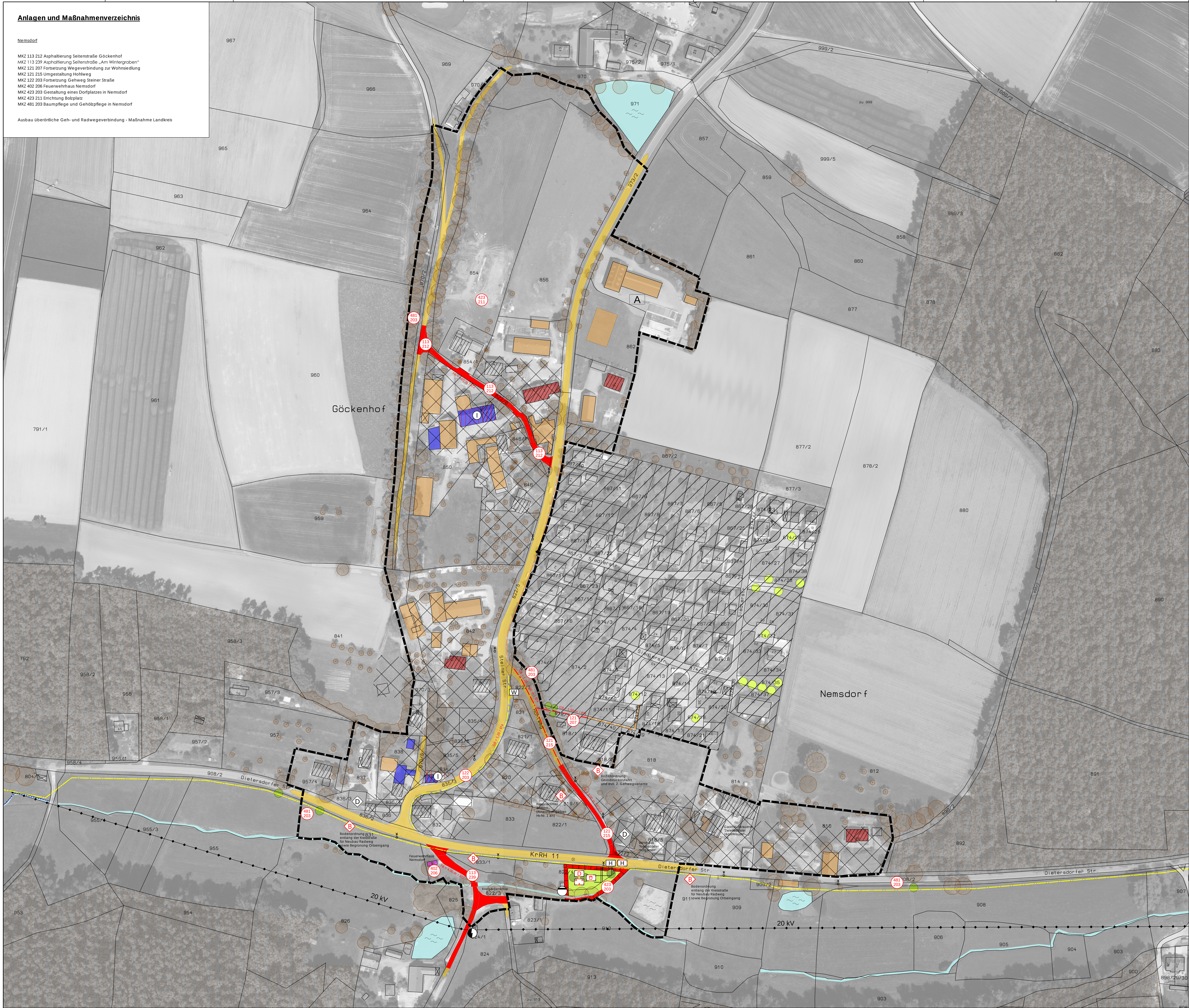
Anlagen und Maßnahmenverzeichnis

Nemsdorf

MKZ 113 212 Asphaltierung Seitenstraße Göckenhof
MKZ 113 239 Asphaltierung Seitenstraße „Am Wintergraben“
MKZ 121 207 Fortsetzung Wegeverbindung zur Wohnsiedlung
MKZ 121 215 Umgestaltung Hohlweg
MKZ 122 203 Fortsetzung Gehweg Steiner Straße
MKZ 402 206 Feuerwehrhaus Nemsdorf
MKZ 423 203 Gestaltung eines Dorfplatzes in Nemsdorf
MKZ 423 211 Errichtung Bolzplatz
MKZ 481 203 Baumpflege und Gehölzpflege in Nemsdorf

Ausbau überörtliche Geh- und Radwegeverbindung - Maßnahme Landkreis



Legende

bleibend | geplant als Maßnahme der TG | Dritter

Verkehrsanlagen

- Staatsstraße, Kreisstraße
- Gemeindestraße
- Sonstige Wege
- Fußweg, Radweg
- Gehsteig
- Parkplätze
- Bushaltestelle
- Maßnahmenkennzahl

Wasserflächen/Wasserwirtsch. Festsetzungen

- Bach (Gewässer 3. Ordnung)
- Graben
- Teich, Weiher
- Renaturierung/Umgestaltung Gewässer

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

- Stromleitung (oberirdisch u. unterirdisch)
- Trafostation
- Pumpstation
- Ortsbeleuchtung

Grünordnung und Erholung

- Spielplatz
- Dorfplatz
- gestaltete Grün- und Freifläche, Parkanlage
