



# Ländliche Entwicklung in Bayern

## Vitalitäts – Check

**Innenentwicklung in der  
Gemeinde Benediktbeuern  
Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen**

Bearbeitung :  
Landschaftsarchitekturbüro Goller  
Stefan Goller, Landschaftsarchitekt  
Ute Wellhöfer, Dipl. Geographin  
Enzianstr. 2  
82449 Uffing am Staffelsee  
Tel: 08846 – 91 44 73  
Fax: 08846 – 91 44 69  
Email: info@goller-landschaftsarchitekt.com



<b>Gliederung</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Ermittlung von Grunddaten</b>	<b>3</b>
<b>2 Innenentwicklungspotenzial</b>	<b>11</b>
2.1 Gebäudepotenzial im Ortskern	11
2.1.1 Erfassung	11
2.1.2 Bewertung	12
2.2 Flächenpotenzial im Ortskern	13
2.2.1 Erfassung	13
2.2.2 Bewertung	14
2.3 Mittel- bis langfristiges Veränderungspotenzial der Sozialstruktur im Ortskern	15
2.3.1 Erfassung	15
2.3.2 Bewertung	16
2.4 Städtebauliche Empfindlichkeit des Ortskerns	17
2.4.1 Erfassung	17
2.4.2 Bewertung	18
2.5 Gesamtbewertung des Innenentwicklungspotenzials Ortskern	20
2.6 Innenentwicklungspotenzial in relevanten Siedlungsgebieten	22
2.6.1 Erfassung	22
2.6.2 Bewertung	23
<b>3 Realisierungsmöglichkeiten zur Innenentwicklung</b>	<b>24</b>
3.1 Angebotssituation	24
3.1.1 Erfassung	24
3.1.2 Bewertung	26
3.2 Nachfragesituation	29
3.2.1 Erfassung	29
3.2.2 Bewertung	31
3.3 Gesamtbewertung der Realisierungsmöglichkeiten zur Innenentwicklung	33
<b>4 Gesamtbewertung</b>	<b>34</b>
4.1 Alle Kriterien im Überblick	34
4.2 Folgerungen für die Dorferneuerung und für gemeindliche Aufgaben	36

## **Karten**

Karte 1: Siedlungsstruktur

Karte 2: Gebäudenutzung

Karte 13: Entwicklungspotenzial

Stand: Mai 2011

Herausgeber:

Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten © 2009  
Abteilung Ländlicher Raum und Landentwicklung  
Ludwigstraße 2, 80539 München

Informationen zum Urheberrecht:

Die Verwendung des Vitalitätschecks in gedruckten Publikationen oder seine Veröffentlichung im Internet bedarf der vorherigen Genehmigung des Herausgebers

## 1 Ermittlung von Grunddaten

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

Bereich	Kenngrößen
Lage im Raum	<p><b>Nähe zu Verdichtungsraum, Verflechtungsbereich Verkehrsanbindung etc.</b></p> <p>Die Gemeinde Benediktbeuern liegt im oberbayerischen Voralpenland und gehört zum Ammer-Loisach-Hügelland. Die Ostseite des Hauptortes grenzt an den Hangfuß der Benediktenwandgruppe. Die Gemeinde liegt im westlichen Randbereich des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen. Die Meereshöhe wird mit 617 m ü. NN angegeben.</p> <p>Die Gemeinde liegt in einem Verkehrsdreieck mit Bad Tölz (13 km), Penzberg (6 km) und Kochelsee (6 km). Die Entfernung nach München in nördlicher Richtung beträgt ca. 60 km.</p> <p>Die überörtliche Erschließung von Benediktbeuern ist gekennzeichnet durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bundesstraße B11 und die Bahnverbindung Kochel - Tutzing.</p> <p>(Quelle: Vorbereitende Planung)</p>
Aussagen Regionalplan	<p><b>Gebietskategorie, Funktion etc.</b></p> <p>Die Gemeinde Benediktbeuern gehört zur Region 17, Oberland und wird der Gebietskategorie Alpengebiet zugeordnet (Stand Dez.2006).</p> <p>Im Bezug auf die Raumstruktur wird Benediktbeuern im Regionalplan gemeinsam mit Bichl als Doppel-Kleinzentrum aufgeführt. Das Doppelzentrum liegt an der Entwicklungsachse mit überregionaler Bedeutung BadTölz-Peißenberg. Von dieser ist auf der Höhe von Benediktbeuern-Bichl eine weitere Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung nach München festgelegt.</p> <p>Im Osten und Westen grenzt das Dorfgebiet an „landschaftliche Vorbehaltsgebiete“ (Loisach-Kochelsee-Moore, Kocheler Berge). Demzufolge ist in diesen Bereichen bei allen überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen.</p> <p>Zugleich sind im Regionalplan Teilbereiche des Gemeindegebietes als „Vorranggebiet Wasserversorgung“ und „Vorranggebiet Hochwasser“ ausgewiesen.</p> <p>(Quelle: Regionalplan Oberland)</p>
Orts-/Gemeindestruktur	<p><b>Haupt- oder Nebenort (Ortsteil)</b></p> <p>Hauptort Benediktbeuern mit den Weilern Gschwendt, Häusern, Vormholz und Straßberg</p> <p><i>Siehe Karte 1!</i></p>

Bereich	Kenngrößen
	<p><b>Klassifizierung Gemeindestruktur</b>                      kompakte Gemeinde mit Hauptort aber ohne bzw. mit sehr wenigen Außenorten</p> <p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Gemeinde mit einigen Außenorten/ Ortsteilen</p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p> <p>große Flächengemeinde mit Vielzahl von Außenorten/ Ortsteilen</p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p> <p>Die Gemeinde ist durch den Hauptort Benediktbeuern geprägt. Mit Ausnahme von einzelnen Weilern und Einzelgehöften bestehen keine weiteren bedeutungsvollen Siedlungsstrukturen.</p> <p><b>Topographie</b>                      Das Gemeindegebiet zählt zum voralpinen Hügel- und Moorland, welches im Osten durch die Kocheler Berge mit Benediktenwand und im Westen durch das Loisach-Kochelsee-Moor begrenzt wird.</p> <p>(Quelle: Vorbereitende Planung)</p>
Fläche	<p><b>Gesamtfläche Gemeinde</b> 3.786 ha  <b>Siedlungsfläche Ortsteil</b> 162,1 ha                      Ortskern/Altort 30,8 ha                      Neuzeitliche Siedlungserweiterungen 131,3 ha</p> <p>(Quelle: Vorbereitende Planung)</p>
Siedlungsstruktur	<p><b>Abgrenzung städtebauliche Einheiten</b>                      (Siedlungsstrukturtypen)  <i>Siehe Karte 1!</i></p> <p><b>Historische Ortsform mit grober Charakteristik</b>                      Die historische Ortsform von Benediktbeuern entspricht einem Straßendorf auf der Achse zwischen dem Kloster und den Weilern Häusern und Gschwendt. Die vorherrschende Bausubstanz war durch landwirtschaftlich genutzte Einfirsthöfe geprägt. Die bereits zur damaligen Zeit vorhandene, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Straße spielte zunächst für die Siedlungsentwicklung keine besondere Rolle.</p> <p>(Quelle: Vorbereitende Planung)</p>

