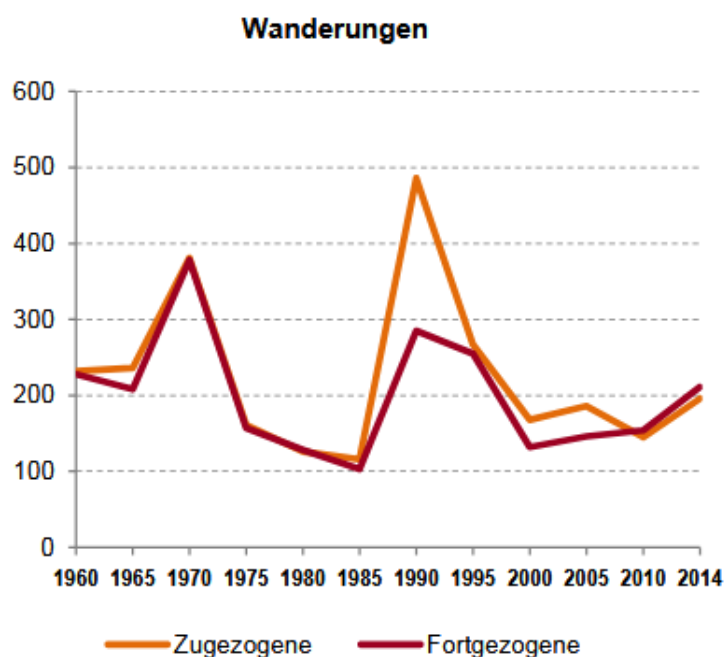


Abbildung 6: Wanderungen in Gößweinstein zwischen 1960 und 2014 (Quelle: Statistik kommunal, S. 7)

2.3 Flächennutzung und Flächenmanagement

Gößweinstein verfügt über eine Gesamtfläche von 5.769,38 ha, was ca. 9% der Fläche des Landkreises Forchheim entspricht (64.279). Den größten Teil nehmen dabei mit 2.901 ha Waldflächen ein, gefolgt von 2.414 ha Landwirtschaftlicher Nutzfläche. 193 ha sind Siedlungsfläche und 213 ha Verkehrsfläche, die übrigen Hektar sind Wasser- und sonstige Flächen.³ In den Jahren zwischen 2004 und 2014 stieg die Siedlungs- und Verkehrsfläche von 401 ha auf 484 ha an, das bedeutet, es kamen durchschnittlich jedes Jahr ca. 1,7% mehr Siedlungs- und Verkehrsfläche hinzu – vgl. Landkreis: 1,6% (Quelle: Gemeindebericht der VC-Datenbank, S. 2).

³ FNP 2013, S. 13 (Daten Stand 31.12.2008)

Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche sowie der Bevölkerung zwischen 1980 und 2010 in Prozent (Ausgangswert 1980 = 100%)

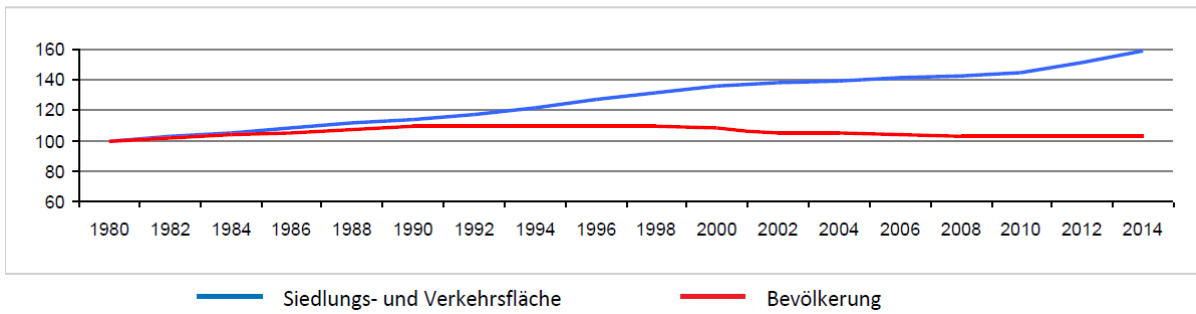


Abbildung 7: Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche zwischen 1980 und 2014 im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung (Quelle: Gemeindebericht der Vitalitäts-Checkdatenbank, S. 2)

17. Baugenehmigungen ¹⁾ seit 2007

| Jahr | Errichtung neuer Wohngebäude ²⁾ | davon mit ... Wohnung(en) | | | | | | Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden ³⁾ | davon mit ... Räumen | | | | | |
|------|--|---------------------------|-------|--------|------|---------------------------|---|--|----------------------|------|----------|------|-------------|-------|
| | | 1 | | 2 | | 3 oder mehr ²⁾ | | | 1 oder 2 | | 3 oder 4 | | 5 oder mehr | |
| | | Anzahl | % | Anzahl | % | Anzahl | % | | Anzahl | % | Anzahl | % | Anzahl | % |
| 2007 | 2 | 2 | 100,0 | — | — | — | — | 4 | — | — | — | — | 4 | 100,0 |
| 2008 | 9 | 8 | 88,9 | 1 | 11,1 | — | — | 9 | — | — | 1 | 11,1 | 8 | 88,9 |
| 2009 | 5 | 5 | 100,0 | — | — | — | — | 8 | 17 | X | 4 | X | 5 | X |
| 2010 | 5 | 5 | 100,0 | — | — | — | — | 6 | — | — | 1 | 16,7 | 5 | 83,3 |
| 2011 | 10 | 10 | 100,0 | — | — | — | — | 12 | — | — | 2 | 16,7 | 10 | 83,3 |
| 2012 | 6 | 5 | 83,3 | 1 | 16,7 | — | — | 11 | 2 | 18,2 | 2 | 18,2 | 7 | 63,6 |
| 2013 | 5 | 4 | 80,0 | 1 | 20,0 | — | — | 10 | 1 | 10,0 | 3 | 30,0 | 6 | 60,0 |
| 2014 | 6 | 5 | 83,3 | 1 | 16,7 | — | — | 7 | 1 | 14,3 | — | — | 8 | 114,3 |

¹⁾ Einschließlich Genehmigungsverfahren. - ²⁾ Einschließlich Wohnheime. - ³⁾ Einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

18. Baufertigstellungen ¹⁾ seit 2007

| Jahr | Errichtung neuer Wohngebäude ²⁾ | davon mit ... Wohnung(en) | | | | | | Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden ³⁾ | davon mit ... Räumen | | | | | |
|------|--|---------------------------|-------|--------|------|---------------------------|---|--|----------------------|------|----------|------|-------------|-------|
| | | 1 | | 2 | | 3 oder mehr ²⁾ | | | 1 oder 2 | | 3 oder 4 | | 5 oder mehr | |
| | | Anzahl | % | Anzahl | % | Anzahl | % | | Anzahl | % | Anzahl | % | Anzahl | % |
| 2007 | 7 | 7 | 100,0 | — | — | — | — | 7 | — | — | — | — | 7 | 100,0 |
| 2008 | 3 | 2 | 66,7 | 1 | 33,3 | — | — | 5 | — | — | — | — | 5 | 100,0 |
| 2009 | 6 | 6 | 100,0 | — | — | — | — | 6 | — | — | 2 | 33,3 | 4 | 66,7 |
| 2010 | 2 | 2 | 100,0 | — | — | — | — | 2 | — | — | 1 | 50,0 | 3 | 150,0 |
| 2011 | 8 | 8 | 100,0 | — | — | — | — | 10 | — | — | 1 | 10,0 | 9 | 90,0 |
| 2012 | 4 | 4 | 100,0 | — | — | — | — | 6 | 1 | 16,7 | 1 | 16,7 | 6 | 100,0 |
| 2013 | 4 | 4 | 100,0 | — | — | — | — | 4 | — | — | 1 | 25,0 | 3 | 75,0 |
| 2014 | 1 | 1 | 100,0 | — | — | — | — | 13 | 18 | X | 3 | X | 2 | X |

¹⁾ Einschließlich Genehmigungsverfahren. - ²⁾ Einschließlich Wohnheime. - ³⁾ Einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

Abbildung 8: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen seit 2007 (Quelle: Statistik kommunal, S. 12)

Trotz einer relativ gleichbleibenden Bevölkerungszahl wurden kontinuierlich neue Siedlungs- und Verkehrsflächen ausgewiesen – zwischen 1980 (280 ha) und 2014 (484 ha) gab es insgesamt einen Zuwachs der Siedlungs- und Verkehrsfläche von 73% (vgl. Statistik kommunal, S.13). Da es sich bei den erweiterten Flächen vorwiegend um Ein- und Zweifamilienhausbebauung handelt, erklärt sich ein Anstieg der Wohnfläche je EW (m²) auf 50 und eine relativ geringe Belegungsdichte von 2,27 EW je Wohneinheit. Dies entspricht dem allgemeinen Trend im gesamten Landkreis Forchheim, in dem die Wohnfläche je Einwohner (m²) bei 49 liegt, die Belegungsdicht bei 2,25 (EW je Wohneinheit). Ab

den 2010er Jahren nahm dann nochmals die Siedlungs- und Verkehrsfläche im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung zu.

2.4 Bodenpolitik und Bodenmarkt

Im Markt Gößweinstein liegen die Bodenpreise zwischen 50 und 82 €/m². Verglichen mit den Bodenpreisen im Landkreis (50-335 €/m²) ist das Bauland in Gößweinstein preislich im unteren Drittel.

Der Flächennutzungsplan des Marktes Gößweinstein wurde 2013 erstellt und geht von einer Bevölkerungsprognose von 3.823 Einwohnern bis zum Jahr 2025, sprich einem Bevölkerungsrückgang, aus. Die aktuelle Vorausberechnung des Statistischen Landesamtes zeigt ein leichtes Wachstum auf 4.210 im Jahr 2028 (Demographie-Spiegel, S. 5).

Folgende wesentliche Aussagen des Flächennutzungsplans zur Siedlungs- und Innenentwicklung konnten entnommen werden: „Die Siedlungsstruktur des Planungsgebietes ist gekennzeichnet durch eine Konzentration von Handel, Handwerk und Dienstleistungen auf den Hauptort Gößweinstein. Behringersmühle ist von der Fremdenverkehrsfunktion geprägt. Kleingesee und Wichsenstein dienen offensichtlich auch als Wohnstandorte für Pendler in den Großraum Nürnberg. Die übrigen Gemeindeteile sind überwiegend landwirtschaftlich geprägt. In ihnen sollte auch weiterhin der Landwirtschaft Vorrang eingeräumt werden.

Die teilweise engen Talräume reichten lange Zeit ebenso wie die begrenzten Mulden der Hochfläche als Siedlungsbereiche für die um einen Kern konzentrierte Ortsstruktur aus. Erst als der technische Fortschritt eine gute Erschließung und Versorgung auch außerhalb des Ortskernes erleichterte und der Zuzug Auswärtiger ohne familiäre oder erwerbsmäßige Bindung an das eigentliche Dorf einsetzte, wurde eine verstärkte Besiedlung einzelner Ortsteile eingeleitet.“ (FNP 2013, S. 14).

2.5 Versorgungsstruktur und Erreichbarkeit

Tabelle 1 zeigt eine Übersicht, die die Versorgungsangebote der einzelnen Ortsteile nach einer mit dem Amt für Ländliche Entwicklung abgestimmten Punktematrix bewertet und dadurch berechnet, inwieweit einzelne Ortsteile eine (nahezu) vollständige Grundversorgung (mehr als 22 Punkte), eine sporadische Grundversorgung (10-21 Punkte) oder keine Grundversorgung (0-9 Punkte) gewährleisten. Dabei wurden die Versorgungseinrichtungen in den Ortsteilen unterschiedlich gewichtet, so dass ein Lebensmitteleinzelhandel zur Versorgung mit Grundnahrungsmitteln des täglichen Bedarfs oder ein Gemeinschaftshaus zur Sicherung des „Miteinanders und Füreinanders“ beispielsweise eine höhere Gewichtung erhält als vergleichsweise ein Tennisplatz. Da Einrichtungen wie Friseure, Tankstellen und Floristen keine klassischen Kategorien des Vitalitätschecks sind, wurden diese zwar aufgenommen, jedoch zur besseren Vergleichbarkeit mit anderen Kommunen des Wirtschaftsband A9 Fränkische Schweiz nicht mit Wertungspunkten versehen. Eine Auswertung der Matrix zeigt Folgendes:

**Berechnung der
 Grundversorgung je
 Ortsteil**

| | Lebensmittelhandel | Bäcker | Metzgerei | Gastronomie | Bank | Post | Allgemein/Hausarzt | Kirchliche Einrichtungen | Kinderbetreuung | Seniorenwohnen | Seniorentreff | Jugendtreff | Seniortreff | Grundschule | Verkehrsmittel | Breitband | Sonstiges (z.B. Friseur, Feuerwehr, Tankstelle) | Kategorie | |
|------------------------|--------------------|--------|-----------|-------------|------|------|--------------------|--------------------------|-----------------|----------------|---------------|-------------|-------------|-------------|----------------|-----------|---|--|--|
| Gewichtung | 3 | 2 | 2 | 1 | 1 | 3 | 3 | 3 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 1 | 1 | 1 | 0 | | |
| Gößweinstein | 3 | 3 | 1 | 14 | 3 | 1 | 2 | 5 | 0 | 2 | 2 | 1 | 0 | 1 | 2 | 2 | 12 | 73 | Ortsteil mit nahezu vollständiger Grundausstattung |
| Allersdorf | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | Ortsteil mit fehlender Grundausstattung |
| Behringersmühle | 0 | 1 | 1 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | 4 | 13 | Ortsteil mit sporadischer Grundausstattung | |
| Etzdorf | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 3 | Ortsteil mit fehlender Grundausstattung | |
| Hardt | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | Ortsteil mit fehlender Grundausstattung | |
| Hartenreuth | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Ortsteil mit fehlender Grundausstattung |
| Hühnerloh | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | Ortsteil mit fehlender Grundausstattung | |
| Hungenberg | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | Ortsteil mit fehlender Grundausstattung | |
| Kleingese | 1 | 0 | 4 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 11 | 11 | Ortsteil mit sporadischer Grundausstattung | |
| Kohlstein | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | Ortsteil mit fehlender Grundausstattung | |
| Leimersberg | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | Ortsteil mit fehlender Grundausstattung | |
| Leutzdorf | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 4 | 4 | Ortsteil mit fehlender Grundausstattung | |
| Moritz | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | Ortsteil mit fehlender Grundausstattung |
| Morschreuth | 1 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 14 | 14 | Ortsteil mit sporadischer Grundausstattung | |
| Sachsendorf | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | 4 | Ortsteil mit fehlender Grundausstattung | |
| Sattelmansburg | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Ortsteil mit fehlender Grundausstattung |
| Stadelhofen | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 | 1 | Ortsteil mit fehlender Grundausstattung |
| Türkelstein | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 2 | 2 | 2 | Ortsteil mit fehlender Grundausstattung |
| Unteralfeld | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Ortsteil mit fehlender Grundausstattung |
| Wichsenstein | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 | 12 | 12 | Ortsteil mit sporadischer Grundausstattung |
| Wölm | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 1 | Ortsteil mit fehlender Grundausstattung |

Tabelle 1: Berechnung der Grundversorgung je Ortsteil (eigene Berechnung nach Angaben der Kommune in der Vitalitäts-Check-Datenbank)

Gößweinstein übernimmt als Hauptort die Grundversorgung für das gesamte Marktgebiet. Die Auswertung des Grundversorgungsangebotes hat ergeben, dass Gößweinstein über ein (nahezu) vollständiges Grundversorgungsangebot verfügt, das zudem weitestgehend langfristig gesichert ist. Die Angebote konzentrieren sich überwiegend auf den Hauptort und den nahegelegenen Ortsteil Behringersmühle. Jedoch auch Morschreuth im Westen sowie Wichsenstein und Kleingeseesee bieten am südlichen Rand des Marktes eine sporadische Grundausrüstung mit gastronomischen Einrichtungen, Gemeinschaftshäusern als Treffpunkten und einer Kindertagesstätte (in Wichsenstein).