- Brunnen
- Wald
- Hecken, Gehölzstreifen
- Einzelbäume (Laubbäume) / Begrünung nach LP
- Einzelbäume (Nadelbäume)
- Denkmalschutz

Gebäudefunktion

- private Wohn- und Wirtschaftsgebäude
- Landw. Wohngebäude
- Landw. Nutz- und Nebengebäude
- öffentliche Gebäude
- gewerbliche Gebäude
- Gebäudeleerstand / Gebäudeabbruch
- Aussiedlerhof

Anlagen des Gemeinbedarfs

- Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude
- Feuerwehr
- sozialen Zwecken dienende Gebäude
- Wertstoffsammelplatz (W)

Bauliche Nutzung (nach Bauleitplanung)

- Dorfgebiet/Mischgebiet
- Wohnbaufläche
- Flächen für Gemeindbedarf
- geplante langfristige Siedlungserweiterung im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung
- mögliche Flächen für Innenentwicklung im Ortskern

Sonstiges

- Grenze des Verfahrensgebietes
- Bodenordnung sinnvoll
- FB = 4,00 m / BT2 — Fahrbahn- oder Gehwegbreite / Bautyp

PROJEKT: **Verfahren Regelsbach (DE)**
Gemeinde Rohr
Landkreis Roth

AUFTRAG-GEBER: Teilnehmergemeinschaft Regelsbach (Dorferneuerung)
Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken,
Philipp-Zorn-Straße 37, 91522 Ansbach