Bereich	Kenngroßen																								
	<p><b>Gebäudetypologie im Ortskern</b>                      Einfirsthof und Einfamilienhaus, i.d.R. mit 2 Stockwerken mit ausgebautem Dach</p> <p>(Quelle: Ortseinsicht)</p>																								
	<p><b>Gebäudenutzung im Ortskern (Stand: Jahr 2010)</b>                      Siehe Karte 2!</p> <p><b>Gebäudebestand Ortskern insgesamt</b>                      568</p>																								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nutzung</th> <th>Anzahl</th> <th>Anteil in % des Gebäudebestandes</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wohnen (ohne Nebengeb.)</td> <td>228</td> <td>40,1</td> </tr> <tr> <td>Nebengeb. Wohnen</td> <td>252</td> <td>44,4</td> </tr> <tr> <td>Wirtschaftsgebäude Landwirtschaft</td> <td>15</td> <td>2,6</td> </tr> <tr> <td>Nebengeb. Landwirtschaft</td> <td>40</td> <td>7,0</td> </tr> <tr> <td>Gewerbe/ Gastronomie</td> <td>20</td> <td>3,5</td> </tr> <tr> <td>Öffentliche Gebäude</td> <td>6</td> <td>1,1</td> </tr> <tr> <td>Leerstand</td> <td>7</td> <td>1,2</td> </tr> </tbody> </table>	Nutzung	Anzahl	Anteil in % des Gebäudebestandes	Wohnen (ohne Nebengeb.)	228	40,1	Nebengeb. Wohnen	252	44,4	Wirtschaftsgebäude Landwirtschaft	15	2,6	Nebengeb. Landwirtschaft	40	7,0	Gewerbe/ Gastronomie	20	3,5	Öffentliche Gebäude	6	1,1	Leerstand	7	1,2
	Nutzung	Anzahl	Anteil in % des Gebäudebestandes																						
Wohnen (ohne Nebengeb.)	228	40,1																							
Nebengeb. Wohnen	252	44,4																							
Wirtschaftsgebäude Landwirtschaft	15	2,6																							
Nebengeb. Landwirtschaft	40	7,0																							
Gewerbe/ Gastronomie	20	3,5																							
Öffentliche Gebäude	6	1,1																							
Leerstand	7	1,2																							
<p>(Quelle: Vorbereitende Planung)</p>																									
Bevölkerung	<p><b>Einwohner</b>                      Aktueller Bevölkerungsstand Gemeinde Benediktbeuern (Stand 31.12.2009: 3.563 Einwohner</p> <p>(Quelle: Statistik kommunal 2010)</p>																								

Bereich	Kenngrößen				
Bevölkerung	<b>Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde</b>				
	Jahr	Einwohner		Entwicklung in %	
	2005	3.516		+ 3,3	
	2006	3.513		- 0,1	
	2007	3.513		+/- 0,0	
	2008	3.528		+ 0,4	
	2009	3.563		+ 1,0	
	(Quelle: Statistik kommunal 2010, eigene Berechnung)				
	<b>Wanderungssaldo der Gemeinde</b>				
	Jahr	Wanderungs- gewinne/ - verluste	Zugezogene	Fortgezogene	%-Anteil
	2005	+ 124	361	237	+ 3,64
	2006	+1	288	287	- 0,03
2007	+ 13	309	296	+ 0,37	
2008	+ 12	307	295	+ 0,34	
2009	+ 29	336	307	+ 0,82	
(Quelle: Statistik kommunal 2010, eigene Berechnung)					
<b>Natürlicher Saldo der Gemeinde</b>					
Jahr	Geburten/ Sterbefall- überschuss	Geborene	Gestorbene	%-Anteil	
2005	- 12	25	37	- 0,35	
2006	- 4	25	29	+ 0,11	
2007	- 13	25	38	- 0,37	
2008	+ 3	33	30	+ 0,08	
2009	+ 7	40	33	+ 0,20	
(Quelle: Statistik kommunal 2010, eigene Berechnung)					

Bereich	Kenngrößen																
<p>Bevölkerung</p>	<p><b>Aktuelle Altersstruktur der Bevölkerung Ortskern/Gesamtort</b></p> <p>Eine Messgröße für die demographische Alterung der Bevölkerung ist das sog. <b>Billeter-Maß J</b>:</p> $J = \frac{\text{Personen (0 bis unter 15 J.) in \% - Pers. (50 J. und älter) in \%}}{\text{Personen (15 - bis unter 50 J.) in \%}}$ <p>Dieses Maß betrachtet die „vorreproduktiven“ (Alter 0 bis unter 15), die „reproduktiven“ (Alter 15 bis unter 50) und die „nachreproduktiven“ (Alter 50 und älter) Altersstufen einer Bevölkerung. Damit kann die derzeitige Altersstruktur in einem Ort/Teilort auf ihre zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten dargestellt werden. Im Ergebnis wird die demographische Alterung durch eine Bewegung der J-Werte dargestellt. J nimmt negative Werte an, wenn der Anteil der über 50-Jährigen größer ist als der Anteil der Kinder. Je größer der negative Wert J ist, umso stärker ist die Alterung zu erwarten.</p> <p>Der grobe Mittelwert für ländliche Gemeinden in Bayern liegt nach bisherigen Erfahrungen bei ca. - 0,30 bis - 0,35. Zahlen, die über dieser Spanne liegen (z. B. - 0,50 oder - 0,60), weisen auf eine Tendenz zur Überalterung hin. Positiv wirkt sich die Tatsache aus, dass Benediktbeuern Hochschulstandort ist.</p> <p><b>Gesamtort (Stand: 31.Dezember 2009)</b></p> <table border="1" data-bbox="676 1211 1433 1391"> <thead> <tr> <th>Alter von</th> <th>Alter bis</th> <th>Anzahl</th> <th>%-Anteil</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0</td> <td>15</td> <td>483</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>50</td> <td>1.707</td> <td>48</td> </tr> <tr> <td>50</td> <td></td> <td>1.373</td> <td>38</td> </tr> </tbody> </table> <p>Billeter-Maß Gesamtort: - 0,5</p> <p>(Quelle: Statistik kommunal 2010)</p>	Alter von	Alter bis	Anzahl	%-Anteil	0	15	483	14	15	50	1.707	48	50		1.373	38
Alter von	Alter bis	Anzahl	%-Anteil														
0	15	483	14														
15	50	1.707	48														
50		1.373	38														
<p>Baulandpolitik Gemeinde</p>	<p><b>Aktuelles Preisniveau Wohnbauland Gemeinde</b> (erschlossen)</p> <p>- Hauptort 360,00 €</p> <p><b>Differenzierung Baulandvergabe</b> (z.B. Einheimischenmodell oder freier Markt) Derzeit stehen keine Baugrundstücke im Einheimischenmodell zur Verfügung. Die Gemeinde verfügt über keine eigenen Grundstücke zum Verkauf.</p> <p><b>Bodenpolitik Gemeinde</b></p> <p>Das Einheimischenmodell der Gemeinde verpflichtet den Grundeigentümer, nur an Einheimische gemäß einer von der Gemeinde aufgestellten Kriterienliste zu verkaufen. Preisvorgaben werden dem Grundstückseigentümer von Seiten der Gemeinde nicht gemacht.</p> <p>(Quelle: Gemeinde Benediktbeuern)</p>																