Die Grundversorgung an Lebensmitteln übernehmen im Gemeindegebiet 3 Lebensmitteleinzelhändler, 4 Bäcker, 2 Metzger, 1 Getränkemarkt sowie 35 gastronomische Einrichtungen. Die hohe Zahl an gastronomischen Einrichtungen erklärt sich aus der Bedeutung des Marktes Gößweinsteins als Tourismuszentrum. Im Dienstleistungssektor sind 3 Bankfilialen sowie 1 Postfiliale, weiterhin Friseure, Gärtnereien mit Blumenhandel, ein Schreibwarengeschäft, Kfz-Werkstätten und Tankstellen vorhanden.

Im Bereich öffentliche Treffpunkte und Veranstaltungen verfügt die Gemeinde über 18 kirchliche Einrichtungen mit Veranstaltungen (die große Anzahl an Kirchen und Kapellen im Markt zeigt noch heute die geschichtlich verwurzelte starke religiöse Prägung der Orte), 2 Jugendtreffs, 2 Gemeinschaftshäuser, 2 Vereinshäuser und 10 Sporteinrichtungen. Im Bereich Kinderbetreuung gibt es im Gemeindegebiet 3 Kindertagesstätten sowie eine Grund- und Mittelschule mit offener Ganztagsbetreuung und Mittagsverpflegung. Die Kindertagesstätten bieten Platz für 164 Kinder und haben von 7:00 bis 17:00 Uhr geöffnet. 2 Wohnangebote für Senioren mit 39 Plätzen sind für die ältere Bevölkerung in der BRK Tagespflege mit Appartements und bei den St. Franziskus Schwestern vorhanden.

Die medizinische Grundversorgung ist mit 2 Hausärzten, 2 Zahnärzten und einer Apotheke langfristig gesichert. Weiterhin gibt es in Gößweinstein ein Therapiezentrum mit Physiotherapie, Ergotherapie und Logopädie sowie zwei weitere Physiotherapien und eine Naturheilpraxis und 3 Medizinische Fußpflegen. Für das Wohl der Vierbeiner ist ein Tierarzt in Gößweinstein ansässig.

Bemerkenswert für den ländlichen Raum ist eine regelmäßige Verkehrsanbindung an Gößweinstein als Grundversorgungszentrum durch öffentliche Verkehrsmittel in 11 Ortsteilen, in den weiteren 9 verkehrt der ÖPNV zumindest sporadisch⁴.

Die Breitbandversorgung muss im Marktgebiet noch verbessert werden. In 11 Ortschaften besteht eine Übertragungsrate von 30 Mbit/s, 3 Ortsteile verfügen über 16 Mbit/s, 7 haben lediglich eine Verbindung von 2-6 Mbit/s. Diesen Verbesserungsbedarf hat die Gemeinde bereits erkannt und prüft derzeit die Förderrahmenbedingungen für einen Ausbau in den schlechter versorgten Ortsteilen.

Überregional betrachtet liegt Gößweinstein zentral zwischen dem Mittelzentrum Ebermannstadt im Westen (ca. 14 km zwischen Gößweinstein und Ebermannstadt) und dem Mittelzentrum Pegnitz (ca.

⁴ Angaben beziehen sich auf eine Anbindung wochentags, regelmäßig bedeutet ≥ 7 Fahrtenpaare, sporadisch bedeutet 1-2 Fahrtenpaare.

20 km Gößweinstein – Pegnitz) im Osten. Beide Mittelzentren sind mit ihren Versorgungseinrichtungen über Staats- und Bundesstraßen gut zu erreichen.

Eine Übersicht über die Versorgungsstruktur der Marktgemeinde findet sich auf der Karte „Grundversorgung“ im Anhang.

2.6 Bürgerschaftliches Engagement

Im Markt Gößweinstein gibt es ein umfangreiches Beteiligungsangebot in über 65 Vereinen. Dabei werden die unterschiedlichsten Interessenslagen bedacht: Feuerwehrvereine, Trachten- und Heimatvereine, Sportvereine, Gartenbauvereine, Musik- und Gesangsvereine, kirchliche oder politische Vereine, Fördervereine, diversen Fanclubs usw.

In ehrenamtlichem Engagement werden Seniorennachmittage und das Kinderferienprogramm organisiert. Weiterhin gibt es in Gößweinstein eine Nachbarschaftshilfe, Helfer vor Ort und einen Helferkreis für Flüchtlinge.

Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger in Thematischen Arbeitskreisen wie der Dorfentwicklung u. ä. sowie informelle Bürgerbeteiligung im Rahmen kommunaler Planungsprozesse ist hier ebenfalls selbstverständlich.

2.7 Arbeitsmarkt und Wirtschaft

Im Marktgebiet Gößweinstein dominiert in den meisten Ortsteilen die Wohnfunktion. Dies zeigt der negative Pendlersaldo von 1.246 bei 4.043 Einwohnern (Stand 2014). Die meisten Arbeitsplätze konzentrieren sich im Hauptort und die Dienstleister sowie Gastgewerbe auch in den touristisch geprägten Urlaubsorten. Die Wirtschaft ist zu 41,2% durch produzierendes Gewerbe, 24,5% öffentliche und private Dienstleister sowie 21,5% durch Handel, Verkehr und Gastgewerbe und 11,8% Unternehmensdienstleistungen geprägt. 1% der Bevölkerung ist in der Land- und Forstwirtschaft tätig. Wie bereits erwähnt ist Gößweinstein ein wichtiges touristisches Zentrum, woraus sich der hohe Anteil an Gastgewerbe und Dienstleistungen erklärt. Obwohl die überwiegende Anzahl der Ortsteile noch immer eher landwirtschaftlich geprägt ist, nimmt die Landwirtschaft in der Marktgemeinde einen geringen Anteil ein. Im Jahr 2010 gab es vier landwirtschaftliche Betriebe, die unter 10 ha bewirtschafteten, 97 Betriebe, die 10-50 ha bewirtschafteten und sieben Großbetriebe, die Flächen über 50 ha bewirtschafteten. Eine Betrachtung von 1999-2007 zeigt, dass die landwirtschaftlichen Betriebe in diesem Zeitraum bereits um 21,3% zurückgegangen sind, im gesamten Landkreis sogar um 26,4%.

2.8 Tourismus

Der Tourismus nimmt in Gößweinstein eine wichtige Bedeutung ein. Nicht nur die Basilika, sondern auch die Lage der Marktgemeinde inmitten der Fränkischen Schweiz mit zahlreichen Rund- und Wanderwegen in einem 260 km² großen Wandergebiet locken Individualtouristen wie auch Familien in die Marktgemeinde. Das Beherbergungsangebot ist mit ca. 1200 angebotenen Betten im Vergleich zur Einwohnerzahl recht hoch und mit über 100.000 Übernachtungen pro Jahr ist der Fremdenver-

kehr der wichtigste Wirtschaftszweig des staatlich anerkannten Erholungsortes. Daher gibt es ein überdurchschnittlich hohes Angebot an Gaststätten und Cafés. Weiterhin ist die kulturelle Infrastruktur zur Freizeitgestaltung in umfangreichem Maße vorhanden. Es gibt das Höhenschwimmbad (Freibad), 6 Kinderspielplätze, 3 Fußballfelder, 3 Volleyballfelder, einem Kajak- und einem Bootsverleih an der Wiesent, weiterhin eine Minigolfanlage mit Pit Pat, Disc- und Soccer-Golf, eine Bogenschießanlage und eine Eisstockbahn. Kneippanlagen sind nicht nur der Freizeitgestaltung zuzuordnen, sondern bieten zugleich einen medizinischen Mehrwert.

2.9 Erneuerbare Energien

Im Marktgebiet wird Erneuerbare Energie aus einer Biomasseanlage und zwei Wasserenergieanlagen bezogen.

2.1 Hauptort Gößweinstein

In diesem Kapitel erfolgt eine detaillierte Auswertung des Hauptortes unter den Aspekten Bevölkerungsentwicklung, Versorgung und Erreichbarkeit, Städtebauliche Einschätzung und Innenentwicklung. Die Daten wurden den von der Kommune zur Verfügung gestellten Vitalitäts-Check- und Flächenmanagementdatenbanken entnommen und nach einer Übersicht der Innenentwicklungspotenziale fachplanerisch bewertet. Eine Ausführung von Handlungszielen und Maßnahmen folgt am Ende der Betrachtungen in Kapitel 3.

Zusätzlich zu diesem Teilbericht wurde ein Anhang erstellt, der Karten zur Siedlungsstruktur und den Bauphasen des Hauptortes enthält. Weiterhin sind im Anhang auch die Berichtsblätter der Vitalitäts-Check-Datenbank zu finden, ebenso wie die Karten mit den Innenentwicklungspotenzialen der einzelnen Ortsteile.

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung im Hauptort Gößweinstein ist in den vergangenen 10 Jahren von 1.326 (2007) auf 1.267 (2017) leicht zurückgegangen. Dabei zeigt sich, dass es einen Rückgang bei den Hauptwohnsitzen 1.219 (2007) zu 1.192 (2017) ebenso wie bei den Nebenwohnsitzen von 107 (2007) auf 75 (2017) gegeben hat.

| | |
|-------------|-------|
| 2007 | 1.326 |
| 2017 | 1.267 |
| | - 59 |

Versorgung und Erreichbarkeit

Gößweinstein stellt das Grundversorgungszentrum der Marktgemeinde dar und verfügt über eine **(nahezu) vollständige Grundversorgung** (Vergleiche Tabelle 1, S. 12).

Die Bedarfe an Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfes werden durch mehrere verschiedene Anbieter (ALDI, LIDL, EDEKA, drei Bäckereien, eine Metzgerei und ein Getränkemarkt) abgedeckt. 14 gastronomische Einrichtungen bieten vielfältige Angebote für Einheimische wie Touristen. An Dienstleistern gibt es in Gößweinstein eine Postfiliale, Friseur, eine Kfz-Werkstatt mit Autohaus sowie zwei Tankstellen. Die Gesundheitsversorgung übernehmen zwei Allgemeinärzte, zwei Zahnärzte, ein Therapiezentrum und eine Apotheke.

Zur Kinderbetreuung sind zwei Kindergärten und eine Grund- und Mittelschule mit offener Ganztagsbetreuung im Hauptort ansässig. Für die Freizeitgestaltung stehen ein Spielplatz, der Sportplatz des SV Gößweinstein, das Höhenschwimmbad, Minigolf- sowie eine Soccer- und Discgolfanlage zur Verfügung. Weiterhin bietet das Pfarrheim einen Jugendtreff. Für die ältere Bevölkerung bietet das BRK eine Tagespflege mit Appartementhaus. Die St. Franziskusschwestern halten ebenfalls ein Wohnangebot für Senioren vor.

Kommunikations- und Treffmöglichkeiten sind in der Basilika, der Klosterkirche, dem Pfarrheim, dem Schützenheim und dem Vereinsheim des SV Gößweinstein gegeben. Ein Feuerwehrhaus ist ebenfalls vorhanden.

Siedlungsstruktur und Innenentwicklung

Der Hauptort Gößweinstein weist im Altort mit den eng gebauten Bürgerhäusern eine hohe Bebauungsdichte auf (GRZ > 5), in den übrigen Quartieren/Baugebieten ist eine mittlere Bebauungsdichte gegeben (GRZ 0,2-0,5). Der Ort ist in den 50er-70er Jahren überwiegend nach Süden erweitert worden, in den 1980er Jahren hat der Ort die flächenmäßig größte Erweiterung nach Süden und auch nach Norden erfahren. In den 1990er Jahren kamen im Süden zwei Flurstücke hinzu. Zwischen 2000 und 2010 wurde ein weiteres Baugebiet im Nordosten erschlossen. Ebenso entstand in dieser Zeit das Fachmarkt- und Versorgungszentrum mit Edeka, Lidl, Bäckerei und Autohaus, das 2017 um ALDI und den Drive-in-Schalter der Volksbank ergänzt wurde.

| <i>Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns</i> | |
|---|----------|
| Homogenität der Siedlungsstruktur | mittel |
| Freiraumsituation in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur | schlecht |
| Zustand/ Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform | schlecht |
| Regionaltypische und historische Bausubstanz im Ortskern | mittel |
| Bauzustand des gesamten Ortskerns | mittel |

Ortsbildprägend ist die barocke Basilika im Ortsmittelpunkt, die sich thronend auf dem höchstgelegenen Punkt des Ortes befindet. Im Westen des Altortes erhebt sich auf einer weiteren Anhöhe die Burganlage der mittelalterlichen Burg Gößweinstein. Dazwischen liegen die vielfach unter Denkmalschutz stehenden Bürgerhäuser.

Folgende Innenentwicklungspotenziale konnten für den Hauptort identifiziert werden:

| Potenziale | Anzahl |
|----------------------------------|---------------|
| Baulücke klassisch | 47 |
| Geringfügig bebautes Grundstück | 1 |
| Wohngebäude leerstehend | 11 |
| Wohngebäude mit Leerstandsrisiko | 12 |

Der Ortsteilbericht der Vitalitätscheck-Datenbank gibt hier andere Werte aus, da aus technischen Gründen zwei Baulücken und ein Leerstandsrisiko in Heuberg der Gemarkung Gößweinstein zugerechnet werden.