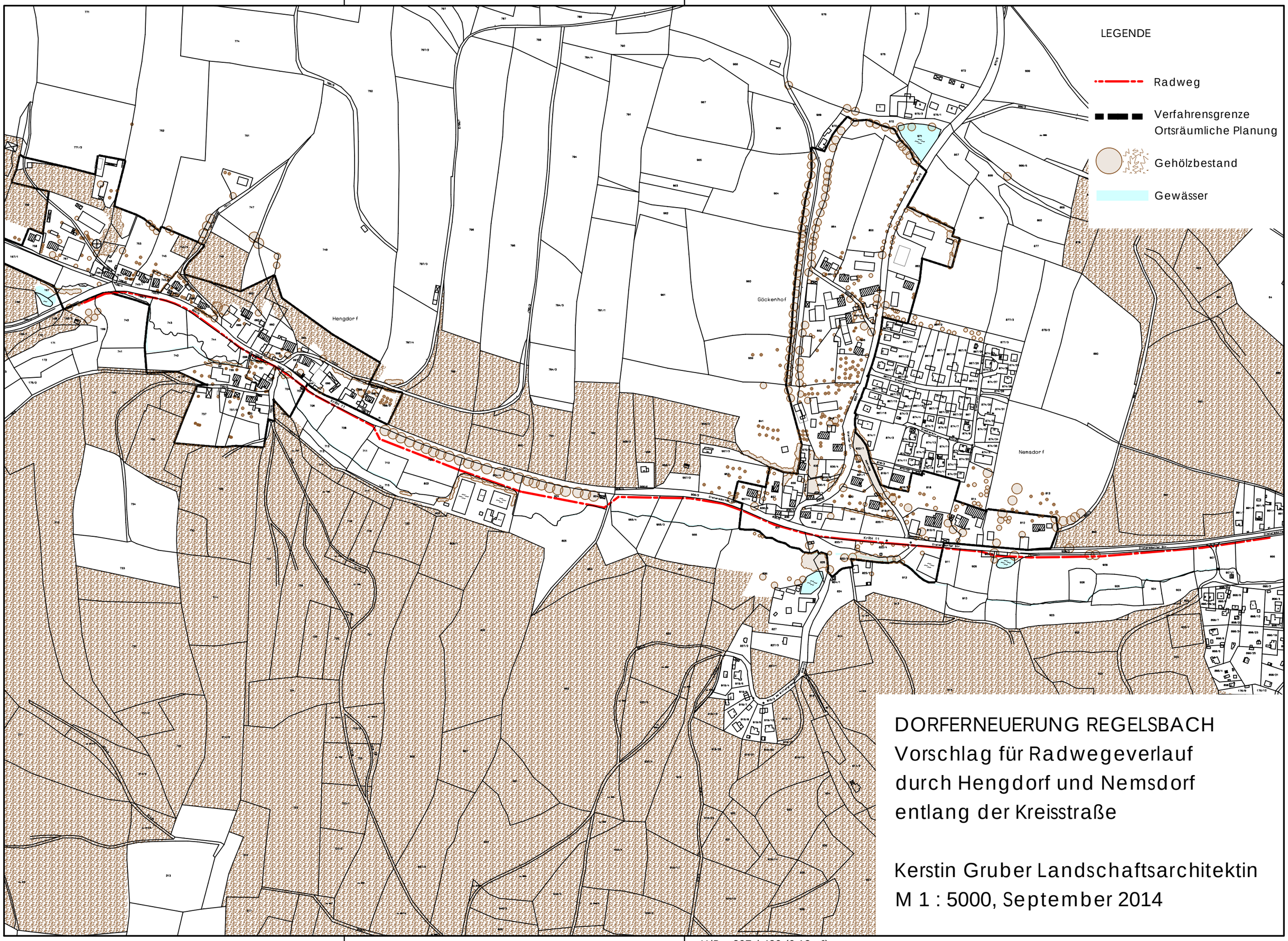
PLANUNG: Kerstin Gruber, Dipl.-Ing. (TU) Landschaftsarchitektin
91413 Neustadt a.d. Aisch, Kleinerlbacher Ortsstraße 32,
Tel: 09161/88350-12, Fax: 09161/88350-19 E-Mail: kontakt@gruber-freiraumplanung.de

PLAN: **Karte zum Dorferneuerungsplan**
Ortsteil Nemsdorf/Göckenhof
Endfassung zur Ortsräumlichen Planung und Grünordnung

PLAN NR.: DEK 03

MASSTAB: 1: 1000, DATUM: 20.06.2016, GEZ.: KG

H/B = 841 / 1189 (1.00m²)



DORFERNEUERUNG REGELSBACH
Vorschlag für Radwegeverlauf
durch Hengdorf und Nemsdorf
entlang der Kreisstraße

Kerstin Gruber Landschaftsarchitektin
M 1 : 5000, September 2014

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

5 Anlagen

Aktennotizen und Stellungnahmen zu den geplanten öffentlichen und gemeinschaftlichen Maßnahmen (vorgezogene Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange -TÖB) sowie die Prüfungen des ALE sind in den Verfahrensakten „TG Regelsbach“ abgelegt.