Bereich	Kenngrößen
Wirtschaft	<p><b>Beschäftigte (aktuell)</b></p> <p>Gemeinde: 1.751 (Beschäftigte am Wohnort + Arbeitsort)</p> <p>Beschäftigte pro 100 Einwohner Gemeinde: 49</p> <p>(Quelle: Statistik kommunal 2010, eigene Berechnungen)</p>
Landwirtschaft	<p><b>Aktuelle Anzahl landwirtschaftl. Betriebe</b></p> <p>33</p>
	<p><b>Agrarstrukturwandel Gemeinde</b></p> <p>Der Strukturwandel hat auch in Benediktbeuern dazu geführt, dass die Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe mit einer Betriebsgröße über 2 ha in den letzten 30 Jahren um ca. 36 % zurückgegangen ist. Derzeit existieren noch 33 aktive landwirtschaftliche Betriebe im Haupt- (11) und Nebenerwerb (22), wobei 24 Betriebe über eine landwirtschaftlich genutzte Fläche von je mindestens 10 ha LF verfügen.</p> <p>Der Schwerpunkt der Landwirtschaft liegt in der Gemeinde Benediktbeuern auf der Milchviehhaltung.</p> <p>(Quelle: Fachbeitrag Landwirtschaft)</p>
Versorgung	<p><b>Vorhandene Grund- und Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde bzw. am jeweiligen Ort</b></p> <p>Zwei wesentliche Aspekte zur Ausstattung mit Grund- und Nahversorgungseinrichtungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Versorgungsqualität</li> <li>◆ Mögliches Nachfragepotenzial zur Innenentwicklung</li> </ul> <p><i>siehe nachfolgende Liste!</i></p>
Funktionen	<p><b>Wichtige Funktionen (Schwerpunkte) in der Gemeinde</b></p> <p><i>siehe nachfolgende Liste!</i></p>
Besonderheiten	Kloster und Hochschulstandort
Verfahren und Planungen (FNP, BPL, Dorferneuerung)	<p>Der aktuelle Flächennutzungsplan stammt aus dem Jahr 1998. Bebauungspläne: Im Gemeindegebiet liegen 35 rechtskräftige Bebauungspläne. Derzeit wird der Bebauungsplan „südlich Benediktusstraße“ und der Bebauungsplan „Obermühlfeld Teil C“ aufgestellt. Bemerkenswert ist ferner ein Bebauungsplan, welcher für den Ortskern aufgestellt wurde und gestalterische Festsetzungen beinhaltet, die dem Erhalt des dörflichen Charakters dienen sollen.</p>

### Beurteilung der Grund- und Nahversorgungsstruktur

#### a) Grund- und Nahversorgungsstruktur im Hauptort

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

#### Wichtigste (Schwerpunkt-) Funktionen in der Gemeinde

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

**Zusammenfassung der Grunddaten:**

- . Lage im Alpengebiet.
- . Prägung des Gemeindegebietes durch den Hauptort Benediktbeuern.
- . Lage an Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung.
- . Natürliche Grenzen der Siedlungsentwicklung durch Moore und Gebirge.
- . Dominanz der Wohnnutzung.
- . Gebäudeleerstände im Ortskern ca. 1,2%.
- . Überwiegend sehr schlechte Bausubstanz des Gebäudeleerstandes im Ortskern.
- . Relativ stagnierende Bevölkerungsentwicklung.
- . Billeter-Maß deutet auf eine leichte Tendenz zur Überalterung hin.
- . Strukturwandel in der Landwirtschaft führte zu einem Rückgang der landwirtschaftlichen Betriebe in den letzten 30 Jahren um ca. 36 %; allerdings ist die Landwirtschaft mit aktuell 33 Betrieben im Gemeindegebiet noch von Bedeutung. Der Schwerpunkt der Landwirtschaft liegt auf der Milchviehhaltung.
- . Sehr gute Ausstattung mit Grund- und Nahversorgungsstrukturen.
- . Kloster und Hochschulstandort als Besonderheiten und Standortvorteile.

## 2 Innenentwicklungspotenzial

### 2.1 Gebäudepotenzial im Ortskern










#### 2.1.1 Erfassung

Kriterien	Erfassungsdaten
<b>Gebäudepotenzial für Umnutzung</b> Leerstehende Gebäude	<b>Gebäudebestand Ortskern</b> Anzahl Gebäude insgesamt: 568 Anzahl Wohngebäude: 228 Anzahl Wirtschafts- und Nebengebäude: 333 <b>Leerstand Ortskern</b> Leerstand insgesamt: 7 (Anteil am Gebäudebestand: 1,2 %) Leerstand Wohngebäude: 5 (Anteil am Gebäudebestand: 0,9 %) Leerstand Wirtschafts- und Nebengebäude: 2 (Anteil am Gebäudebestand: 0,3 %) <i>siehe Karte 2!</i>
Untergenutzte Gebäude („verdeckter Leerstand“)	<b>Untergenutzte Gebäude:</b> ..... (Anteil am Gebäudebestand: ..... %) - Keine Angaben -
Leerstehende und untergenutzte Gebäude	<b>insgesamt: 7</b> (Anteil am Gebäudebestand des Ortskerns: 1,2 %)
<b>Umnutzungseignung</b> Bauzustand (-substanz) der leerstehenden und untergenutzten Gebäude im Ortskern	Gesamteinschätzung: Die Bausubstanz der leerstehenden Gebäude im Ortskern ist überwiegend sehr schlecht.