Auffällig ist die hohe Anzahl an Baulücken im Hauptort. Diese sind erwartungsgemäß in den jüngeren Baugebieten konzentriert vorzufinden, v.a. im Nordosten des Ortes. Eine ganze Reihe an Baulücken

befindet sich weiterhin bereits seit den 1980er Jahren zwischen Badangerstraße und Behringersmühler Straße sowie südlich des Altortes.

Für die Innenentwicklung mit höchster Priorität zu verfolgen sind die elf vorhandenen Gebäudeleerstände insbesondere im Ortskern. Das sind v.a. die drei nahezu nebeneinanderliegenden Leerstände in der Karl-Brückner-Straße, die beiden Leerstände gegenüber der Basilika und der Leerstand in der Burgstraße 1. Die übrigen Leerstände sollten mit mittlerer Priorität verfolgt werden. Besondere Beachtung sollte der Leerstand im Pfarrer-Dippold-Weg finden, da dieser in einer Reihe mit 3 weiteren Leerstandsrisiken liegt. Den weiteren Leerstandsrisiken wird keine Priorität zugeordnet, da sie eher lose verteilt und zumeist außerhalb des Hauptortes liegen und derzeit noch kein greifbares Potenzial darstellen.

2.2 Ortsteile

Der Vitalitäts-Check 2.1 sieht eine detaillierte Betrachtung aller Ortsteile mit mehr als 50 Einwohnern vor. Daher werden im Folgenden die Ergebnisse für alle jene Ortsteile dargestellt. Da Altenthal, Bösenbirkig, Geiselhöhe, Moschendorf, Prügeldorf und Ühleinschhof weniger als 50 Einwohner haben, wurde für diese Ortsteile keine tiefere Untersuchung vorgenommen. Die Innenentwicklungspotentiale für Bösenbirkig und Ühleinschhof wurden allerdings ebenfalls erhoben. Die Ergebnisse für Ühleinschhof sind unter Allersdorf behandelt und auf der Karte von Hühnerloh dargestellt. Die Ergebnisse für Ühleinschhof sind unter Wachsenstein behandelt und aus der Karte Wachsenstein West ersichtlich.

Alle tiefer betrachteten Ortsteile sind zum schnelleren Auffinden alphabetisch geordnet. Da alle Ortsteile weitestgehend eine geringe Bebauungsdichte aufweisen, wird bei der Betrachtung der einzelnen Ortsteile nicht gesondert darauf hingewiesen.

Der Vitalitätscheck sieht für die Priorisierung der Innenentwicklungspotenziale eine Zuordnung der Ortsteile nach dem Grad Ihrer Versorgung vor. Dies geschieht für die betrachteten Ortsteile anhand folgender Matrix:

| | Regelmäßige ÖV-Anbindung | Unregelmäßige ÖV-Anbindung | Sporadische ÖV-Anbindung | Keine ÖV-Anbindung |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Ortsteil mit nahezu vollständiger Grundausstattung | Umfassendes Versorgungspotenzial | Umfassendes Versorgungspotenzial | Umfassendes Versorgungspotenzial | Umfassendes Versorgungspotenzial |
| Ortsteil mit sporadischer Grundausstattung | Lückenhaftes Versorgungspotenzial | Lückenhaftes Versorgungspotenzial | Ohne Versorgungspotenzial | Ohne Versorgungspotenzial |
| Ortsteil mit fehlender Grundausstattung | Lückenhaftes Versorgungspotenzial | Ohne Versorgungspotenzial | Ohne Versorgungspotenzial | Ohne Versorgungspotenzial |

Tabelle 2: Bewertungsmatrix zum Versorgungspotenzial der Ortsteile (Quelle: Leitfaden Vitalitäts-Check 2016, S. 57)

Die Priorisierung der Potenziale wurde auf Basis der Empfehlungen des Leitfadens zum Vitalitäts-Check sowie aufgrund der planerischen Fachexpertise in enger Abstimmung mit dem Ersten Bürgermeister Zimmermann am Ende des Absatzes zu jedem Ortsteil vorgenommen.

Zum besseren Vergleich finden sich im Anhang die Berichtsblätter der Vitalitäts-Check-Datenbank sowie die Karten zur Innenentwicklung eines jeden betrachteten Ortsteil.

Allersdorf



Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl ist in den letzten 10 Jahren stabil geblieben.

| | |
|-------------|------------|
| 2007 | 80 |
| 2017 | 82 |
| | + 2 |

Versorgung und Erreichbarkeit

Allersdorf liegt ca. 4 km südlich von Gößweinstein und ist sporadisch an den Hauptort angebunden. Außer einer Kapelle mit Veranstaltungen (langfristig gesichert) sind in Allersdorf keine Einrichtungen der Grundversorgung vorhanden. Allersdorf ist daher als **Ortsteil ohne Versorgungspotenzial** einzuordnen.

Abbildung 9: Allersdorf (Quelle: Bayernatlas-Plus)

Die Breitbandversorgung mit 2 Mbit/s ist ausbaufähig.

Siedlungsstruktur und Innenentwicklung

| Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns | |
|--|-----------------|
| Homogenität der Siedlungsstruktur | mittel |
| Freiraumsituation in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur | schlecht |
| Zustand/ Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform | schlecht |
| Regionaltypische und historische Bausubstanz im Ortskern | mittel |
| Bauzustand des gesamten Ortskerns | mittel |

Allersdorf ist ein landwirtschaftlich geprägtes Dorf mit einer Gruppierung von Einzelgehöften entlang der Durchgangsstraße und um den Anger herum. Im Nordwesten befindet sich ein großer Campingplatz.

| Potenziale | Anzahl |
|---------------------------------|---------------|
| Baulücke klassisch | 7 |
| Geringfügig bebautes Grundstück | 1 |
| Hofstelle leerstehend | 1 |

Die hier dargestellten Ergebnisse stimmen für Allersdorf, nicht jedoch mit denen des Berichts der Vitalitäts-Checkdaten-bank überein, da dort die Potenziale von Hühnerloh und Bösenbirkig mit unter Allersdorf gerechnet werden. Bösenbirkig verfügt über 7 Baulücken am südwestlichen Ortsrand (Siehe Karte Hühnerloh).

Auffällig ist in Allersdorf das große Flächenpotenzial der Baulücken, das der Größe der zumeist landwirtschaftlich genutzten Flächen geschuldet ist. Da die Baulücken allesamt im Ort sind oder direkt am

Ortsrand anschließen wäre eine Verdichtung hier sinnvoll. Eine höhere Priorität sollte jedoch die Aktivierung der leerstehenden Hofstelle erfahren, da eine Nachverdichtung in einem Ortsteil ohne Versorgungspotenzial und nahezu gleichbleibender Einwohnerzahl nicht empfohlen wird.

Behringersmühle (mit Heuberg)

Behringersmühle liegt am Zusammenfluss von Wiesent, Ailsbach und Püttlach im Talkessel unterhalb von Gößweinstein und ist als Luftkurort ein traditioneller Urlaubsort in der Fränkischen Schweiz.



Abbildung 10: Behringersmühle (Quelle: Bayern-atlas-Plus)

Bevölkerungsentwicklung

In den letzten 10 Jahren ist die Bevölkerung in Behringersmühle um 63 Einwohner zurückgegangen, das entspricht einem Bevölkerungsrückgang von 23,4%.

| | |
|-------------|-------------|
| 2007 | 269 |
| 2017 | 206 |
| | - 63 |

Versorgung und Erreichbarkeit

Behringersmühle liegt in unmittelbarer Nähe nördlich vom Hauptort Gößweinstein und ist mit ≥ 7 Fahrtenpaaren werktags regelmäßig durch den ÖPNV an den Hauptort angeschlossen.

Im Ortsteil gibt es Einrichtungen der Lebensmittelversorgung in Form eines Metzgers, Bäckers und fünf gastronomischer Einrichtungen. An öffentlichen Freizeiteinrichtungen bietet Behringersmühle einen Spielplatz am Kurpark, einen Bolzplatz am Tennisplatz, eine Sommer-Eisstockbahn, eine Cart-Anlage sowie die Endstation der Dampfbahn Fränkische Schweiz. An örtlichen Dienstleistern sind weiterhin ein Friseur, eine Kfz-Werkstatt/Autohaus und eine Tankstelle vorhanden. Der Feuerwehrverein verfügt über ein Feuerwehrhaus. Die Sicherungsdauer aller Einrichtungen ist mittel- bis langfristig, so dass hier kein dringender Handlungsbedarf zur Sicherung der Grundversorgung gegeben ist. Behringersmühle ist damit als **Ortsteil mit lückenhaftem Versorgungspotenzial** zu bewerten.

Die Breitbandversorgung mit 30 Mbit/s ist ausreichend.

Siedlungsstruktur und Innenentwicklung

| Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns | |
|--|-----------------|
| Homogenität der Siedlungsstruktur | mittel |
| Freiraumsituation in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur | mittel |
| Zustand/ Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform | schlecht |
| Regionaltypische und historische Bausubstanz im Ortskern | mittel |
| Bauzustand des gesamten Ortskerns | mittel |

Das Ortsbild ist geprägt von touristischer Infrastruktur wie Hotels, Gasthof, Pensionen und Ferienwohnungen ebenso wie öffentlichen Grünflächen im Kurpark, der Uferpromenade, einer Kneippanlage und dem Ausgangspunkt zahlreicher Wanderwege.

| Potenzial | Anzahl |
|----------------------------------|--------|
| Baulücke klassisch | 6 |
| Wohngebäude leerstehend | 3 |
| Wohngebäude mit Leerstandsrisiko | 6 |

Der Bericht der Vitalitätscheck-Datenbank ist von diesen Daten abweichend, da er die Potenziale in Heuberg dem Hauptort Gößweinstein zuordnet.

Da die Einwohnerzahlen in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich rückläufig sind, ist eine Aktivierung der Baulücken nicht prioritär zu verfolgen. Das Hauptaugenmerk sollte vielmehr auf der Aktivierung der Wohngebäudeleerstände und dem Erhalt der Leerstandsrisiken liegen.

Etzdorf



Abbildung 11: Etzdorf (Quelle: Bayernatlas-Plus)

Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl in Etzdorf ist in den letzten 10 Jahren relativ stabil geblieben.

| | |
|-------------|------------|
| 2007 | 132 |
| 2017 | 138 |
| | + 6 |

Versorgung und Erreichbarkeit

In Etzdorf ist eine Freiwillige Feuerwehr sowie eine Kapelle vorhanden. Der Ortsteil liegt südlich von Gößweinstein und ist regelmäßig durch den ÖPNV angebunden. Etzdorf ist damit ein **Ortsteil mit lückenhaftem Versorgungspotenzial**.

Die Breitbandversorgung mit 30 Mbit/s ist ausreichend.

Siedlungsstruktur und Innenentwicklung

| Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns | |
|--|-----------------|
| Homogenität der Siedlungsstruktur | mittel |
| Freiraumsituation in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur | schlecht |
| Zustand/ Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform | schlecht |
| Regionaltypische und historische Bausubstanz im Ortskern | mittel |
| Bauzustand des gesamten Ortskerns | mittel |

Etdorf besteht im Ortskern vorwiegend aus landwirtschaftlichen Gehöften, an den Ortsausläufern befindet sich Wohnbebauung. Etdorf ist baulich mit dem südlich gelegenen Türkelstein nahezu zusammengewachsen.

| Potenzial | Anzahl |
|----------------------------------|--------|
| Baulücke klassisch | 4 |
| Geringfügig bebautes Grundstück | 2 |
| Wohngebäude leerstehend | 1 |
| Wohngebäude mit Leerstandsrisiko | 3 |

Da Etdorf eine relativ gleichbleibende Einwohnerzahl aufweist und mit vier Baulücken ein flächenmäßig hohes Nachverdichtungspotenzial aufweist, sind die Baulücken prioritär zu füllen, hernach der Wohngebäudeleerstand. Eine Nachverdichtung der geringfügig bebauten Grundstücke hat vorerst keine Priorität.

Hardt



Abbildung 12: Hardt (Quelle: Bayernatlas-Plus)

Bevölkerungsentwicklung

| | | |
|--------------------|-------------|-----|
| Die Bevölkerung in | 2007 | 102 |
| Hardt schwankte in | 2017 | 93 |
| den letzten Jahren | | - 9 |
| immer zwischen ca. | | |
| 90 und 100. | | |

Versorgung und Erreichbarkeit

Hardt besitzt außer einer Kapelle keine weiteren Daseinsvorsorgeeinrichtungen.

Die Ortschaft am südwestlichen Gemeinderand ist jedoch regelmäßig an den ÖPNV angebunden. Die nächsten Versorgungszentren sind Gößweinstein im Norden und Egloffstein im Süden (beide ca. 10 km entfernt).

Die Breitbandversorgung mit 30 Mbit/s ist ausreichend.

Siedlungsstruktur und Innenentwicklung

| Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns | |
|--|----------|
| Homogenität der Siedlungsstruktur | mittel |
| Freiraumsituation in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur | schlecht |
| Zustand/ Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform | schlecht |
| Regionaltypische und historische Bausubstanz im Ortskern | mittel |
| Bauzustand des gesamten Ortskerns | mittel |

Hardt ist ein grundlegend landwirtschaftlich geprägter Ort, der jedoch auch Wohnbebauung aufweist. Östlich des Orts befindet sich eine etwas abgesetzte Wohnbausiedlung.

| Potenzial | Anzahl |
|----------------------------------|--------|
| Baulücke klassisch | 2 |
| Hofstelle leerstehend | 1 |
| Wohngebäude leerstehend | 1 |
| Wohngebäude mit Leerstandsrisiko | 1 |

In einem Ortsteil mit gleichbleibend bis sinkender Einwohnerzahl wird vorrangig eine Aktivierung der leerstehenden Hofstelle im Ortskern empfohlen. Erst nachrangig sind Baulücken zu schließen.

Hartenreuth



Abbildung 13: Hartenreuth (Quelle: Bayernatlas-Plus)

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung in Hartenreuth ist in den letzten 10 Jahren um 18 zurückgegangen, was einem Bevölkerungsverlust von 20% entspricht.

| | |
|------|-------------|
| 2007 | 89 |
| 2017 | 71 |
| | - 18 |

Versorgung und Erreichbarkeit

Außer einer Kapelle besitzt Hartenreuth keine Daseinsvorsorgeeinrichtungen. Der Ort ist jedoch regelmäßig an den ÖPNV und an Gößweinstein angebunden und ist damit ein **Ortsteil mit lückenhaftem Versorgungspotenzial**.