Vitalitätscheck

1 Ermittlung von Grunddaten
2 Innenentwicklungspotential
3 Realisierungsmöglichkeiten zur Innenentwicklung
4 Gesamtbewertung

Karten
Karte 1: Siedlungsstruktur und Gebäudenutzung
Karte 2: Raumbezogenes Innenentwicklungspotential
Karte 3: Bewertung und Folgerungen

Teilnehmergemeinschaft Regelsbach (Dorferneuerung)

Ländliche Entwicklung in Bayern

Vitalitäts – Check

Innenentwicklung in der Dorferneuerung

Regelsbach
Hengdorf
Nemsdorf/Göckenhof

Gemeinde Rohr
Landkreis Roth

Dezember 2013

www.landentwicklung.bayern.de

Gliederung

Seite

1 Ermittlung von Grunddaten 4

2 Innenentwicklungspotenzial 14

2.1 Gebäudepotenzial im Ortskern 14
2.1.1 Erfassung 14
2.1.2 Bewertung 15

2.2 Flächenpotenzial im Ortskern 16
2.2.1 Erfassung 16
2.2.2 Bewertung 17

2.3 Mittel- bis langfristiges Veränderungspotenzial der Sozialstruktur im Ortskern 18
2.3.1 Erfassung 18
2.3.2 Bewertung 19

2.4 Städtebauliche Empfindlichkeit des Ortskerns 20
2.4.1 Erfassung 20
2.4.2 Bewertung 21

2.5 Gesamtbewertung des Innenentwicklungspotenzials Ortskern 23

2.6 Innenentwicklungspotenzial in relevanten Siedlungsgebieten 25
2.6.1 Erfassung 25
2.6.2 Bewertung

3 Realisierungsmöglichkeiten zur Innenentwicklung 26

3.1 Angebotssituation 26
3.1.1 Erfassung 26
3.1.2 Bewertung 28

3.2 Nachfragesituation 31
3.2.1 Erfassung 31
3.2.2 Bewertung 32

3.3 Gesamtbewertung der Realisierungsmöglichkeiten zur Innenentwicklung 34

4 Gesamtbewertung 35

4.1 Alle Kriterien im Überblick 35

4.2 Folgerungen für die Dorferneuerung und für gemeindliche Aufgaben 37

Karten

Karte 1: Siedlungsstruktur und Gebäudenutzung

Karte 2: Raumbezogenes Innenentwicklungspotenzial

Karte 3: Bewertung und Folgerungen

Ursprung/Verwendung Formular:

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

Auftraggeber:

TG Regelsbach (Dorferneuerung)
Philipp-Zorn-Str. 37, 91522 Ansbach

Herausgeber:

TG Regelsbach (Dorferneuerung)
Philipp-Zorn-Str- 37, 91522 Ansbach

Bearbeiter:

Kerstin Gruber, Dipl.-Ing.(TU) Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin
Kleinerlbacher Ortsstraße 32, 91413 Neustadt a.d. Aisch