#### Hinweise zur Erfassung des Gebäudepotenzials

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

### 2.1.2 Bewertung

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

#### Hinweise zur Bewertung des Gebäudepotenzials

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

## 2.2 Flächenpotenzial im Ortskern

### 2.2.1 Erfassung

Kriterien	Erfassungsdaten
<b>Flächenpotenzial für Nachverdichtung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Baulücken</li> <li>◆ Brachflächen</li> <li>◆ freiwerdende Flächen (bei akut schlechter Bausubstanz – „Abbruch“)</li> </ul>	<b>Flächenpotenzial Ortskern</b> (Fläche in ha, bzw. Anzahl) <p>Fläche Ortskern: 30,8 ha</p> <p>Baulücken: 2,53 ha ; Anzahl: 35</p> <p>Brachflächen: keine</p> <p>freiwerd. Flächen: keine</p> <p>Summe Flächenpotenzial: 2,53 ha</p> <p>Legt man die im Flächennutzungsplan angegebene Siedlungsdichte von 50 EW/ ha zugrunde, so stehen im Ortskern Flächen für eine Bevölkerungszunahme von 127 Einwohnern zur Verfügung.</p> <p>Anteil an Gesamtfläche Ortskern in %: ca. 8,2 %</p> <p><i>Siehe Karte 13!</i></p>
Generelle Eignung der vorhandenen Flächenpotenziale zur Nachverdichtung oder Bedeutung als Grün- oder Freiflächen etc.	<p>Die im Ortskern zu verzeichnenden Baulücken sind in Privatbesitz, so dass diese für die Gemeinde nicht direkt verfügbar sind. Grundsätzlich sind diese jedoch für eine Bebauung geeignet.</p> <p>Die sonstigen im Ortskern zu verzeichneten Freiflächen besitzen eine Bedeutung als innerörtliche Grün- und Freifläche. Es ist Planungswille der Gemeinde diese, auch im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellten Bereiche, als solche zu erhalten.</p>

#### Hinweise zur Erfassung des Flächenpotenzials

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

## 2.2.2 Bewertung

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

### Hinweise zur Bewertung des Flächenpotenzials

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

## 2.3 Mittel- bis langfristiges Veränderungspotenzial der Sozialstruktur im Ortskern

### 2.3.1 Erfassung

Kriterien	Erfassungsdaten
1) Wohngebäude, die ausschließlich von einem oder zwei Einwohnern über 65 Jahre bewohnt werden	Anzahl der Wohngebäude Ortskern: 228 Anzahl der Wohngebäude mit Bewohnern ausschließlich über 65 Jahre: 3 Anteil in % der Wohngebäude Ortskern: 1,3 %  <i>siehe Karte 13!</i>
2) Landwirtschaftliche und/oder gewerbliche Betriebe mit Betriebsinhabern über 50 Jahre und ohne absehbare Nachfolge	Anzahl im Ortskern: 22 Anzahl der Betriebsinhabern über 50 Jahre und ohne absehbare Nachfolge: 3 Anteil in % im Ortskern: 13,6 %  <i>siehe Karte 13!</i>

#### Hinweise zur Erfassung des Veränderungspotenzials der Sozialstruktur

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

### 2.3.2 Bewertung

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

#### Hinweise zur Bewertung des Veränderungspotenzials der Sozialstruktur

- ◆ Zunächst haben beide Kriterien eine gleichrangige Aussageebene und wurden deshalb auch nicht von vornherein unterschieden.
- ◆ Es erscheint jedoch sinnvoll, die Bedeutung zwischen den beiden Kriterien im Hinblick auf die örtliche Situation zu überprüfen und eine Gewichtung hinsichtlich Bewertungs- und Korrekturfaktor vorzunehmen.

Aufgrund des bereits in vielen Gemeinden und Dörfern in Bayern sehr weit vorangeschrittenen Agrarstrukturwandels wird das Veränderungspotenzial der landwirtschaftlichen/gewerblichen Nutzung gegenüber dem der Alters- und Belegungsstruktur der Wohngebäude tendenziell eine eher untergeordnete Rolle spielen. Folglich wird das Veränderungspotenzial der Wohngebäude zum Bewertungs- und das landwirtschaftlich-gewerbliche Potenzial zum Korrekturfaktor.

Im umgekehrten Fall sind wirtschaftende Betriebe (Landwirtschaft, Gewerbe) und deren Veränderungspotenzial für die örtliche Situation prägend (Bewertungsfaktor), demgegenüber hat die dann die Alters- und Belegungsstruktur der Wohngebäude nur eine geringere Bedeutung (Korrekturfaktor).

- ◆ **Bewertungsregel**  
Für den Fall, dass die beiden Kriterien um eine Bewertungsstufe auseinanderliegen (z. B. 1 x hoch + 1 x mittel), gibt das höher gewichtete Kriterium bzw. der Bewertungsfaktor den Ausschlag. Bei gegenläufiger Bewertung (1 x hoch + 1 x gering) kommt es im Ergebnis zu einer Bewertung im Mittel.

## 2.4 Städtebauliche Empfindlichkeit des Ortskerns

### 2.4.1 Erfassung

Kriterien	Erfassungsdaten
Homogenität der Siedlungsstruktur (Regelmäßigkeit von Gebäudeanordnung und Kubaturen, Dachlandschaft)	<p>Die Siedlungsstruktur von Benediktbeuern ist ländlich geprägt. Die im Ortskern vorherrschende Bebauung mit einer Vielzahl von denkmalgeschützten Gebäuden verleiht dem Ort seinen dörflichen Charakter.</p> <p>Die Bebauung ist aufgelockert, es gibt vielfältige Bauformen und eine gute Bauentwicklung aufgrund langsam gewachsener Strukturen.</p> <p>Die Dachlandschaft ist insbesondere im Ortskern geschlossen und wenig bewegt. Solarzellenbedachungen erfreuen sich immer größer werdender Beliebtheit.</p>
Freiraumsituation in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur	<p>Benediktbeuern besitzt durch die Gebäudestellung Kirche-Wirtschaft-Apotheke einen Dorfmittelpunkt. Dieser ist jedoch sehr vom fließenden und ruhenden Verkehr geprägt. Der Platz wird nicht als Dorfplatz wahrgenommen.</p> <p>Grünflächen im Ortskern (z.B. der Gemeindepark) und zwischen den einzelnen Ortsteilen lockern die Struktur der vorhandenen Bebauung auf.</p> <p>Das Gemeindegebiet ist durch eine harmonische Einbindung der Siedlungsflächen in die umgebende Landschaft geprägt. Dies kommt insbesondere durch zahlreiche Grün- und Freiflächen zum Ausdruck, die von der offenen Landschaft in die besiedelten Gebiete reichen und zumeist landwirtschaftlich genutzt sind.</p>
Zustand/Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform (sofern es diese gegeben hat, ansonsten scheidet dieses Kriterium aus)	<p>Die historische gewachsene Siedlungsentwicklung auf der Achse zwischen dem Kloster und den Weilern Häusern und Gschwendt besteht zwar heute noch, hat jedoch für die Siedlungsentwicklung keine prägende Funktion.</p>
Regionaltypische und historische Bausubstanz Ortskern (Regionaltypisches Bauen)	<p>In Benediktbeuern überwiegt eine dörfliche Bebauung im ländlichen, regionaltypischen Baustil.</p>
Bauzustand des gesamten Ortskerns	<p>Der Bauzustand der Gebäude im Ortskern ist grundsätzlich sehr gut. Negativ fallen die wenigen leerstehenden Gebäude auf, welche überwiegend in einem sehr schlechten, sanierungsbedürftigen Zustand sind.</p>