Die Breitbandversorgung mit 2 Mbit/s ist ausbaufähig.

Siedlungsstruktur und Innenentwicklung

| Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns | |
|--|----------|
| Homogenität der Siedlungsstruktur | mittel |
| Freiraumsituation in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur | schlecht |
| Zustand/ Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform | mittel |
| Regionaltypische und historische Bausubstanz im Ortskern | mittel |
| Bauzustand des gesamten Ortskerns | mittel |

Hartenreuth ist eine ländliche Siedlung mit Gehöften und Wohnhäusern.

| Potenzial | Anzahl |
|-----------------------|--------|
| Baulücke klassisch | 5 |
| Hofstelle leerstehend | 1 |

Bei den Gebäudepotenzialen gibt es eine leerstehende Hofstelle. An Flächenpotenzialen sind fünf Baulücken vorhanden, wobei eine Aktivierung in einem Ortsteil mit rückläufigen Einwohnerzahlen nicht prioritär verfolgt werden muss, zumal die Baulücken an den Ortsrändern liegen und somit keinen Lückenschluss im Ortskern nach sich ziehen würden.

Hühnerloh

Hühnerloh ist aufgrund seiner geringen Größe ein Urlaubsort für Erholungssuchende und Wanderer.



Abbildung 14: Hühnerloh (Quelle: Bayernatlas-Plus)

Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl in Hühnerloh ist in den letzten 10 Jahren relativ konstant bei ca. 110 geblieben.

| | |
|------|-----|
| 2007 | 111 |
| 2017 | 109 |
| | - 2 |

Versorgung und Erreichbarkeit

In Hühnerloh befindet sich eine langfristig gesicherte Gastronomie sowie eine Kapelle mit Veranstaltungen. Die nächstgelegenen Versorgungsorte sind Gößweinstein im Westen (ca. 5 km entfernt) und Pottenstein im Osten (ca. 6 km entfernt). Hühnerloh ist jedoch nur sporadisch an den ÖPNV angebunden,

so dass der Individualverkehr hier von besonderer Bedeutung ist. Hühnerloh ist ein **Ortsteil ohne Versorgungspotenzial**.

Die Breitbandversorgung ist mit 2 Mbit/s für einen Urlaubsort nicht ausreichend.

Siedlungsstruktur und Innenentwicklung

| <i>Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns</i> | |
|--|----------|
| Homogenität der Siedlungsstruktur | mittel |
| Freiraumsituation in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur | schlecht |
| Zustand/ Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform | schlecht |
| Regionaltypische und historische Bausubstanz im Ortskern | mittel |
| Bauzustand des gesamten Ortskerns | mittel |

Hühnerloh ist ein Straßendorf, bei dem im Westen eine jüngere Wohnbausiedlung entstanden ist.

| Potenzial | Anzahl |
|----------------------------------|--------|
| Baulücke klassisch | 6 |
| Wohngebäude mit Leerstandsrisiko | 1 |

Der Bericht der Vitalität-Checkdatenbank gibt für Hühnerloh keine Potenziale aus, da die Potenziale technisch zu Allersdorf gerechnet wurden.

In Hühnerloh konnten jedoch sechs Baulücken identifiziert werden, von denen die größte im Süden des Ortes im Zuge einer Ortsabrundung in mehrere Baugrundstücke geteilt werden könnte. Dies sollte in einem Ortsteil ohne Versorgungspotenzial und nahezu gleichbleibenden Einwohnerzahlen jedoch nicht prioritär verfolgt werden.

Hungenberg



Abbildung 15: Hungenberg (Quelle: Bayernatlas-Plus)

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung in Hungenberg ist in den letzten 10 Jahren geringfügig zurückgegangen.

| | |
|-------------|-----|
| 2007 | 66 |
| 2017 | 60 |
| | - 6 |

Versorgung und Erreichbarkeit

Hungenberg verfügt über außer einer Kapelle über keine Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Der Ort liegt ca. 4 km nördlich von Gößweinstein und ist nur sporadisch an den Hauptort angebunden. Der Individualverkehr ist hier daher von hoher Bedeutung. Hungenberg ist ein **Ortsteil ohne Versorgungspotenzial**.

Die Breitbandversorgung mit 30 Mbit/s ist ausreichend.

Siedlungsstruktur und Innenentwicklung

| Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns | |
|--|----------|
| Homogenität der Siedlungsstruktur | mittel |
| Freiraumsituation in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur | schlecht |
| Zustand/ Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform | mittel |
| Regionaltypische und historische Bausubstanz im Ortskern | mittel |
| Bauzustand des gesamten Ortskerns | mittel |

Hungenberg ist durch eine Ansammlung von landwirtschaftlichen Gehöften entlang der Straßen geprägt.

| Potenzial | Anzahl |
|----------------------------------|--------|
| Baulücke klassisch | 4 |
| Hofstelle leerstehend | 1 |
| Wohngebäude mit Leerstandsrisiko | 1 |

Die identifizierten Flächenpotenziale sind vier Baulücken, die aufgrund des sehr großen Zuschnitts zweier Flurstücke ein flächenmäßig großes Potenzial suggerieren, wobei es jedoch nicht empfehlenswert ist, insbesondere die großen Flächen intensiv nach zu verdichten. Vielmehr sollte prioritär Augenmerk auf die bereits leerstehende Hofstelle und die möglicherweise leer fallende Hofstelle gelegt werden.

Kleingese



Abbildung 16: Kleingese (Quelle: Bayernatlas-Plus)

Bevölkerungsentwicklung

| | | |
|-------------------------------|-------------|-------------|
| Die Bevölkerung ist in Klein- | 2007 | 575 |
| gese in den letzten 10 Jah- | 2017 | 540 |
| ren um 35 Einwohner zu- | | - 35 |
| rückgegangen, was einem | | |

Bevölkerungsverlust von ca. 6% entspricht. Mit 540 Einwohnern (2017) bildet Kleingese den zweitgrößten Ortsteil des Markts nach Gößweinstein.

Versorgung und Erreichbarkeit

In Kleingese gibt es vier mittel- bis langfristig gesicherte gastronomische Einrichtungen und einen Getränkemarkt im Bereich Lebensmittelversorgung. Die dortige Kirche bietet Veranstaltungen an. Weiterhin gibt es im Ort ein Feuerwehrhaus mit sehr aktiver Feuerwehr sowie einen Kinderspielplatz. Kleingese liegt am südlichen Rand des Gemeindegebietes. Der Ort ist regelmäßig an den ÖPNV angebunden. Die nächsten Versorgungsorte sind Gößweinstein (ca. 6 km entfernt) oder Obertrubach (ca. 4km in südlicher Richtung). Kleingese ist ein **Ortsteil mit lückenhaftem Versorgungspotenzial**.

Die Breitbandversorgung mit 30 Mbit/s ist ausreichend.

Siedlungsstruktur und Innenentwicklung

| Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns | |
|--|-----------------|
| Homogenität der Siedlungsstruktur | mittel |
| Freiraumsituation in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur | schlecht |
| Zustand/ Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform | schlecht |
| Regionaltypische und historische Bausubstanz im Ortskern | mittel |

Bauzustand des gesamten Ortskerns

mittel

Kleingesees ist ein Straßendorf, bei dem sich neben den ursprünglichen landwirtschaftlichen Hofstellen auch Wohnbebauung entlang der Straßenzüge angesammelt hat. Ortsbildprägend ist die Dorfkirche mit Friedhof an der Straßenkreuzung.

| Potenzial | Anzahl |
|----------------------------------|--------|
| Baulücke klassisch | 23 |
| Geringfügig bebautes Grundstück | 1 |
| Hofstelle leerstehend | 1 |
| Wohngebäude mit Leerstandsrisiko | 4 |

Wie auch in anderen Ortsteilen zeigt sich, dass im ländlichen Raum die Zuschnitte der Flurstücke traditionell sehr groß sind, weswegen sich ein zahlenmäßig hohes Flächenpotenzial ergibt. Für eine Nachverdichtung sollten dabei prioritär jedoch die kleineren Flurstücke an den Baugebieten der westlichen und östlichen Ortsränder aktiviert werden, bevor es zu einer Aktivierung der großflächigen Flurstücke käme. Derzeit gibt es eine leerstehende Hofstelle als Gebäudepotenzial. Es konnten jedoch noch weitere vier Leerstandsrisiken identifiziert werden, die für die künftige Entwicklung beachtet werden sollten.

Kohlstein



Abbildung 17: Kohlstein (Quelle: Bayernatlas-Plus)

Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl in Kohlstein ist in den letzten 10 Jahren um 7 angestiegen.

| | |
|-------------|----|
| 2007 | 76 |
|-------------|----|

| | |
|-------------|----|
| 2017 | 83 |
|-------------|----|

| |
|------------|
| + 7 |
|------------|

Versorgung und Erreichbarkeit

Kohlstein verfügt über zwei mittelfristig gesicherte gastronomische Einrichtungen, sowie über eine Schloss-Kapelle mit Veranstaltungen. Kohlstein ist nur sporadisch an Gößweinstein (4km entfernt) als nächstem Versorgungsort angebunden. Kohlstein ist damit ein **Ortsteil ohne Versorgungspotenzial**.

Die Breitbandversorgung ist mit 6 Mbit/s verbesserungswürdig.

Siedlungsstruktur und Innenentwicklung

| Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns | |
|--|-----------------|
| Homogenität der Siedlungsstruktur | mittel |
| Freiraumsituation in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur | schlecht |
| Zustand/ Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform | mittel |
| Regionaltypische und historische Bausubstanz im Ortskern | mittel |
| Bauzustand des gesamten Ortskerns | mittel |

Kohlstein liegt am Rande eines Steilhanges oberhalb des Püttlachtals. Ortsbildprägend ist die Schloss- und Ortskapelle in der Ortsmitte neben dem Glockenturm sowie die in Privatbesitz befindliche (nicht öffentlich zugängliche) Burg Kohlstein auf dem Felsenhügel. Weiterhin befinden sich im Ort neben landwirtschaftlichen Hofstellen auch einige Wohnhäuser.

| Potenzial | Anzahl |
|----------------------------------|---------------|
| Baulücke klassisch | 8 |
| Geringfügig bebautes Grundstück | 1 |
| Wohngebäude mit Leerstandsrisiko | 1 |

In Kohlstein sind vor allem am östlichen Ortsrand einige zusammenhängende Baulücken vorhanden, die zu einer Ortsabrundung prioritär zu befüllen wären. Dem geringfügig bebauten Flurstück im Ortskern wird keine Priorität zugeordnet. Da das Gebäude mit Leerstandsrisiko am Ortsrand liegt, wird derzeit keine Priorität zugeordnet.

Leimersberg



Abbildung 18: Leimersberg (Quelle: Bayernatlas-Plus)

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung in Leimersberg ist in den letzten Zehn Jahren nahezu konstant bei ca. 60 Einwohnern geblieben.

| | |
|-------------|------------|
| 2007 | 57 |
| 2017 | 61 |
| | + 4 |

Versorgung und Erreichbarkeit

Leimersberg verfügt außer einer Kapelle mit Veranstaltungen über keine weiteren Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Der Ortsteil ist zudem nur sporadisch an den ÖPNV angebunden und hat mit 2 Mbit/s eine schlechte Breitbandversorgung.

Die nächsten Versorgungszentren sind Gößweinstein im Norden und Obertrubach im Süden (jeweils ca. 5km entfernt).

Leimersberg ist ein **Ortsteil ohne Versorgungspotenzial**.

Siedlungsstruktur und Innenentwicklung

| Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns | |
|--|----------|
| Homogenität der Siedlungsstruktur | mittel |
| Freiraumsituation in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur | schlecht |
| Zustand/ Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform | schlecht |
| Regionaltypische und historische Bausubstanz im Ortskern | mittel |
| Bauzustand des gesamten Ortskerns | mittel |

Das ländliche Leimersberg besitzt neben einigen lose verstreuten Gehöften auch ein kleines Wohngebiet.

| Potenzial | Anzahl |
|--------------------|--------|
| Baulücke klassisch | 9 |

In Leimersberg gibt es keine Gebäudepotenziale. Die identifizierten Baulücken suggerieren ein flächenmäßig hohes Nachverdichtungspotenzial, was jedoch den großflächigen Zuschnitten mancher Flurstücke geschuldet ist. Es wird empfohlen, prioritär eine Aktivierung der kleineren Flurstücke im Süden zum Lückenschluss und zur energetischen Nachverdichtung zu verfolgen.

Leutzdorf



Abbildung 19: Leutzdorf (Quelle: Bayernatlas-Plus)

Bevölkerungsentwicklung

In Leutzdorf ist die Einwohnerzahl in den letzten 10 Jahren stabil bei ca. 130 geblieben.

| | |
|-------------|------------|
| 2007 | 132 |
| 2017 | 133 |
| | + 1 |

Versorgung und Erreichbarkeit

Leutzdorf verfügt außer einer Kapelle mit Veranstaltungen und einem Feuerwehrhaus mit Freiwilliger Feuerwehr weiterhin über eine langfristig gesicherte gastronomische Einrichtung. Der Ortsteil liegt ca. 2 km westlich des Hauptortes und ist regelmäßig an den ÖPNV angebunden. Die Breitbandversorgung mit 30 Mbit/s ist ausreichend. Leutzdorf ist ein **Ortsteil mit lückenhaftem Versorgungspotenzial**.

Siedlungsstruktur und Innenentwicklung

| Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns | |
|--|----------|
| Homogenität der Siedlungsstruktur | mittel |
| Freiraumsituation in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur | schlecht |
| Zustand/ Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform | schlecht |
| Regionaltypische und historische Bausubstanz im Ortskern | mittel |
| Bauzustand des gesamten Ortskerns | mittel |

Das Dorf besteht seit dem 14. Jh. und ist aus landwirtschaftlichen Hofstellen sowie Wohnbebauung entlang der Straßenzüge gekennzeichnet. Ortsbildprägend ist die barocke Kapelle im Ortskern.

| Potenzial | Anzahl |
|---------------------------------|---------------|
| Baulücke klassisch | 4 |
| Geringfügig bebautes Grundstück | 1 |
| Wohngebäude leerstehend | 1 |

In Leutzdorf gibt es mit einem Wohngebäudeleerstand nur ein Gebäudepotenzial. Die Flächenpotenziale sind vier Baulücken und ein geringfügig bebautes Grundstück an den Ortsrändern, von denen die Baulücken im Süden des Ortes prioritär aktiviert werden sollten, um Lückenschlüsse vorzunehmen.