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

Bereich	Kenngrößen
Lage im Raum	**Nähe Hauptort zu Verdichtungsraum, Verflechtungsbereich Verkehrsanbindung etc**. Großraum Nürnberg ca. 20 km Schwabach ca. 10 km Roth ca. 23 km Ansbach ca. 28 km Entfernung Regelsbach zum Hauptort Rohr ca. 9 km Anbindung OT Straßennetz gut Anbindung Schiene nur über Schwabach möglich Anbindung OT an ÖPNV relativ gut (Quelle: Angabe Gemeinde, eigene Recherche)
Aussagen Regionalplan	**Gebietskategorie, Funktion etc.** Lage südlich in der Industrieregion Mittelfranken (randlich zu Region Mittelfranken) Hauptort ist Gemeinde im Nahbereich, in äußerer Verdichtungszone von Nürnberg Nähe zum möglichen Oberzentrum Schwabach (Quelle: Regionalplan 7 Industrieregion Mittelfranken)
Orts-/Gemeindestruktur	**Haupt- oder Nebenort (Ortsteil)** Hauptort: Rohr Ortsteile: Regelsbach, Hengdorf, Nemsdorf/Göckenhof
	Klassifizierung Gemeindestruktur kompakte Gemeinde mit Hauptort aber ohne bzw. mit sehr wenigen Außenorten: ☐ Gemeinde mit einigen Außenorten/ Ortsteilen: ☐ große Flächengemeinde mit Vielzahl von Außenorten/ Ortsteilen: X Insgesamt 17 Ortsteile, davon 1 Hauptort

Bereich	Kenngrößen
	Topographie Hochplateau der Frankenhöhe, Hauptort 350 m üNN tiefster Ortsteil Gustenfelden mit 340 m üNN höchster Ortsteil Gaulnhof mit 405 m üNN Regelsbach 380 m üNN, Hengdorf und Nemsdorf/Göckenhof ca. 350 m üNN (Quelle: Internet, eigene Recherche)
Fläche	**Gesamtfläche Gemeinde:** 46,5 km² (4650 ha) **Siedlungsfläche Ortsteile:** Regelsbach: ca. 35,4 ha Hengdorf: ca. 4,4 ha Nemsdorf/Göckenhof: ca. 12,8 ha Ortskern/Altort und sporad. Siedlungserweiterungen: Regelsbach: ca. 15,4 ha Nemsdorf/Göckenhof: ca. 7,9 ha Hengdorf Ortskern/Altort nicht trennbar Neuzeitliche Siedlungserweiterungen (Wohngebiete): Regelsbach: ca. 20,0 ha Nemsdorf/Göckenhof: ca. 4,9 ha (Quelle: Angaben Gemeinde)
Siedlungsstruktur	**Abgrenzung städtebauliche Einheiten** (Siedlungsstrukturtypen) Der Altort wurde unterschieden in drei Klassifizierungen: - Besiedlungsflächen im frühen 19. Jh. - Altort (bis ca. 1950 bebaut) - Sporad. Siedlungserweiterungen 2. Hälfte 20. Jh. Neben dem Altorten sind neuzeitliche Siedlungen (Wohngebiete und Wochenendhausgebiet) in Regelsbach und Nemsdorf/Göckenhof vorhanden. *Siehe Karte!*
	Historische Ortsform mit grober Charakteristik Regelsbach: geschlossenes Dorf Hengdorf und Nemsdorf/Göckenhof haben sich vom Weiler zum Straßendorf entwickelt (Quelle: Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen, eigene Erhebungen)
	Gebäudetypologie im Ortskern teilweise Zweiseit- oder Dreiseithöfe meist jedoch unregelmäßige Gehöfte mit diversen An- und Umbauten für zumeist landwirtschaftliche Nutzungen (Quelle: eigene Erhebungen)