#### Hinweise zur Erfassung der städtebaulichen Empfindlichkeit des Ortskerns

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

## 2.4.2 Bewertung

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

### **Hinweise zur Bewertung der städtebaulichen Empfindlichkeit im Ortskern**

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

## 2.5 Gesamtbewertung des Innenentwicklungspotenzials Ortskern

### Zusammenfassende Bewertungsmatrix zum Innenentwicklungspotenzial im Ortskern

	Punkte / Maximalwert	Punkte / Mittelwert	Punkte / Minimalwert	Punkte / Summe
Gebäude- potenzial	hoch 9 <input type="checkbox"/>	mittel 6 <input type="checkbox"/>	gering 3 <input checked="" type="checkbox"/>	3
Flächen- potenzial	hoch 3 <input type="checkbox"/>	mittel 2 <input type="checkbox"/>	gering 1 <input checked="" type="checkbox"/>	1
Veränderungs- potenzial Sozialstruktur	hoch 6 <input type="checkbox"/>	mittel 4 <input type="checkbox"/>	gering 2 <input checked="" type="checkbox"/>	2
Städtebauliche Empfindlichkeit	gering (höherer Spielraum) 3 <input type="checkbox"/>	mittel 2 <input checked="" type="checkbox"/>	hoch (geringerer Spielraum) 1 <input type="checkbox"/>	2
<b>Ergebnis</b>	geringes Innenentwicklungspotential			8

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

#### Hinweise zur Gewichtung der Einflussfaktoren

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

### Hinweise zur Interpretation der Bewertungsmatrix

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

#### **Folgerungen zum Innenentwicklungspotenzial des Ortskerns:**

- Im Ortskern der Gemeinde Benediktbeuern sind lediglich 7 Gebäude von Leerstand betroffen. Hemmnisse für deren Aktivierung liegen in der mangelnden Verfügbarkeit (Privatbesitz) sowie in deren teilweise hoher Sanierungsbedürftigkeit.
- In der Gemeinde Benediktbeuern sind 3 Wohngebäude zu verzeichnen, dessen Einwohner über 65 Jahre sind.
- Im Vergleich zu den geringen Gebäudeleerständen, ist der Anteil der Baulücken recht hoch. Legt man die im Flächennutzungsplan angegebene Siedlungsdichte von 50 EW/ ha zugrunde, so stehen mit 2,53 ha im Ortskern Flächen für eine Bevölkerungszunahme von 127 Einwohnern zur Verfügung. Den sonstigen Freiflächen im Ortskern kommt teilweise eine Bedeutung als innerörtliche Grün- und Freifläche zu, die gemäß dem Planungswillen der Gemeinde erhalten werden soll, so dass die Flächen auch im Flächennutzungsplan als zu erhalten dargestellt sind.

Als Entwicklungshemmnis für die Aktivierung der leerstehenden Gebäude und der Baulücken ist die Tatsache zu werten, dass sich Gebäude und Flächen in Privatbesitz befinden und die Gebäude teilweise stark sanierungsbedürftig sind. Einer Aktivierung der Baulücken stehen deren landwirtschaftliche Nutzung sowie ihre teilweise Bedeutung als innerörtliche Grünflächen entgegen.

## 2.6 Innenentwicklungspotenzial in relevanten Siedlungsgebieten

### 2.6.1 Erfassung

Kriterien	Erfassungsdaten
<p><b>1) Veränderungs- potenzial Sozialstruktur</b> Wohngebäude, die ausschließlich von einem oder zwei Einwohnern über 65 Jahre bewohnt werden</p> <p>Infos folgen</p>	<p>Anzahl der Wohngebäude Siedlungsgebiet: 560 Anzahl der Wohngebäude mit Bewohnern ausschließlich über 65 Jahre: 19 Anteil in % der Wohngebäude Siedlungsgebiet: 3,4 %</p> <p><i>siehe Karte 13!</i></p>
<p><b>2) Flächenpotenzial für Nachverdichtung</b> durch Baulücken</p>	<p>Siedlungsgebiete 131,3 ha 70 Flächen/Grundstücke: 6,7 ha;</p> <p>Legt man die im Flächennutzungsplan angegebene Siedlungsdichte von 50 EW/ ha zugrunde, so stehen in den Siedlungsgebieten Flächen für eine Bevölkerungszunahme von 335 Einwohnern zur Verfügung.</p> <p>Anteil 5,1 % an der Gesamtgröße der Siedlungsgebiete</p> <p>→ <i>siehe 3.1.1 Entwicklungsreserven</i></p>

#### Hinweise zur Erfassung des Innenentwicklungspotenzials in relevanten Siedlungsgebieten

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

## 2.6.2 Bewertung

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

### Hinweise zur Bewertung des Innenentwicklungspotenzials in relevanten Siedlungsgebieten

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

### 3 Realisierungsmöglichkeiten zur Innenentwicklung

#### 3.1 Angebotssituation

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

Die Angebotssituation bezieht sich auf zwei Punkte:

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

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

##### 3.1.1 Erfassung

Kriterien	Erfassungsdaten
<b>a) Angebot innerhalb des Ortskerns</b>	
Verfügbarkeit des ermittelten Gebäudepotenzials zur Innenentwicklung im Ortskern (Besitzverhältnisse)	Die Gebäude befinden sich in Privatbesitz, die Verkaufsbereitschaft ist derzeit gering.
Verfügbarkeit des ermittelten Flächenpotenzials zur Innenentwicklung im Ortskern (Besitzverhältnisse, Verkaufsabsichten)	Die Flächen befinden sich in Privatbesitz, die Verkaufsbereitschaft ist derzeit gering.
Baurechtliche Hemmnisse durch vorgegebene Siedlungsstruktur im Ortskern	Grundsätzlich stehen keine baurechtlichen Hemmnisse einer Aktivierung der Baulücken entgegen. Bezüglich der im Ortskern vorhandenen Grün- und Freiflächen ist es ausdrücklicher Wille der Gemeinde diese als solche zu erhalten.
Spezifische Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde (Finanzausstattung, Förderinstrumente, Baurecht etc.)	Das Verfahren zur Dorferneuerung kann zur Steuerung beitragen, indem es sensibilisiert, die Mitwirkungsbereitschaft der Bevölkerung erhöht und entsprechende Förderinstrumente, z. B. zur Sanierung bereithält. Die Gemeinde Benediktbeuern strebt ggf. die Erweiterung der bestehenden Siedlungsfläche an der B 11 in Richtung Bichl an. In diesem Zusammenhang ist die Neuauflage eines Einheimischenmodells zur Steuerung der Grundstücksvergabe angedacht.