Moritz



Abbildung 20: Moritz (Quelle: Bayernatlas-Plus)

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung in Moritz ist in den letzten Jahren um 6 Einwohner/-innen angestiegen.

| | |
|-------------|------------|
| 2007 | 81 |
| 2017 | 87 |
| | + 6 |

Versorgung und Erreichbarkeit

Der Ortsteil verfügt außer einer langfristig gesicherten gastronomischen Einrichtung über keine weiteren Angebote der Daseinsvorsorge. Moritz liegt ca. 4 km nordwestlich von Gößweinstein, ist jedoch nur sporadisch durch den ÖPNV an den Hauptort angebunden. Moritz ist daher ein **Ortsteil ohne Versorgungspotenzial**.

Die Breitbandversorgung mit 16 Mbit/s muss noch verbessert werden.

Siedlungsstruktur und Innenentwicklung

| Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns | |
|--|----------|
| Homogenität der Siedlungsstruktur | mittel |
| Freiraumsituation in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur | schlecht |
| Zustand/ Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform | schlecht |
| Regionaltypische und historische Bausubstanz im Ortskern | mittel |
| Bauzustand des gesamten Ortskerns | mittel |

Moritz liegt landschaftlich erhöht und verfügt neben landwirtschaftlichen Hofstellen über Wohnbauung sowie ein Gasthaus mit angegliedertem Campingplatz.

| Potenzial | Anzahl |
|----------------------------------|--------|
| Baulücke klassisch | 3 |
| Geringfügig bebautes Grundstück | 1 |
| Wohngebäude mit Leerstandsrisiko | 3 |

Moritz verfügt nur an den Ortsrändern im Norden und Süden über drei Baulücken und ein geringfügig bebautes Grundstück. Es wird empfohlen, bei Bedarf die Baulücken mit geringer Priorität zu aktivieren. Wichtig hingegen ist die Sicherung der drei nebeneinanderliegenden Leerstandsrisiken am westlichen Ortsrand.

Morschreuth



Abbildung 21: Morschreuth (Quelle: Bayernatlas-Plus)

Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl ist in Morschreuth in den letzten 10 Jahren nur geringfügig zurückgegangen. Mit ca. 300 Einwohnern zählt der Ort zu den größeren Ortsteilen der Gemeinde.

| | |
|-------------|-----|
| 2007 | 306 |
| 2017 | 299 |
| | - 7 |

Versorgung und Erreichbarkeit

Morschreuth ist ein Ortsteil mit sporadischer Grundausstattung. Im Ortsteil gibt es eine langfristig und eine mittelfristig gesicherte Gastronomie. Weiterhin ist die Versorgung mit Getränken durch einen Getränkemarkt langfristig gesichert.

Morschreuth ist zudem durch seine Kulturwerkstatt ein über-

regional bekanntes Begegnungszentrum. Veranstaltungen und Treffpunkte bieten weiterhin die Kirche, ein Jugendtreff im Raum der Jugendgruppe sowie ein Kinderspielplatz. Weiterhin gibt es in Morschreuth ein Feuerwehrhaus sowie die Freiwillige Feuerwehr.

Gößweinstein als nächstes größeres Versorgungszentrum ist ca. 6 km entfernt und regelmäßig mit öffentlichem Nahverkehr angebunden. Morschreuth ist damit ein **Ortsteil mit lückenhaftem Versorgungspotenzial**.

Die Breitbandversorgung ist mit 30 Mbit/s ausreichend.

Siedlungsstruktur und Innenentwicklung

| <i>Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns</i> | |
|---|--------|
| Homogenität der Siedlungsstruktur | mittel |
| Freiraumsituation in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur | mittel |
| Zustand/ Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform | mittel |
| Regionaltypische und historische Bausubstanz im Ortskern | mittel |
| Bauzustand des gesamten Ortskerns | mittel |

Morschreuth besteht aus den beiden Ortschaften Obermorschreuth im Westen und Untermorschreuth im Osten, welche an ihrer Spange durch die Marienkapelle sowie die Volkstumspflegestätte des Fränkische-Schweiz-Vereins verbunden sind. Die beiden Dorfkerne sind landwirtschaftlich geprägt, wobei auch hier spätere Wohnbebauung hinzugekommen ist.

| Potenzial | Anzahl |
|----------------------------------|---------------|
| Baulücke klassisch | 15 |
| Geringfügig bebautes Grundstück | 3 |
| Wohngebäude leerstehend | 1 |
| Wohngebäude mit Leerstandsrisiko | 5 |

In Morschreuth ist derzeit nur ein Leerstand im Ortskern von Obermorschreuth bekannt, der jedoch aufgrund seiner zentralen Lage eine hohe Priorität bekommen sollte. Weitere 5 Leerstandsrisiken befinden sich in Untermorschreuth. Auffällig im Vergleich zu den anderen Ortsteilen ist die hohe Anzahl an Baulücken. Auf 15 Baulücken und drei geringfügig bebauten Flächen kann eine Nachverdichtung erfolgen. Hierbei wird empfohlen, die Baulücken in Untermorschreuth zum Abschluss der Wohnsiedlungen mit mittlerer Priorität zu befüllen. Den Baulücken und geringfügig bebauten Grundstücken in Obermorschreuth wird derzeit keine Priorität zugeordnet.

Sachsendorf



Abbildung 22: Sachsendorf mit Sachsendorf-Straßhüll (Quelle: Bayernatlas-Plus)

Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl in Sachsendorf ist in den letzten 10 Jahren um ca. 10% zurückgegangen.

| | |
|-------------|-------------|
| 2007 | 100 |
| 2017 | 89 |
| | - 11 |

Versorgung und Erreichbarkeit

Sachsendorf verfügt derzeit über eine Kapelle mit Veranstaltungen und eine noch kurzfristig gesicherte Gastronomie. Sachsendorf liegt ca. 4 km von Gößweinstein als nächstem Versorgungszentrum entfernt, ist jedoch nur sporadisch an den ÖPNV angebunden. Sachsendorf ist damit ein **Ortsteil ohne Versorgungspotenzial**.

Die Breitbandversorgung ist mit 6 Mbit/s ausbaufähig.

Siedlungsstruktur und Innenentwicklung

| Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns | |
|--|-----------------|
| Homogenität der Siedlungsstruktur | mittel |
| Freiraumsituation in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur | schlecht |
| Zustand/ Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform | schlecht |
| Regionaltypische und historische Bausubstanz im Ortskern | mittel |
| Bauzustand des gesamten Ortskerns | mittel |

Ergänzend zu den ursprünglichen landwirtschaftlichen Hofstellen hat sich im Norden und am westlichen Ortsrand Wohnbebauung entwickelt.

| Potenzial | Anzahl |
|----------------------------------|---------------|
| Baulücke klassisch | 8 |
| Geringfügig bebautes Grundstück | 1 |
| Wohngebäude mit Leerstandsrisiko | 1 |

In Sachsendorf sind einige Flächenpotenziale vorhanden, wobei eine Aktivierung des Flurstücks 1097/2 in einem Ortsteil ohne Versorgungspotenzial und rückläufigen Einwohnerzahlen nicht zu empfehlen ist. Wichtig ist es, das Wohngebäude mit Leerstandsrisiko zu erhalten, da es mehrere Gebäude umfasst.

Sattelmansburg



Abbildung 23: Sattelmansburg (Quelle: Bayernatlas-Plus)

Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl in Sattelmansburg ist in den letzten 10 Jahren stabil geblieben.

| | |
|-------------|----|
| 2007 | 79 |
| 2017 | 79 |

Versorgung und Erreichbarkeit

Sattelmansburg verfügt über keine Einrichtungen der Grundversorgung. Die nächsten Versorgungszentren Gößweinstein im Norden, Ebermannstadt im Westen und Egloffstein im Süden sind jeweils ca. 10 km entfernt, es besteht eine regelmäßige Anbindung an den ÖPNV. Sattelmansburg ist daher ein **Ortsteil mit lückenhaftem Versorgungspotenzial**.

| |
|----------|
| 0 |
|----------|

Die Breitbandverbindung mit 16Mbit/s könnte noch verbessert werden.

Siedlungsstruktur und Innenentwicklung

| Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns | |
|--|----------|
| Homogenität der Siedlungsstruktur | mittel |
| Freiraumsituation in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur | schlecht |
| Zustand/ Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform | schlecht |
| Regionaltypische und historische Bausubstanz im Ortskern | mittel |
| Bauzustand des gesamten Ortskerns | mittel |

Im ebenfalls ländlichen Sattelmansburg wechseln sich Wohnbebauung und Hofstellen ab.

| Potenzial | Anzahl |
|---------------------------------|---------------|
| Baulücke klassisch | 4 |
| Geringfügig bebautes Grundstück | 1 |

In Sattelmansburg sind keine Gebäudepotenziale vorhanden. Es gibt an Flächenpotenzialen vier Baulücken, sowie ein geringfügig bebautes Grundstück, die bei Bedarf zu aktivieren sind.

Stadelhofen



Abbildung 24: Stadelhofen (Quelle: Bayernatlas-Plus)

Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl in Stadelhofen ist in den letzten zehn Jahren nur leicht zurückgegangen.

| | |
|-------------|------------|
| 2007 | 84 |
| 2017 | 79 |
| | - 5 |

Versorgung und Erreichbarkeit

Stadelhofen selbst verfügt über eine Kapelle mit Veranstaltungen, eine mittelfristig gesicherte gastronomische Einrichtung sowie über die örtliche Freiwillige Feuerwehr. Der Ortsteil liegt ca. 2 km südlich vom Hauptort und ist regelmäßig an den ÖPNV angebunden. Stadelhofen ist damit ein **Ortsteil mit lückenhaftem Versorgungspotenzial**.

Die Breitbandversorgung mit 30 Mbit/s ist ausreichend.

Siedlungsstruktur und Innenentwicklung

| Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns | |
|--|-----------------|
| Homogenität der Siedlungsstruktur | mittel |
| Freiraumsituation in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur | schlecht |
| Zustand/ Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform | mittel |
| Regionaltypische und historische Bausubstanz im Ortskern | mittel |
| Bauzustand des gesamten Ortskerns | mittel |

Stadelhofen ist ein landwirtschaftlich geprägter Ort mit einer Ansammlung von Hofstellen.

| Potenzial | Anzahl |
|---------------------------------|---------------|
| Baulücke klassisch | 3 |
| Geringfügig bebautes Grundstück | 1 |

In Stadelhofen gibt es keine Gebäudepotenziale. Als Flächenpotenziale konnten drei Baulücken sowie ein geringfügig bebautes Grundstück ermittelt werden. Eine Nachverdichtung wird jedoch nur bei konkreter Nachfrage empfohlen.

Türkelstein



Abbildung 25: Türkelstein (Quelle: Bayernatlas-Plus)

Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl in Türkelstein ist in den letzten 10 Jahren um 5 Einwohner zurückgegangen.

| | |
|-------------|------------|
| 2007 | 49 |
| 2017 | 44 |
| | - 5 |

Versorgung und Erreichbarkeit

Außer einem langfristig gesicherten Gasthof sowie einem Café gibt es in Türkelstein keine weiteren Einrichtungen der Grundversorgung. Die Freiwillige Feuerwehr ist jedoch noch wichtiger Bestandteil des Schutzes und des örtlichen Zusammenlebens. Türkelstein liegt ca. 2 km südlich vom Hauptort Gößweinstein und ist regelmäßig an den ÖPNV angebunden. Türkelstein ist ein **Ortsteil mit lückenhaftem Versorgungspotenzial**.

Die Breitbandversorgung mit 6 Mbit/s ist ausbaufähig.

Siedlungsstruktur und Innenentwicklung

| Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns | |
|--|-----------------|
| Homogenität der Siedlungsstruktur | mittel |
| Freiraumsituation in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur | schlecht |
| Zustand/ Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform | schlecht |
| Regionaltypische und historische Bausubstanz im Ortskern | mittel |
| Bauzustand des gesamten Ortskerns | mittel |

Türkelstein grenzt direkt südlich an Etdorf an und ist ein überwiegend durch landwirtschaftliche Gehöfte geprägter Ort. Drei Baulücken, von denen zwei eine sehr große Fläche aufweisen und nochmals unterteilt werden könnten, sind die einzigen Innenentwicklungspotenziale im Ort.

| Potenzial | Anzahl |
|--------------------|---------------|
| Baulücke klassisch | 3 |

In Türkelstein existieren drei Baulücken, deren Aktivierung der größeren Flächen einen baulichen Zusammenschluss mit Etdorf nach sich zögen. In einem Ortsteil mit lückenhaftem Versorgungspotenzial und rückläufigen Einwohnerzahlen ist einer Aktivierung derzeit dennoch keine Priorität beizumessen.

Unterailsfeld



Abbildung 26: Unterailsfeld (Quelle: Bayernatlas-Plus)

Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl in Unterailsfeld ist in den vergangenen zehn Jahren um 19 % von 69 auf 60 zurückgegangen.

| | |
|-------------|------------|
| 2007 | 69 |
| 2017 | 60 |
| | - 9 |

Versorgung und Erreichbarkeit

Unterailsfeld besitzt außer einer Freiwilligen Feuerwehr keine weiteren Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Ein Bauernhof fungiert jedoch als Direktvermarkter und bietet frisch gebackenes Bauernbrot, Dosenwurst u.ä. an. Die Verbindung mit ÖPNV an das ca. 6 km südlich gelegene Gößweinstein ist nur sporadisch. Unterailsfeld ist daher ein **Ortsteil ohne Versorgungspotenzial**.

Die Breitbandversorgung mit 30 Mbit/s ist ausreichend.

Siedlungsstruktur und Innenentwicklung

| Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns | |
|--|-----------------|
| Homogenität der Siedlungsstruktur | mittel |
| Freiraumsituation in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur | schlecht |
| Zustand/ Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform | schlecht |
| Regionaltypische und historische Bausubstanz im Ortskern | mittel |
| Bauzustand des gesamten Ortskerns | mittel |

Das landwirtschaftlich geprägte Unterailsfeld besitzt später hinzugekommene Wohnbebauung.

| Potenzial | Anzahl |
|---------------------------------|---------------|
| Baulücke klassisch | 3 |
| Geringfügig bebautes Grundstück | 1 |
| Wohngebäude leerstehend | 1 |

Unterailsfeld besitzt derzeit ein leerstehendes Wohngebäude, das es vorrangig vor den Flächenpotenzialen zu aktivieren gilt.

Wichsenstein



Abbildung 27: Wichsenstein (Quelle: Bayernatlas-Plus)

Bevölkerungsentwicklung

| | |
|-------------|-------------|
| 2007 | 431 |
| 2017 | 417 |
| | - 14 |

Die Einwohnerzahl in Wichsenstein ist in den letzten 10 Jahren um nur 3% zurückgegangen.