Bereich	Kenngrößen
	Gebäudenutzung im Ortskern (Stand: 10/2013) *Siehe Karte!* **Gebäudebestand Ortskern (ohne Siedlung) insgesamt** Regelsbach (R) 326 Gebäude Hengdorf (H) 82 Gebäude Nemsdorf/Göckenhof (N) 88 Gebäude (Quelle: eigene Erhebungen)
	Nutzung (aktuelle Nutzung und vormalige Nutzung) / Gebäude im Ortskern / Anteil in % des Gebäude-bestands Wohnen (ohne Nebengeb.) / R 111 / H 18 / N 23 / R 34 % / H 22% / N 26% Nebengeb. Wohnen / R 110 / H 33 / N 23 / R 33% / H 40% / N 26% Wirtschaftsgeb. Landwirtschaft / R 45 / H 23 / N 28 / R 14 % / H 23% / N 32% Nebengeb. Leerstand / R 39 / H 4 / N 11 / R 12 % / H 5% / N 13% Gewerbe / R 18 / H 3 / N 1 / R 5 % / H 4% / N 1% öffentliche Gebäude / R 5 / H 1 / N 2 / R 2 % / H 1% / N 2% (Quelle: eigene Erhebungen, Fragebogen)
Bevölkerung	**Einwohner** Aktueller Bevölkerungsstand Gemeinde Rohr (Stand 02.01.2013): 3570 Einwohner Aktueller Bevölkerungsstand der Ortsteile (Stand 02.01.2013): OT Regelsbach: 822 Einwohner OT Hengdorf: 62 Einwohner OT Nemsdorf/Göckenhof: (237 + 16) 253 Einwohner Anteil an der Gesamtbevölkerung der Gemeinde: 31,8 % (Quelle: Angaben Gemeinde)

Bereich	Kenngrößen
Bevölkerung	**Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen** Regelsbach (R), Hengdorf (H), Nemsdorf/Göckenhof (N) (nur Erstwohnsitz!)

Jahr	EW	Entwicklung in %
2013	R 822 / H 62 N 253	R -2,9 % / H -3,1 % N+5,4 % (2010-2013)
2010	R 847 / H 64 N 240	R +6,4 % / H +10,3 % N +5,7 % (2006-2010)
2006	R 796 / H 58 N 227	R +1,3 % / H +1,8 % N +5,1 % (2002-2006)
2002	R 786 / H 57 N 216	R +6,2 % / H +16,3 % N -1,4 % (1999-2002)
1999	R 740 / H 49 N 219	R +11,1 % / H +26,5 % N +15,5 % (1999-2013)

(Quelle: Angaben Gemeinde)

Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde

Jahr	EW	Entwicklung in %
2013	3570	+0,5 % (2010-2013)
2010	3554	+4,4 % (2006-2010)
2006	3404	+3,0 % (2002-2006)
2002	3305	+4,0 % (1999-2002)
1999	3178	+12,3 % (1999-2013)

Quelle: Angaben Gemeinde)

Wanderungssaldo der Gemeinde

Jahr	Wanderungs-gewinn/-verlust	Zugezogene	Fort gezogene	%- Anteil an Gesamt-zahl der Einwohner
2010	+4	154	150	+0,1%
2006	+22	177	155	+0,6%
2002	-13	127	140	-0,4 %

Quelle: Angaben Gemeinde)

Natürlicher Saldo der Gemeinde

Jahr	Geburten-/ Sterbefall-überschuss	Geborene	Gestorbene	%- Anteil an Gesamt zahl der Einwohner
2010	+20	45	25	+0,56%
2006	-1	22	23	-0,03 %
2002	-2	28	30	-0,06 %

(Quelle: Angaben Gemeinde)