##### a) Hinweise zur Erfassung der Angebotssituation innerhalb des Ortskerns

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

Kriterien	Erfassungsdaten
<b>b) Angebot außerhalb des Ortskerns</b>	
Innenentwicklungspotenzial in relevanten Siedlungsgebieten (Flächen- und Veränderungspotenzial Sozialstruktur)	<p>Siedlungsgebiete insgesamt: 131,3 ha,</p> <p>Flächenpotenzial für Nachverdichtung durch Baulücken in den Siedlungsgebieten: 70 Flächen/Grundstücke mit insgesamt 6,7 ha, was 5,1% der Gesamtfläche der Siedlungsgebiete entspricht.</p> <p>Wohngebäude in den Siedlungsgebieten insgesamt: 560</p> <p>Veränderungspotenzial der Sozialstruktur in den Siedlungsgebieten: 19 Gebäude werden ausschließlich von Einwohnern über 65 Jahre bewohnt, was 3,4% der gesamten Wohngebäude der Siedlungsgebiete entspricht.</p> <p>→ siehe 2.6.1, 2.6.2</p>
Gemeindliche Entwicklungsreserven außerhalb des Ortskerns (Wohnbaufläche)	<p><b>Neuzeitliche Siedlungserweiterungen insgesamt: 131,3 ha</b></p> <p><b>a) Entwicklungsreserven in bestehenden Siedlungsgebieten:</b> 70 Flächen/Grundstücke mit 6,7 ha Fläche (5,1% an der Gesamtfläche der Siedlungsgebiete)</p> <p><b>b) Zukünftige Entwicklungsreserven nach FNP</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 33 Grundstücke, Gesamtfläche 5,5 ha</li> </ul>
Verfügbarkeit der gemeindlichen Entwicklungsreserven außerhalb des Ortskerns (Wohnbaufläche)	Die Gemeinde verfügt derzeit über keine Entwicklungsreserven außerhalb des Ortskerns.
Entwicklungsbegrenzungen zur Außenentwicklung (naturräumliche, topographische Grenzen etc.)	Die Außenentwicklung ist durch die an das Gemeindegebiet angrenzenden naturschutzfachlich hochwertigen Moorflächen sowie durch das Relief der Kocheler Berge begrenzt. Nach Norden und Süden weist das Gemeindegebiet im Bereich der besiedelten Fläche nur eine Länge von ca. 1,6 km auf und ist damit in einer weiteren Entwicklung beschränkt.

**b) Hinweise zur Erfassung der Angebotssituation außerhalb des Ortskerns**

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

### 3.1.2 Bewertung

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

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

**c) Gesamtbewertung des Angebotsspielraums zur Innenentwicklung des Ortskerns**

	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
<b>Zwischenergebnis Bewertungsfaktor</b> Angebot innerhalb des Ortskerns	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Zwischenergebnis Korrekturfaktor</b> Angebot außerhalb des Ortskerns – Wirkung für Innenentwicklung (Angebotsschwerpunkt im Ortskern)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Ergebnis: Chance zur Innenentwicklung des Ortskerns aus der Angebotssituation</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Zusatzhinweise zur Situation außerhalb des Ortskerns</b>	Aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten und der ortsplanerischen und landschaftsplanerischen Leitbilder sind die Entwicklungsmöglichkeiten außerhalb des Ortskerns eingeschränkt.		

**Hinweise zur Bewertung der Angebotssituation**

- ◆ Bewertungsfaktor: Das Angebot innerhalb des Ortskerns stellt den ausschlaggebenden Faktor für die Bewertung dar.
- ◆ Korrekturfaktor: Das Angebot außerhalb des Ortskerns ist von untergeordneter Bedeutung. Generell tritt bei den Entwicklungsmöglichkeiten außerhalb des Altortes das Gegenstrom-Prinzip auf: geringe Entwicklungsmöglichkeiten außerhalb des betreffenden Altortes ermöglichen einen Angebotsschwerpunkt im Ortskern – gute Entwicklungsmöglichkeiten außerhalb des Ortskerns verhindern einen Angebotsschwerpunkt im Ortskern.
- ◆ Innerhalb der beiden Faktoren haben alle aufgeführten Kriterien eine gleichrangige Bedeutung. Im Ergebnis entscheidet deshalb der Durchschnitt aus allen Bewertungskriterien (nur volle Bewertungsstufe).
- ◆ Bewertungsregeln
  - Liegen die beiden Faktoren um eine Bewertungsstufe auseinander, ist der Bewertungsfaktor ausschlaggebend.
  - Zu einer Auf- oder Abstufung des Bewertungsfaktors kommt es, wenn dieser die Bewertung hoch oder gering und gleichzeitig der Korrekturfaktor die entgegengesetzte Bewertung aufweist – Abstufung im Ergebnis auf mittel.