Versorgung und Erreichbarkeit

Wichsenstein ist einer der größeren Ortsteile des Gemeindegebiets und bildet einen Ortsteil mit sporadischer Grundausstattung. Zur Lebensmittelversorgung und als Treffpunkt ist eine mittelfristig gesicherte Gastronomie ansässig. Weiterhin gibt es einen Kindergarten, einen Mehrzweckraum, eine Kirche mit Veranstaltungen sowie einen Spiel- und einen Sportplatz, die alle als Kommunikations- und Treffpunkte fungieren. Im Ort sind zudem ein Friseur und ein Kosmetikstudio ansässig. Ein Feuerwehrhaus mit örtlichem Feuerwehrverein ist ebenfalls vorhanden. Wichsenstein ist als **Ortsteil mit lückenhaftem Versorgungspotenzial einzuordnen**.

Der Ort ist regelmäßig an den ÖPNV angebunden; zum Hauptort sind es ca. 7 km Entfernung.

Die Breitbandversorgung ist mit 30Mbit/s ausreichend.

Siedlungsstruktur und Innenentwicklung

| Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns | |
|--|-----------------|
| Homogenität der Siedlungsstruktur | mittel |
| Freiraumsituation in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur | schlecht |
| Zustand/ Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform | schlecht |
| Regionaltypische und historische Bausubstanz im Ortskern | mittel |
| Bauzustand des gesamten Ortskerns | nicht vergeben |

Wichsenstein ist im Ortskern geprägt von einer dichten Bebauung um die ehemals dort befindliche Burg (im Bauernkrieg zerstört). Der Ort wurde hauptsächlich entlang der Hauptstraße nach Osten erweitert, im Norden entstand ein weiteres Wohngebiet mit Kindergarten.

| Potenzial | Anzahl |
|---------------------------------|---------------|
| Baulücke klassisch | 16 |
| Geringfügig bebautes Grundstück | 1 |

| | |
|----------------------------------|----|
| Hofstelle leerstehend | 1 |
| Wohngebäude leerstehend | 5 |
| Wohngebäude mit Leerstandsrisiko | 11 |

Da die Flächenmanagementdatenbank Ühleinschhof und Wolfsschlucht zu Wichsenstein dazu zählt, sind die Summen der Potenziale für Wichsenstein und die beiden anderen Ortsteile zu werten. In Ühleinschhof wurde ein geringfügig bebautes Grundstück, eine Baulücke sowie ein Wohngebäude mit Leerstandsrisiko erfasst. In Wolfsschlucht konnte eine Hofstelle mit Leerstandsrisiko identifiziert werden.

In Wichsenstein sind verglichen mit den anderen Ortsteilen die meisten Gebäudepotenziale vorhanden. Die leerstehende Hofstelle im Altort Wichsensteins sollte prioritär wiedergenutzt werden. Weiterhin gibt es Wohngebäudeleerstände sowie eine hohe Anzahl an Wohngebäuden mit Leerstandsrisiko. Diese sollten mit hoher Priorität aktiviert werden bzw. bleiben. Baulücken sind mit mittlerer Priorität zu füllen.

Wölm



Abbildung 28: Wölm (Quelle: Bayernatlas-Plus)

Bevölkerungsentwicklung

Im Ortsteil Wölm sind die Einwohnerzahl in den letzten 10 Jahren um 6 Bewohner/-innen angestiegen.

| | |
|-------------|------------|
| 2007 | 68 |
| 2017 | 74 |
| | + 6 |

Versorgung und Erreichbarkeit

Wölm besitzt keine Einrichtungen der Grundversorgung. Der Ortsteil liegt 4,5 km nordwestlich vom Hauptort, ist jedoch nur sporadisch an den ÖPNV angebunden. **Wölm ist damit ein Ortsteil ohne Versorgungspotenzial.**

Die Breitbandversorgung mit 16Mbit/s könnte noch verbessert werden.

Siedlungsstruktur und Innenentwicklung

| Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns | |
|--|-----------------|
| Homogenität der Siedlungsstruktur | mittel |
| Freiraumsituation in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur | schlecht |
| Zustand/ Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform | schlecht |
| Regionaltypische und historische Bausubstanz im Ortskern | mittel |
| Bauzustand des gesamten Ortskerns | mittel |

Im Ort bestehen neben den ursprünglichen landwirtschaftlichen Hofstellen auch Wohnbebauung.

| Potenzial | Anzahl |
|----------------------------------|---------------|
| Baulücke klassisch | 6 |
| Hofstelle leerstehend | 1 |
| Wohngebäude mit Leerstandsrisiko | 3 |

Wölm hat derzeit ein Gebäudepotenzial in Form einer leerstehenden Hofstelle, die mit mittlerer Priorität zu aktivieren wäre. Weiterhin sind noch drei Hofstellen vorhanden, für die ein statistisches Leerstandsrisiko besteht. Diese müssen bei tatsächlichem Leerfallen mit hoher Priorität aktiviert werden, da sie große Teile des Ortes betreffen. Weiterhin konnten sechs Baulücken ermittelt werden, wobei hier zunächst die kleineren als Ortsabrundung zu aktivieren wären.

3. Handlungsziele und -maßnahmen

Auf der Basis der Analyse der Innenentwicklungspotenziale, der Versorgung und der städtebaulichen Struktur sind aus fachplanerischer Sicht folgende Handlungsziele und -maßnahmen zu empfehlen:

3.1 Innenentwicklung vor Außenentwicklung: Ökologische, ökonomische und städtebauliche Vorteile

Nachfolgend wollen wir aus planerischer Sicht aufzeigen, welche ökologischen, ökonomischen und städtebaulichen Vorteile eine stringente Verfolgung des Prinzips „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ für die Kommune bringt.

Die Potenziale für einen verantwortungsvollen Umgang mit Flächenressourcen sind in den ländlichen Regionen Bayerns enorm groß, denn mehr als ein Viertel der Innenentwicklungspotenziale in Deutschland liegen in Gemeinden unter 5.000 Einwohner/-innen (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung). Diese gilt es, durch die konsequente Umsetzung des Vitalitäts-Checks zu erschließen. Damit ist ein wichtiger Schritt zur Erreichung des sog. 30-ha-Ziels der Bundesregierung verbunden. Die Bundesregierung hat sich bis zum Jahr 2020 zum Ziel gesetzt, die Flächeninanspruchnahme auf maximal 30 Hektar pro Tag zu reduzieren (zum Vergleich: 2014 wurden in Deutschland rund 73 Hektar täglich als Siedlungs- und Verkehrsflächen ausgewiesen). Fläche ist eine endliche Ressource, mit der sehr sorgsam umgegangen werden muss – wenn der Mensch sich nicht selbst seiner Lebens- und Wirtschaftsgrundlagen berauben will (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit).

Die Wohnbaulandbedarfsberechnungen der Flächenmanagementdatenbank (siehe Abbildung unten), ergeben für das Jahr 2028 in Anbetracht einer leicht ansteigenden Bevölkerung und eines Auflockerungsbedarfes einen Bedarf von 235 Wohnungen, die es bis 2028 zusätzlich zum jetzigen Angebot bräuchte. Dieser Wert setzt sich zusammen aus: 1) 114 Wohnungen aus der Bevölkerungsentwicklung (die im Zeitraum 2015 bis 2028 positiv ist) und 2) 121 Wohnungen aufgrund der Auflockerung (d.h. die Wohnfläche je Einwohner steigt künftig weiter an bzw. die Anzahl der Personen je Haushalt ist weiter rückläufig; der Auflockerungsbedarf wird mit 0,3 % angesetzt). Der Wohnbaulandbedarf wurde mit 1,1 ha berechnet. Dem gegenüber steht derzeit ein Innenentwicklungspotenzial von 37,4 ha. Die Vitalitätscheck-Datenbank gibt in ihrem Gesamtbericht deutlich größere Werte an, da diese – anders als die Flächenmanagementdatenbank – aus technischen Gründen Flurstücke nur in ihrer Gesamtgröße erfassen kann und dadurch insbesondere bei Baulücken im ländlichen Raum zahlreiche Hektar als Potentialfläche berechnet werden, die in vielen Fällen im Außenbereich liegen und daher real gar nicht nachverdichtet werden können. Deswegen wird an dieser Stelle auf die Berechnungen der Flächenmanagement-Datenbank Bezug genommen, da diese nur die Flächen im Innenbereich erfasst, die für eine Nachverdichtung genutzt werden können.

Flächenmanagement Marktgemeinde Gößweinstein

Wohnbaulandbedarfsberechnung

Für die Kommune Gößweinstein

Grundlegenden Daten des Statistischen Landesamtes:

Bevölkerung:

| | |
|--|----------------------------|
| Aktuelle Bevölkerung/Einwohnerzahl im Jahr 2015: | 4.064 |
| Bevölkerungsprognose für die Kommune (in %): | 3,6 |
| | für einen Zeitraum von: 12 |

Wohnungen:

| | |
|---|-------|
| Wohnungen je 1000 Einwohner: | 468 |
| Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung): | 2,137 |
| Wohnungen pro ha Gebäude- und Freifläche: | 215 |

Weitere Prognosegrundlagen:

| | | | |
|--------------------------------------|-----|---------------------------|----|
| Jährlicher Auflockerungsbedarf in %: | 0,3 | Prognosezeitraum (Jahre): | 20 |
|--------------------------------------|-----|---------------------------|----|

Prognoseergebnis für das Jahr 2035:

| | | |
|--------------------------------|---------------|---------------------------------|
| Ab-/Zunahme der Einwohner: | 243 | |
| Bedarf an Wohnungen: | 114 | aus der Bevölkerungsentwicklung |
| und: | 121 | aus der Auflockerung |
| Bedarf an Wohnungen gesamt: | 235 | |
| Wohnbaulandbedarf: | 1,1 ha | |
| steht einem | | |
| Innenentwicklungspotenzial von | 37,4 | ha gegenüber |

Abbildung 29: Wohnbaulandbedarfsrechnung für Gößweinstein bis 2028 (Quelle: Flächenmanagement-Datenbank)

Auswertung der Innenentwicklungspotenziale

| Anzahl der Flächen | Gesamt | Ansprache | Rückläufe | zum Verkauf | in Börse | Eigennutzung |
|----------------------------------|--------------|-----------|-----------|-------------|-------------|--------------|
| Klassische Baulücken | 193 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Geringfügig bebaute Grundstücke | 16 | -- | -- | -- | -- | -- |
| Hofstellen leerstehend | 8 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Hofstellen mit Restnutzung | 0 | -- | -- | -- | -- | -- |
| Wohngebäude leerstehend | 24 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Wohngebäude mit Leerstandsrisiko | 52 | -- | -- | -- | -- | -- |
| Gewerbliche Brachflächen | 0 | -- | -- | -- | -- | -- |
| Sonstige | 0 | -- | -- | -- | -- | -- |
| Summen | 293 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Größe der Flächen (in ha) | Gesamt | Ansprache | Rückläufe | zum Verkauf | in Börse | Eigennutzung |
| Klassische Baulücken | 26,35 | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Geringfügig bebaute Grundstücke | 1,87 | | | -- | -- | -- |
| Hofstellen leerstehend | 1,46 | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Hofstellen mit Restnutzung | 0,00 | | | -- | -- | -- |
| Wohngebäude leerstehend | 1,48 | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Wohngebäude mit Leerstandsrisiko | 6,27 | | | -- | -- | -- |
| Gewerbliche Brachflächen | 0,00 | | | -- | -- | -- |
| Sonstige | 0,00 | | | -- | -- | -- |
| Summen | 37,43 | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Wohnbaulandbedarf (in ha) | 1,10 | | | | | |

Abbildung 30: Auswertung der Innenentwicklungspotenziale der Flächenmanagementdatenbank, Stand 27. Dez. 2017

Rechnerisch ist für die zukünftige Gemeindeentwicklung ausreichend Bauland innerhalb der Kommune vorhanden. Diese gilt es zu aktivieren und für den Markt verfügbar zu machen. Eine Neuausweisung von Baugebieten ist aus planerischer Sicht definitiv nicht notwendig. Vielmehr gilt es der Zielsetzung des Bayerischen Landesentwicklungsplans zu folgen: „A I 2.4 (Z): Der Flächen- und Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen reduziert werden. die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll so flächen- und ressourcensparend wie möglich erfolgen. sowie A I 4.1.4 (G): „Die bewahrende Erneuerung und Weiterentwicklung der Siedlungseinheiten ist von besonderer Bedeutung. (FNP, S. 15)“.

Damit folgen wir auch den Leitlinien der Siedlungsentwicklung, die im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan (S. 48ff) festgeschrieben sind: „Somit ergibt sich aus der Bevölkerungsentwicklung kein Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen.“. Wichtig ist es, die vorhandenen Potenziale durch gezielte und kontinuierliche Eigentümeransprache zu aktivieren bzw. die Bauflächen für den Markt verfügbar zu machen. Der Aussage des Erläuterungsberichts zum Flächennutzungsplan, dass „Kein Mehrbedarf an Gewerbeflächen vorhanden.“ (ebd.) sei, kann nur bedingt zugestimmt werden. Hier zeigt sich die Problematik, dass zwar zahlenmäßig ausreichend Flächen vorhanden sind, diese jedoch nicht für den Markt verfügbar sind. So kann der Nachfrage von Handwerkern und Kleingewerbebetrieben, die für eine resiliente und zukunftsfähige Entwicklung einer Kommune von hoher Bedeutung sind, derzeit noch nicht entsprochen werden.

Was den Mehr- bzw. Neubedarf an Wohnbauflächen durch den Auflockerungsbedarf angeht, folgen wir den Berechnungen der Flächenmanagementdatenbank, die von 121 Wohneinheiten ausgeht, als den Berechnungen des Flächennutzungsplanes (S. 48f), der mit 135.000 m² neu auszuweisendem Bruttowohnbauland im Hinblick auf Flächensparen und Ressourcenschonen und einer Stärkung der Ortskerne deutlich zu hoch angesetzt ist. Dem berechneten Ersatzbedarf von 14.000 m² bis 2025 kann aufgrund des Alters zahlreicher Gebäude entsprochen werden.