## 3.2 Nachfragesituation

### 3.2.1 Erfassung

Kriterien	Erfassungsdaten																														
<p>Lage im Raum – lagebedingte Attraktivität:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Nähe zu Verdichtungsraum</li> <li>◆ Verkehrsanbindung</li> <li>◆ Arbeitsplatzangebot im Nahbereich (10 – 15 km)</li> <li>◆ naturräumliche Attraktivität (Tourismus, Naherholung)</li> </ul>	<p>Benediktbeuern selbst wird im Regionalplan gemeinsam mit Bichl als Doppel-Kleinzentrum aufgeführt. Das Doppelzentrum liegt an der Entwicklungsachse mit überregionaler Bedeutung BadTölz-Peißenberg. Von dieser ist auf der Höhe von Benediktbeuern-Bichl eine weitere Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung nach München festgelegt.</p> <p>Die Gemeinde liegt in einem Verkehrsdreieck mit Bad Tölz (13 km), Penzberg (6 km) und Kochelsee (6 km). Die Entfernung nach München in nördlicher Richtung beträgt ca. 60 km.</p> <p>Die überörtliche Erschließung von Benediktbeuern ist gekennzeichnet durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bundesstraße B11 und die Bahnverbindung Kochel-Tutzing.</p> <p>Mit der Hochschule und der Fa. Roche in Penzberg sind im Nahbereich größere Arbeitgeber vorhanden.</p> <p>Die Gemeinde zeichnet sich durch eine sehr hohe naturräumliche Attraktivität aus (Voralpenland mit vielfältigen naturräumlichen Strukturen, Besonderheiten von Fauna und Flora, attraktives, ländlich geprägtes Landschaftsbild) und bietet somit einen großen Naherholungswert.</p> <p>Zudem verfügt die Gemeinde über eine sehr gute Infrastruktur- und Versorgungssituation. Als Standortvorteile wirken das Kloster und die Hochschule.</p>																														
<p>Entwicklung Wanderungssaldo in den letzten Jahren (2005 – 2009)</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">Jahr</th> <th style="width: 15%;">Wanderungsgewinne/ -verluste</th> <th style="width: 15%;">Zugezogene</th> <th style="width: 15%;">Fortgezogene</th> <th style="width: 15%;">%-Anteil</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2005</td> <td>+ 124</td> <td>361</td> <td>237</td> <td>+ 3,64</td> </tr> <tr> <td>2006</td> <td>+1</td> <td>288</td> <td>287</td> <td>- 0,03</td> </tr> <tr> <td>2007</td> <td>+ 13</td> <td>309</td> <td>296</td> <td>+ 0,37</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>+ 12</td> <td>307</td> <td>295</td> <td>+ 0,34</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>+ 29</td> <td>336</td> <td>307</td> <td>+ 0,82</td> </tr> </tbody> </table> <p>Insgesamt ist das Verhältnis von Zu- und Wegzug relativ ausgeglichen.</p>	Jahr	Wanderungsgewinne/ -verluste	Zugezogene	Fortgezogene	%-Anteil	2005	+ 124	361	237	+ 3,64	2006	+1	288	287	- 0,03	2007	+ 13	309	296	+ 0,37	2008	+ 12	307	295	+ 0,34	2009	+ 29	336	307	+ 0,82
Jahr	Wanderungsgewinne/ -verluste	Zugezogene	Fortgezogene	%-Anteil																											
2005	+ 124	361	237	+ 3,64																											
2006	+1	288	287	- 0,03																											
2007	+ 13	309	296	+ 0,37																											
2008	+ 12	307	295	+ 0,34																											
2009	+ 29	336	307	+ 0,82																											
<p>Einschätzung der regionalen Nachfragesituation (Bauland-, Immobilien-, Wohnungsnachfrage)</p>	<p>Die Nachfragesituation ist relativ gering. Der Gemeinde liegen pro Jahr zwischen 20-30 Anfragen zu Wohnbauland vor. Anfragen zu Wohnungen sind gering, eine Ausnahme stellt die Nachfrage nach Studentenwohnungen dar.</p>																														
<p>Einschätzung des Wohnraumbedarfs für die eigene Bevölkerung (auf der Basis der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur)</p>	<p>Da die natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Benediktbeuern in den letzten Jahren leicht positiv war, ist davon auszugehen, dass sich der zu erwartende Bevölkerungsrückgang in Benediktbeuern weniger stark ausprägen wird.</p>																														

Örtliche Besonderheiten in der Nachfragesituation (z. B. gutes Arbeitsplatzangebot)	<ul style="list-style-type: none"><li>- Sehr gute Nah- und Grundversorgung</li><li>- Großes kulturelles Angebot aufgrund des Klosters und des Hochschulstandortes</li><li>- Hohe naturräumliche Attraktivität</li><li>- Fa. Roche in Penzberg als bedeutender Arbeitgeber im Nahbereich</li></ul>
-------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### **Hinweise zur Erfassung der Nachfragesituation**

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

### 3.2.2 Bewertung

Kriterien	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
<p>Lage im Raum – lagebedingte Attraktivität:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Nähe zu Verdichtungsraum</li> <li>◆ Verkehrsanbindung</li> <li>◆ Arbeitsplatzangebot im Nahbereich</li> <li>◆ naturräumliche Attraktivität (Naherholung, Tourismus)</li> </ul>	<p>hoher lagebedingter Druck, betreffender Ort liegt im Verdichtungsraum oder/und in unmittelbarer Nähe zu überregionaler Verkehrsachse oder/und zu attraktivem Arbeitsplatzangebot im Nahbereich, naturräumliche Attraktivität in Verbindung mit Übernachtungstourismus</p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p>	<p>geringer lagebedingter Druck, betreffender Ort liegt im Einflussbereich eines Verdichtungsraums (periurban) oder/und in geringer Entfernung zu überregionaler Verkehrsachse, naturräumliche Attraktivität in Verbindung mit Naherholung</p> <p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>kein lagebedingter Druck, betreffender Ort liegt abseits von Verdichtungsräumen und überregionalen Verkehrsachsen, fehlendes Arbeitsplatzangebot im Nahbereich, keine besondere naturräumliche Attraktivität</p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p>
<p>Entwicklung Wanderungssaldo in den letzten Jahren (2004 – 2008)</p>	<p>Zuzüge entwickeln sich stärker als Fortzüge</p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p>	<p>Zu- und Fortzüge nehmen gleiche oder ähnliche Entwicklungen</p> <p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Fortzüge entwickeln sich stärker als Zuzüge</p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p>
<p>Einschätzung der regionalen Nachfragesituation (Bauland-, Immobilien-, Wohnungsnachfrage)</p>	<p>es ist in Zukunft eine gute regionale Nachfrage zu erwarten</p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p>	<p>es ist in Zukunft eine verhaltene regionale Nachfrage zu erwarten</p> <p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>es ist in Zukunft keine bzw. nur noch eine sehr geringe regionale Nachfrage zu erwarten</p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p>
<p>Einschätzung des Wohnraumbedarfs für die eigene Bevölkerung (auf der Basis der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur)</p>	<p>es ist in Zukunft ein hoher zusätzlicher Wohnraumbedarf von Seiten der eigenen Bevölkerung zu erwarten</p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p>	<p>es ist in Zukunft ein geringer zusätzlicher Wohnraumbedarf von Seiten der eigenen Bevölkerung zu erwarten</p> <p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>es ist in Zukunft kaum noch ein zusätzlicher Wohnraumbedarf von Seiten der eigenen Bevölkerung zu erwarten</p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p>

Kriterien	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Örtliche Besonderheiten in der Nachfragesituation (z. B. gutes Arbeitsplatzangebot)	die örtlichen Besonderheiten wirken auf die Nachfrage begünstigend  <input checked="" type="checkbox"/>	die örtlichen Besonderheiten wirken auf die Nachfrage verhalten positiv bis neutral  <input type="checkbox"/>	die örtlichen Besonderheiten wirken auf die Nachfrage behindernd  <input type="checkbox"/>
<b>Ergebnis Nachfragesituation</b> (Durchschnittswert)	<input type="checkbox"/>  .....	<input checked="" type="checkbox"/>  Die Nachfragesituation wird mittel sein, positiv werden sich die im Nahbereich vorhandenen Arbeitgeber sowie die naturräumliche Attraktivität und die sehr gute Versorgungs- und Infrastrukturausstattung der Gemeinde auswirken.	<input type="checkbox"/>  .....

**Hinweise zur Bewertung der Nachfragesituation**

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

### 3.3 Gesamtbewertung der Realisierungsmöglichkeiten zur Innenentwicklung

#### Bewertungsmatrix zu Realisierungsmöglichkeiten zur Innenentwicklung im Ortskern

	Punkte / Maximalwert	Punkte / Mittelwert	Punkte / Minimalwert	Punkte / Summe
Chance zur Innenentwicklung im Ortskern aus der Angebotssituation	hoch 3 <input type="checkbox"/>	mittel 2 <input checked="" type="checkbox"/>	gering 1 <input type="checkbox"/>	2
Chance zur Innenentwicklung im Ortskern aus der Nachfragesituation	hoch 6 <input type="checkbox"/>	mittel 4 <input checked="" type="checkbox"/>	gering 2 <input type="checkbox"/>	4
<b>Ergebnis</b>	Durchschnittliche Realisierungschancen: Als Hauptthemmnis für eine Realisierung der Innenentwicklung ist die mangelnde Flächenverfügbarkeit anzusehen.			6

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

#### Hinweise zur Gewichtung der Einflussfaktoren

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

#### Hinweise zur Interpretation der Bewertungsmatrix

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

#### **Folgerungen zu den Realisierungsmöglichkeiten zur Innenentwicklung:**

- ◆ Die Realisierungsmöglichkeiten zur Innenentwicklung werden aufgrund der Kombination eines mittleren Nachfragedrucks bei gleichzeitiger geringer Verfügbarkeit der Flächen als mittel eingeschätzt.
- ◆ Das Verfahren der Dorferneuerung kann einen Beitrag leisten, zumindest im Hinblick auf eine Aktivierung und Sanierung der Gebäudeleerstände die Bevölkerung zu sensibilisieren, die Mitwirkungsbereitschaft zu erhöhen und über aufgezeigte Förderinstrumente das Interesse an Investitionen im Ortskern zu wecken.
- ◆

## 4 Gesamtbewertung

### 4.1 Alle Kriterien im Überblick (ohne Gewichtung etc.)

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

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

## 4.2 Folgerungen für die Dorferneuerung und für gemeindliche Aufgaben

### a) Generelle Erkenntnisse

- ◆ Lage im Alpengebiet an Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung.
- ◆ Natürliche Grenzen der Siedlungsentwicklung durch Moore und Gebirge.
- ◆ Dominanz der Wohnnutzung.
- ◆ Die Bebauung im Ortskern zeichnet sich durch historische und regionaltypische Bauformen aus.
- ◆ Relativ stagnierende Bevölkerungsentwicklung.
- ◆ Gebäudeleerstände im Ortskern ca. 1,2% mit überwiegend schlechter, sanierungsbedürftiger Bausubstanz.
- ◆ Vorhandene Baulücken im Ortskern in Privatbesitz.
- ◆ Geringes Veränderungspotenzial der Sozialstruktur, demzufolge auch geringes Gebäude- und Umnutzungspotenzial zur Innenentwicklung.
- ◆ Eine Gefährdung des Ortskernes ist nicht gegeben.
- ◆ Die Möglichkeiten zur Außenentwicklung sind begrenzt.
- ◆ Aufgrund der sehr guten Ausstattung mit Grund- und Nahversorgungsstrukturen sowie der Tatsache, dass Benediktbeuern Kloster- und Hochschulstandort ist und im Nahbereich größere Arbeitgeber vorhanden sind, ist von einem mittleren Nachfragedruck auszugehen.

### b) Fachliche und räumliche Planungshinweise

#### Übergeordnete Hinweise

- ◆ Substanzerhaltende Weiterentwicklung des Ortskernes, um seine Bedeutung und Funktion für die gesamte Gemeinde auch in Zukunft adäquat wahrnehmen zu können. Hierbei liegt der Schwerpunkt auf Strategien:
  - zur Modernisierung von vorhandener Bausubstanz (bei gleicher Nutzung),
  - zur Umnutzung und zum Umbau (v. a. bei Wirtschafts- und Nebengebäuden) sowie
  - partiellem Rückbau von Gebäuden mit akut schlechter Bausubstanz.
- ◆ Einbindung der Bevölkerung, um das Bewusstsein für die zukünftige Entwicklung des Ortskernes zu schärfen sowie die Nachfrage und das Eigenengagement zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen zu fördern.

#### Gebietsbezogene Hinweise

- ◆ Gebiet mit mittlerem Innenentwicklungspotenzial:
  - Orts- und situationsverträgliche Gebäudeumnutzungen und -modernisierungen auf der Grundlage der Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Privatpersonen.
  - Rückbau asphaltierter Bereiche zur qualitativen Aufwertung.
  - Quartiersbezogene Beteiligungsformen mit dem Schwerpunkt auf der Beratung der Eigentümer.
- ◆ Desweiteren sollten die innerörtlichen Grünflächen zum Erhalt der Attraktivität weiterentwickelt werden.

## c) Hinweise für Instrumente und Strategien zur Umsetzung

### Hinweise zum Einsatz von Instrumenten im Rahmen der Dorferneuerung

- ◆ Der zielorientierte Instrumenteneinsatz der Dorferneuerung ist aus folgenden Gründen zu befürworten:
  - Von Seiten der politischen Gemeinde ist grundsätzlich eine Bereitschaft zur Innenentwicklung vorhanden.
  - In Anlehnung an die Ausgangssituation spielt die Sensibilisierung und Mitwirkung der Bevölkerung, insbesondere im Ortskern, eine wichtige Rolle.
  - Für die weitere Umsetzung erscheinen auch investive Maßnahmen (u. a. für Straßenraumgestaltung, Einzelobjekte) sinnvoll, unter der Voraussetzung einer Bündelung der Kräfte auf die Innenentwicklung.
- ◆ Hinweise zum Einsatz von städtebaulichen und planungsrechtlichen Instrumenten außerhalb der Dorferneuerung.
- ◆ Um den Angebotsschwerpunkt auf die Ortskerne zu verstärken, sollte der Innenentwicklung der Vorrang gegenüber der Außenentwicklung eingeräumt werden.

### Hinweise zu sonstigen Strategien und Maßnahmen

- ◆ Für die weiteren Schritte ist, aufbauend auf den Ergebnissen der Voruntersuchung, die generelle Bereitschaft zur Innenentwicklung zu klären.
- ◆ Das Ziel der Innenentwicklung sollte in der Gemeinde diskutiert und Absprachen getroffen werden, um die weitere Außen- und Angebotsentwicklung abzustimmen.
- ◆ Die Instrumente einer steuernden und zukunftsorientierten Bodenpolitik (Grunderwerb Gemeinde, Baugebot, Flächentausch etc.) sollten konsequent genutzt werden.
- ◆ Die Strategien und Möglichkeiten, um von Seiten der Gemeinde Anreize zur Umnutzung von Gebäudepotenzial in den Ortskernen zu schaffen, sollten überprüft werden. Um die Investitionsbereitschaft der Eigentümer zu wecken, ist ein gutes Beratungsangebot (wozu auch die begleitende Beratung in der Dorferneuerung zählt) eine wichtige Grundlage.