Neben ökologischen Gesichtspunkten wie dem Erhalt eines natürlichen Lebensraums und Landschaftsbildes können mit der konsequenten Umsetzung einer Innenentwicklungsstrategie auch finanzielle Kostenbelastungen reduziert werden. Die Ausweisung und Entwicklung von Bauland ist mit vielfach unterschätzten Folgekosten im Bereich der technischen Infrastruktur (Straßen, Wasserver- und -entsorgung, Gas, Strom etc.) verbunden, die nicht oder nur zum Teil an den Investor abgewälzt werden können. Erhebliche Beträge bleiben bei der Kommune und der „Allgemeinheit“, d.h. beim Bürger, hängen. Aus diesen Gründen sind die wirtschaftliche Auslastung vorhandener Siedlungsstrukturen und die Revitalisierung von Brachflächen und Baulücken von entscheidender Bedeutung. Um Transparenz über die Folgekosten von neuen Wohnbaugebieten zu erhalten und eine verlässliche und „wahre“ Planungs- und Abwägungsgrundlage bei der Entscheidung für oder gegen ein neues Wohnbaugebiet zu erlangen, empfehlen wir den Gebrauch des Folgekostenschätzers, der im Rahmen des REFINA-Forschungsprojekts entwickelt wurde. der Folgekostenschätzer „Was kostet mein Bau-

gebiet?“⁵ kann zur Planung der Siedlungsentwicklung als verlässliches Berechnungsinstrument eingesetzt werden. Mit einem einfachen Excel-basierten Programm kann frühzeitig abgeschätzt werden, in welcher Höhe und in welchem Zeitraum Kosten anfallen und welcher Anteil davon auf Gemeinde, Grundstückseigentümer und die Allgemeinheit (Tarifkunden) entfällt (Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, für Bau und Verkehr & Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz 2014).

Für eine weiterhin positive Gemeindeentwicklung möchten wir Gößweinstein folgende Empfehlungen geben:

3.2 Handlungsempfehlungen

Verbesserung des baulichen Zustandes in den Ortsteilen/ Ortskerne als Visitenkarten

Da im Rahmen des Vitalitäts-Checks nahezu alle Ortsteile in den Kategorien Bauzustand des gesamten Ortskernes und Freiraumsituation im Ortskern mit mittel oder schlecht bewertet wurden, empfehlen wir, Maßnahmen zur qualitativen Verbesserung der Ortskerne zu ergreifen. Das kann durch Beratungsprogramme bis hin zu finanziellen Unterstützungsprogrammen zur privaten Gebäudesanierung aber auch im Zuge von Dorferneuerungsmaßnahmen geschehen. Wichtig ist hierbei die Verfolgung des Ziels B IV 3.2 (G) im Landesentwicklungsplan Bayern: „Trotz der durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft ausgelösten Veränderungsprozesse ist der eigenständige Charakter in den Dörfern möglichst zu bewahren. [...] (FNP, S. 16)“. Ortskerne sind – ganz besonders in touristisch geprägten Regionen – Aushängeschilder und Visitenkarten für die Kommune. Diese gilt es attraktiv zu gestalten und vorhandene Funktionen zu erhalten, insbesondere im Hauptort.

Damit folgen wir im vollen Umfang den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes, S. 45:

- „1. Attraktivierung und funktionale Stärkung des Hauptortes Gößweinstein in seinem Ortskern
2. Entwicklung der Ortsteile als Wohnorte und Bestandteile der Erholungslandschaft“

Aufrechterhaltung und Unterstützung des Miteinanders in den Ortsteilen

Das große Plus der Marktgemeinde ist ein starkes „Miteinander und Füreinander“ innerhalb der Ortsteile. Dieses Miteinander gilt es besonders in der ehrenamtlichen Vereinsarbeit zu erhalten und zu fördern, da im Zuge des demographischen Wandels auch die Vereine vor dem Problem des Älterwerdens und des Gewinnens von neuen Mitgliedern stehen. Hier könnten eine Vernetzung und Kooperationen zwischen Vereinen die Kommunikation und die Organisation möglicherweise erleichtern.

Aufrechterhalten der Mobilitätsangebote, Sicherung der Grundversorgung sowie des kulturellen und touristischen Angebotes

Ein weiteres Plus ist die vergleichsweise gute Anbindung der Ortsteile an den Hauptort durch den Öffentlichen Nahverkehr, der insbesondere für die älter werdende Bevölkerung eine wesentliche

⁵ Der Folgekostenschätzer kann auf folgender Internetseite heruntergeladen werden:
<http://www.stmi.bayern.de/buw/staedtebau/flaechensparen/folgekostenschaetzer/index.php>.

Rolle spielt, um weiterhin mobil zu sein und die Angebote der Grundversorgung im Hauptort wahrnehmen zu können. Diese ist zwar zahlenmäßig in der Anzahl der Haltestellen und Fahrtenpaare relativ hoch, könnte im Hinblick auf Barrierefreiheit sowie Häufigkeit in den Nachmittags- und Abendstunden jedoch noch verbessert werden. Ebenso bedarf es einer besseren Vernetzung und Abstimmung des ÖPNV über Gemeinde- und Landkreisgrenzen hinweg, da eine gute überregionale und modulare ÖPNV-Anbindung auch für die Mobilität von Wandergästen und Pilgertouristen unbedingt vorzuhalten ist.

Die umfangreiche Grundversorgung ist derzeit als langfristig gesichert eingestuft worden. Dies gilt es im Auge zu behalten, damit bei absehbaren Schließungen oder Geschäftsaufgaben um Nachnutzung geworben werden kann. Damit folgen wir auch der Zielsetzung des Landesentwicklungsplans Bayern, der im Flächennutzungsplan der Kommune niedergeschrieben ist:

„A I 2.3 (G): Es ist anzustreben, die Sicherung und Weiterentwicklung der technischen, sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie des Bildungswesens unter Beachtung ökologischer und ökonomischer Belange darauf auszurichten, dass der Bevölkerung in allen Landesteilen in zumutbarer Entfernung die erforderlichen Einrichtungen und Angebote dauerhaft bereit gestellt (sic!) werden. (FNP, S. 15)“.

Weiterhin unterstützen wir die Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes, S. 45:

„3. Sicherung und Stärkung des innerörtlichen Einzelhandels,
5. Stärkung und Ausbau des kulturellen und touristischen Angebots“.

Bindung der Jugend bzw. Rückgewinnung von auswärts Lernenden / Studierenden

Gößweinstein kann als weiteres Plus verzeichnen, dass die andernorts durch den demographischen Wandel und den Strukturwandel in der Landwirtschaft oftmals zahlreichen Leerstände in den Ortsteilen in der Marktgemeinde keine große Besorgnis darstellen. Hier sind im Gegenteil die Höfe und Wohnhäuser oftmals generationenübergreifend genutzt und somit in Nutzung und Erhalt gesichert.

Auf längere Sicht jedoch wird es immer wichtiger werden, die Jugend und jungen Erwachsenen, die aufgrund von Lehre und Studium die Heimat verlassen, wieder in die Heimat zurück zu holen. Eine intensive Jugendarbeit in den Vereinen ist dabei ebenso wichtig wie das Vorhandensein einer guten Infra- und Versorgungsstruktur sowie einem Angebot an qualitativ hochwertigen Arbeitsplätzen in verschiedenen Branchen.

Die Ansiedlung bzw. Rückgewinnung der Jugend ist auch im Hinblick auf die zunehmende Alterung der Bevölkerung umso wichtiger, wenn man bedenkt, dass insbesondere die handwerklichen Berufe immer größere Schwierigkeiten haben, Nachwuchskräfte zu finden. Im Sinne einer resilienten Entwicklung der Kommune, empfehlen wir den Grundsatz des Landesentwicklungsprogramms Bayerns: „B II 1.1.3.1 (Z): Handwerkliche Wirtschaftsstrukturen sollen erhalten und neue Handwerksbetriebe sollen angesiedelt werden. [...]. (FNP, S. 16)“ zu fördern und zu unterstützen.

Angebote für Senior/-innen ausbauen

Für den Markt Gößweinstein ist eine sehr starke Zunahme der Generation 65+ prognostiziert (vgl. 2.2). Diese haben im Hinblick auf Mobilität, Versorgung und Unterstützungsbedarfe andere Ansprüche und Bedürfnisse als jüngere Einwohner/-innen. Diese Bedürfnisse gilt es zu erkennen und ggf. passende Angebote zu entwickeln und auszubauen. Beispielhaft sind hier anzuführen generationenübergreifende Wohnangebote, ehrenamtliche Unterstützungsstrukturen, ehrenamtliche Leistungen der noch vitalen älteren Menschen, etc.

Sicherung der Wohnqualität und Diversifizierung des Wohnraumangebotes

Dieser in Punkt 4 der Ziele im Flächennutzungsplan der Kommune (S. 45) festgeschriebene Grundsatz ist konsequent zu verfolgen und umzusetzen. Insbesondere bei der Planung der zukünftig benötigten rund 235 Wohneinheiten ist auf eine hohe energetische und bauliche Qualität und Vielfalt zu achten. Diese Wohneinheiten können auch nicht mehr vorrangig Einfamilienhäuser sein. Wichtig wird zukünftig immer mehr, für eine Bereitstellung kleinerer Mietwohneinheiten in baulichem und gemeinschaftlichem Kontext zu sorgen. Dies ist besonders im Hinblick auf eine alternde Bevölkerung zu beachten, die ggf. nicht mehr in der Lage sind, ihre großen Einfamilienhäuser oder Hofstellen allein zu versorgen, dennoch aber in der Kommune bleiben wollen. Andererseits braucht es gerade auch für junge Erwachsene, die noch nicht über das Kapital verfügen, ein eigenes Haus zu bauen, preislich erschwinglichen Wohnraum, damit diese in der Kommune bleiben. Wir empfehlen, dass die Kommune eine Bedarfsabschätzung durchführt – insbesondere auch was den zukünftigen Bedarf an Seniorenwohnen und Pflegewohneinheiten anbetrifft.

3.3 Handlungsmaßnahmen

Mit dem vorliegenden Bericht, dem Kartenmaterial sowie den Datenbanken liegt dem Markt Gößweinstein nun ein Analyseinstrument zur Innenentwicklung vor. Nun gilt es, den Vitalitäts-Check 2.1 auch anzuwenden. Dies beinhaltet vor allem, die **regelmäßige Aktualisierung** der Innenentwicklungspotenziale in der Flächenmanagementdatenbank, um eine zielgerichtete und erfolgreiche Umsetzung des Vitalitäts-Checks ermöglichen zu können und Veränderungen und neue Tendenzen im Blick zu behalten. Über die Flächenmanagementdatenbank besteht die Möglichkeit der **Eigentümersprache** mittels Fragebogen. Dabei wird empfohlen, zunächst die Eigentümer anzusprechen, deren Flurstücke mit einem hohen und mittleren Potenzial eingestuft worden sind. Jedoch ist es auch sinnvoll, grundlegend einmal alle Eigentümer von Potenzialflächen anzuschreiben, um einen aktuellen Überblick über Verkaufsbereitschaft und eventuelle Verfügbarkeiten zu erlangen. Aufbauend auf den zurückkommenden Fragebögen, kann eine interne oder öffentliche **Gebäude- und Flächenbörse** entwickelt werden, über die Angebot und Nachfrage zusammenfinden. Unerlässlich ist dabei eine **kontinuierliche Bearbeitung der Datenbank** bei Reaktivierung, neuen Leerständen usw.

Insbesondere gilt es, vorrangig **ortsbildprägende Leerstände zu befüllen** oder durch Umnutzung zu revitalisieren.

Die Kommune kann dabei **finanzielle Anreize schaffen**, um private Sanierungen zu fördern, **Beratungsangebote vorhalten** zu energetischer Sanierung, Umbau, altersgerechtem Wohnen etc.

Der **Ausbau der Breitbandversorgung** ist in allen Ortsteilen voranzutreiben und abzuschließen.

Weiterhin sollte Gößweinstein nicht nur die eigene Marktgemeinde im Blick behalten, sondern an gegebener Stelle Kooperationen mit den Nachbargemeinden, wo möglich im Rahmen des Wirtschaftsbands A9 Fränkische Schweiz bzw. der ILE Fränkische Schweiz AKTIV eingehen, da so Synergieeffekte geschaffen werden können und Ressourcen zum Einsatz kommen können, die auf Gemeindeebene nicht verfügbar wären.

Denkbar wäre z.B. die Einrichtung eines verbundweiten **Innenentwicklungsmanagements**, das folgende Bausteine umfassen könnte und im Verbund mit anderen Gemeinden konzipiert werden sollte, da es die Leistungsfähigkeit einer einzelnen Kommune personell wie finanziell überfordert:

- **Flächenmanagement:** GIS-gestützte Pflege des Datenbestands, der mit anderen Daten des Flächennutzungsplanes und der B-Pläne regelmäßig abgeglichen wird.
- **Entwickeln einer Kommunikationsstrategie gegenüber den Eigentümern von leerstehenden Häusern und nicht-bebauten Grundstücken:** Anschreiben, Einladen zu einer Infoveranstaltung, Einzelgespräche führen, hierfür einen Leitfaden „Argumente für die Innenentwicklung“ vorbereiten (Baulandpreise, Vorteile der Innenentwicklung), Aufnahme der Objekte in die Immobilienbörse (hierzu Entwicklung eines Formats zur Darstellung, „Exposé“), im örtlichen Mitteilungsblatt Strategie und Vorgehensweise ankündigen.
- **Kostentransparenz von Neubaugebieten herstellen:** Die Entwicklung von Baugebieten sind mit hohen Folgekosten verknüpft. Mit dem onlinebasierten Rechner „Was kostet mein Baugebiet“ die „wahren“ Kosten für die eigene Kommune ermitteln.
- **Anbieten von Beratungsleistungen:** Oftmals sind bei der Umsetzung von Baumaßnahmen im Bestand Hürden vorhanden (ungenauer Sanierungsumfang, Kosten, Denkmalschutz etc.). Hier sollte auch das Thema Baukultur beachtet werden. Beratungsleistungen für Hauseigentümer sollten zu folgenden Themen angeboten werden: Sanierung, energetische und altersgerechte Sanierung, Umbau und Ausbau, Neubau im Siedlungsbestand, Abriss. Die Beratungsleistungen für die Gemeinde sollten auf die Themen Abriss nicht mehr sanierungsfähiger Gebäude, energetische Sanierung, Sanierung bestehender Gebäude, Sanierung ortsbildprägender und denkmalgeschützter Gebäude, Neubau im Kontext bestehender Siedlungsstrukturen und altersgerechter Umbau ausgerichtet werden. Planungsskizzen visualisieren neue Möglichkeiten und unterstützen die Vorstellungskraft von Kaufinteressenten.
- **Entwicklung eines kommunalen Förderprogramms zur Stärkung der Innenentwicklung „Heute in Mauern von gestern wohnen“:**
 - Finanzieren der Beratungsleistungen: Die Kommune könnte die Beratungsleistungen bezuschussen, z.B. ist die Erstberatung kostenlos oder die gesamte Architektenleistung.
 - Erstgutachten für eine Nachnutzung von Leerständen, Machbarkeitsstudien (verbleiben im Eigentum der Gemeinde)

- Finanzielle Anreize für einen Kauf einer Immobilie im Bestand und deren Sanierung bzw. Abriss und Neubau: Ein bestimmter Förderbetrag soll Bauwilligen den Kauf / die Sanierung einer Immobilie im Ortskern erleichtern (z.B. 50.- € / m² und Baukindergeld bis max. 10.000.- € in der Hofheim-Allianz, siehe Kap. 5.3); im Vorfeld: Entwicklung eines Kriterienkatalogs: Z.B. Bauvorhaben im Altort, Gebäude- bzw. Gebäudeteil muss mindestens xy Monate leer stehen.
- **Installieren eines Baulotsen in der Stadtverwaltung:** Der Baulotse ist eine „Vor-Ort-Anlaufstelle“ in der Verwaltung für Bauwillige. Er trägt die von der Stadt gewählte Siedlungsstrategie („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“) und berät Bauwillige in Form von Erstkontakten. Zielgruppe der Baulotsen sind insbesondere „Immobilien Suchende“, „Interessenten für Umbau und Sanierung“ und „potentielle Verkäufer bzw. Vermieter von Immobilien“.
- **Vermarktungsstrategie:**
 - Immobilien- und Baulandbörse im Internet auf der kommunalen Seite: Einpflegen aller Objekte, die zur Vermarktung bereitstehen, in die Börse (Lage, Fotos, allgemeine Beschreibung, Verkäufer etc.).
 - Gute Beispiele-Plattform im Internet: Gute Beispiele aus der Stadt oder Region im Internet leicht verständlich dargestellt können als Motivation für andere Bürger dienen.
 - Mietbörse: Analog der Immobilien- und Baulandbörse könnten auch alle Mietobjekte aufgenommen werden.
- **Vermarktungskampagne und Öffentlichkeitskampagne:**
 - Entwickeln einer Vermarktungskampagne: Grundsatz der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ publizieren und erläutern (z.B. im lokalen Mitteilungsblatt), Aufruf zur Vermarktung etc., Publizieren der Richtlinien zur Baukultur; Entwickeln von Infomaterial zum Bauen, Sanieren und Wohnen.
 - Konzipieren von Aktionen: Kennzeichnen von Innenentwicklungspotenzialen (z.B. roter Stuhl und roter Gasballon) und Bereitstellen von Möglichkeiten zum „Genießen“ der innerörtlichen Wohnlagen.
- **Gründung einer kommunalen Entwicklungsgesellschaft und eines Innenentwicklungsfonds:** Organisatorische Abwicklung bspw. über Kommunalunternehmen mit eigenständigem Haushalt und/oder private Grundstücksgesellschaft, die finanzielle Mittel zum Ankauf von Immobilien ohne Nachfrage einsammelt und bspw. für Gemeinbedarfszwecke saniert oder nach Sanierung vermarktet.
- **Einholen von externen Unterstützungsleistungen für ein Innenentwicklungsmanagement:** Da mit dem Innenentwicklungsmanagement inhaltliches „Neuland“ betreten wird und die Mitarbeiter/-innen der Marktgemeindeverwaltung in Bezug auf ihre zeitlichen Kapazitäten bereits jetzt schon auf ihre Grenzen stoßen, sollte sich die Gemeinde externe Unterstützung im ILE-Verbund sichern.

Nachfolgend möchten wir noch das Beispiel der Hofheim-Allianz vorstellen als eine gelungene Umsetzung des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, um einerseits einen Hinweis auf

interessante Instrumentarien bei der Umsetzung zu geben. Andererseits aber vor allem um zu motivieren, sich selbst evtl. im interkommunalen Verbund der großen Herausforderung demografischer Wandel und Gemeindeentwicklung zu stellen.

3.4 Gutes Beispiel: Die konsequente Verfolgung des Grundsatzes Innenentwicklung vor Außenentwicklung in der Hofheim-Allianz

Die Gemeinde-Allianz Hofheimer Land setzt sich aus sieben unterfränkischen Gemeinden zusammen: Die Gemeinden Aidhausen, Bundorf, Riedbach, Ermershausen die Marktgemeinden Burgpreppach und Maroldsweisach sowie die Stadt Hofheim. Die sieben Kommunen haben eine sehr kleinteilige Struktur mit 53 Stadt- und Ortsteilen. Die kommunale Allianz wurde im Jahr 2008 gegründet und entstand ursprünglich aus einem Förderprogramm für Investitionen zur Erhaltung und Nutzung vorhandener Bausubstanz. Mit diesen Zuwendungen soll eine Abwanderung in die Siedlungsgebiete und eine Verödung der Altorte verhindert werden. Die Bevölkerungsentwicklung und die Bevölkerungsprognosen für diese Region sind bis auf wenige Ausnahmen rückläufig. So ging die Bevölkerung in zehn Jahren zwischen 2003 und 2013 um rund 5,5 % zurück; ein weiterer Rückgang um 6,4 % wird bis 2021 prognostiziert.

Dieser negativen Entwicklungsprognose wollten die Kommunen entgegenwirken. Ein erster Schritt war eine Leerstandserfassung. Durch diese Erhebung konnten Fragen über Leerstände und drohende Leerstände und deren Zustand sowie über Bauplätze und Freiflächen geklärt werden. Darauf aufbauend wurden konzeptionelle Eckpfeiler für ein Leerstandsmanagement und die konsequente Umsetzung des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entwickelt. In der Hofheim-Allianz gilt: Bauen und Renovieren im Ortskern muss günstiger sein als ein vergleichbares Objekt im Siedlungsgebiet. Diese Prämisse geht auf die Überzeugung zurück, dass jeder Siedlungsneubau einen Leerstand im Altort zur Folge hat.

Zur vereinfachten Umsetzung dieser Grundsätze hat die Allianz ein Förderprogramm aufgelegt: Das Förderprogramm für „Investitionen zur Nutzung vorhandener Bausubstanz im Ortskern“ sieht eine Unterstützung von 50.- €/m² vor. Pro Kind kann sich die Förderhöhe noch um 10 % erhöhen, max. jedoch um 30 %. Diese Unterstützungen können maximal bis zu 10.000.- € pro Antragsteller betragen.

- Das Bauvorhaben muss im Altortbereich liegen. Das Gebäude bzw. der Gebäudeteil muss mindestens drei Monate unbewohnt sein.
- Jeder, der ein Bauvorhaben in einer der Gemeinden plant, darf den kostenlosen Architektenservice der Hofheim-Allianz in Anspruch nehmen.
- Die Hofheim-Allianz übernimmt auch zum großen Teil die Entsorgung des Bauschutts.

Die Homepage der Hofheim-Allianz listet die zur Vermarktung vorgesehenen Leerstände und Baulücken auf. Der Hofheimer Allianz gelang es in nur wenigen Jahren eine erhebliche Anzahl an Baulücken und Leerständen zur Neunutzung zu verkaufen: Von Januar 2009 bis März 2014 wurden 153 Bau-

maßnahmen in seit mindestens zwölf Monaten leerstehenden Wohn- und Nebengebäuden mit einem Fördervolumen von 626.715.- € gefördert und 58 Baulücken/Leerstände an Bauwerber verkauft.

Dieses Leerstandsmanagement flankierend wurde eine Ortskernüberplanung vorgenommen, insbesondere der ortsbildprägenden Quartiere, die sich in einem schlechten Zustand befanden. Es wurden neue zeitgemäße Grundstückszuschnitte geplant, ebenso wurden Gelegenheiten wahrgenommen, indem Grundstücke aufgekauft und weitervermittelt wurden. Insgesamt gab es 19 gemeindliche Ortskernüberplanungen. Weiterhin wurden auch unkonventionelle Wege gegangen, indem bereits ausgewiesene Bauplätze zurückgenommen wurden. Einem Zugang von 13 Bauplätzen stand eine Rücknahme von 92 Bauplätzen gegenüber.

Dieser Erfolg geht jedoch auf eine langwierige Überzeugungsarbeit zurück. Es ist keinesfalls selbstverständlich von einer „Politik des Wachstums im Außenbereich“ einvernehmlich und „nur“ auf der Grundlage von Leerstandserhebungen Abschied zu nehmen. Die Orientierung an der Innenentwicklung hat eine langfristige Überzeugungsarbeit bei den politischen Entscheidungsträgern/-innen sowie bei der Bevölkerung erfordert, so dass alle beteiligten Kommunen nun an einem Strang ziehen.

Um künftigen Leerstand zu verhindern, hat die Allianz Schritte unternommen, sowohl weiche als auch harte Standortfaktoren zu verbessern. Sie partizipierte an Verfahren der umfassenden und einfachen Dorferneuerung und an Projekten der Städtebauförderung, um Ortskerne attraktiver zu gestalten. Die Nahversorgung wurde durch Dorfläden in Riedbach und Aidhausen verbessert. Sie bieten nicht nur Lebensmittel an, sondern sind auch sozialer und funktioneller Mittelpunkt der Gemeinden. Ein „schnelles DSL-Netz“ ist durch eine Zusammenarbeit der Allianzgemeinden bei der Fördermittelakquise möglich geworden. Auch erfährt das ÖPNV-Netz eine Ergänzung durch Bürgerbusse. Abgerundet werden diese Maßnahmen durch Bürgerhäuser, die „offener Treff“ für Jung und Alt sind, Nachbarschaftshilfen und ein Allianz Frei- und Hallenbad in Hofheim. Durch die Planung und Ausweisung von Windparkstandorten und der Realisierung von Nahwärmenetzen soll Wertschöpfung in der Region gehalten und die Energieeffizienz gesteigert werden.

Ein wesentlicher Erfolgsfaktor der Hofheim-Allianz ist die Kooperation über kommunale Grenzen im Rahmen einer sog. Integrierten Ländlichen Entwicklung hinweg und der formale Zusammenschluss in einer kommunalen Allianz. Die Allianz ermöglicht ein Bündeln von finanziellen und personellen Kräften, um so Angebote der Daseinsvorsorge bereitzustellen. Die Eigenständigkeit der Kommunen geht dabei aber nicht verloren. Dieses interkommunale Zusammenspiel im Hofheimer Land wird dabei im „Überörtlichen Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzepts zur öffentlichen Daseinsvorsorge für die Gemeinde-Allianz Hofheimer Land“ konkretisiert.

3.5 Die Umsetzung des Vitalitäts-Checks: Der Umgang mit den vorgeschlagenen Empfehlungen und Maßnahmen

Die in der Hofheim-Allianz zum Einsatz gekommenen Instrumente sind nur ein kleiner Ausschnitt aus dem „Instrumentenkoffer“ der Innenentwicklung. In Kapitel 4 und 5 wurden bereits einige Handlungsempfehlungen in Form von Maßnahmenvorschlägen entwickelt. Diese Ziele und Maßnahmenvorschläge beruhen einerseits auf den im Leitfaden des Vitalitäts-Checks 2.0 aufgeführten Handlungsmöglichkeiten (Tabelle 12 des Leitfadens; IFUPLAN 2016, S. 50 ff.) und andererseits auf eigenen Erfahrungen des Planungsbüros Klimakom eG. Die Maßnahmenvorschläge umfassen im Sinne einer ganzheitlichen Strategie bauliche, funktionale und soziale Aspekte. Die für die Gemeinde und Ortsteile aufgeführten Instrumente sind jedoch nur als ein erster Vorschlag zu sehen. Sie ersetzen nicht eine weitere Ergebnisinterpretation und eine von lokalen Entscheidungsträger/-innen und der Bevölkerung vorgenommene Diskussion und Priorisierung von Zielen und Leitlinien sowie der Maßnahmenvorschläge.

Mit den Ergebnissen des Vitalitäts-Checks kann nun in einen Diskussionsprozess mit der Bevölkerung getreten werden. Die Einbindung der Bevölkerung stellt einen wichtigen Erfolgsfaktor dar – dies zeigte auch das „gute Beispiel“ in der Hofheim-Allianz. Um eine Innenentwicklungsstrategie auch erfolgreich umzusetzen, muss die Notwendigkeit der flächensparenden Siedlungsentwicklung kommuniziert werden. So bedarf es der Überzeugungsarbeit, dass das freistehende Einfamilienhaus in einem Neubaugebiet nicht nur aus ökologischen und ökonomischen Gründen kein Zukunftsmodell mehr darstellt, sondern auch aus sozialen Gründen. Die Renovierung eines älteren Hauses bzw. die Bebauung einer Brachfläche/Baulücke in den Ortsteilen beinhaltet auch die Chance, in gewachsene und altersgemischte Nachbarschaften zu ziehen und nicht in ein über Jahre hinweg lückenhaft bebautes Neubaugebiet. Wir wünschen der Kommune viel Energie, Mut und Schaffenskraft bei der Umsetzung des Vitalitäts-Checks 2.1 und der Verfolgung des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

Literatur

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2013): Umsetzung von Maßnahmen zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme – Innenentwicklungspotenziale. URL: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ReFo/Staedtebau/2011/UmsetzungInnenentwicklungspotenziale/01_Start.html?nn=438412¬First=true&docId=438506 (Aufgerufen am 04.12.2017)

BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ, BAU UND REAKTORSICHERHEIT (2014): Flächenverbrauch – worum geht es? URL: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/> (Aufgerufen am 04.12.2017)

Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für den Markt Gößweinstein bis 2028, hrsg. vom Bayerischen Landesamt für Statistik, München 2016.

FNP 2013: ANUVA Stadt + Umweltplanung, Begründung zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan und Umweltbericht für die Marktgemeinde Gößweinstein, Landkreis Forchheim, Nürnberg 2013.

Leitfaden Vitalitäts-Check 2016: Ländliche Entwicklung in Bayern. Planen mit System, Vitalitäts-Check zur Innenentwicklung für Dörfer und Gemeinden. Leitfaden, hrsg. von der Bayerischen Verwaltung für Ländliche Entwicklung Bereich Zentrale Aufgaben, München 2016.

LEP Landesentwicklungsplan Bayern, Anhang 2 Strukturkarte, hrsg. vom Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie, 2013.

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, für Bau und Verkehr & Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (2014): Folgekosten von Wohnbaugebieten. Planungshilfe, München 2014 URL: http://www.was-kostet-mein-baugebiet.de/fileadmin/user_upload/FolgekostenBroschuereBayern.pdf (Aufgerufen am 04.12.2017).

Statistik kommunal 2015. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten, Markt Gößweinstein 09 474 129, hrsg. vom Bayerischen Landesamt für Statistik, München 2016.