Bereich	Kenngrößen
Bevölkerung	**Aktuelle Altersstruktur der Bevölkerung Ortskern/Gesamtort** Eine Messgröße für die demographische Alterung der Bevölkerung ist das sog. **Billeter-Maß J**: $J = \frac{\text{Personen (0 bis unter 15 J.) in \% – Pers. (50 J. und älter) in \%}}{\text{Personen (15 – bis unter 50 J.) in \%}}$ Dieses Maß betrachtet die „vorreproduktiven“ (Alter 0 bis unter 15), die „reproduktiven“ (Alter 15 bis unter 50) und die „nachreproduktiven“ (Alter 50 und älter) Altersstufen einer Bevölkerung. Damit kann die derzeitige Altersstruktur in einem Ort/Teilort auf ihre zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten dargestellt werden. Im Ergebnis wird die demographische Alterung durch eine Bewegung der J-Werte dargestellt. J nimmt negative Werte an, wenn der Anteil der über 50-Jährigen größer ist als der Anteil der Kinder. Je größer der negative Wert J ist, umso stärker ist die Alterung zu erwarten. Der grobe Mittelwert für ländliche Gemeinden in Bayern liegt nach bisherigen Erfahrungen bei ca. - 0,30 bis - 0,35. Zahlen, die über dieser Spanne liegen (z. B. - 0,50 oder - 0,60), weisen auf eine Tendenz zur Überalterung hin. **Gemeinde (Stand: 02.01.2012)** Alter von / Alter bis / Anteil in % 0 / 14 / 14 % 15 / 49 / 45 % 50 / Älter / 41% Billeter-Maß Gesamtort: - 0,60 **Ortsteile Regelsbach, Hengdorf, Nemsdorf/Göckenhof (Stand: 02.01.2012)** Alter von / Alter bis / Anteil in % R / H / N 0 / 14 / 17,6 % / 15,0 % / 12,8 % 15 / 49 / 45,6 % / 48,3 % / 49,6 % 50 / älter / 36,8 % / 36,7 % / 37,6 % Billeter-Maß Ortsteil: - 0,42 / - 0,48 / - 0,50 (Quelle: Angaben Gemeinde)

Bereich	Kenngrößen
Baulandpolitik Gemeinde	**Aktuelles Preisniveau Wohnbauland Gemeinde** (erschlossen) - Hauptort Rohr: 110,00 €/m² - Ortsteil Regelsbach: 120,00 €/m² - Ortsteil Hengdorf: 155,00 €/m² - Ortsteil Nemsdorf/Göckenhof: 155,00 €/m² **Differenzierung Baulandvergabe** (z.B. Einheimischenmodell oder freier Markt) Einheimischenmodell **Bodenpolitik Gemeinde** In den drei Orten derzeit keine weitere Wohnbebauung geplant, im Hauptort Rohr wird 3. Bauabschnitt eines Wohngebietes mit 59 Bauplätzen eingerichtet, Gewerbeflächen im Hauptort Rohr noch verfügbar (Quelle: Angaben Gemeinde)
Wirtschaft	**Beschäftigte (2011)** Ortsteile: keine Angaben möglich Beschäftige pro 100 Einwohner Ortsteil: keine Angaben Gemeinde: 491 Arbeitsplätze Beschäftige pro 100 Einwohner Gemeinde: ca. 14 Arbeitsplätze (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik)
Landwirtschaft	**Aktuelle Anzahl landwirtschaftl. Betriebe (2009, 2010)** Regelsbach: 9 aktive Betriebe (2 VE, 7 NE) Hengdorf: 4 aktive Betriebe (2 VE, 2 NE) Nemsdorf/Göckenhof: 5 aktive Betriebe (1 VE, 4 NE)

Bereich	Kenngrößen
	Agrarstrukturwandel Gemeinde Rohr 2010: 84 Betriebe 2007: 100 Betriebe 2005: 107 Betriebe 2003: 115 Betriebe 1999: 125 Betriebe Die Anzahl der Betriebe in der Gemeinde Rohr ging in den letzten Jahren kontinuierlich stark zurück. Zukünftig soll die Anzahl der Betriebe im Verfahrensgebiet laut landwirtschaftlichem Fachbeitrag aufgrund der noch günstigen Altersstruktur nur geringfügig zurück gehen. (Quelle: Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Landw. Fachbeitrag)
Versorgung	**Vorhandene Grund- und Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde bzw. am jeweiligen Ort** Zwei wesentliche Aspekte zur Ausstattung mit Grund- und Nahversorgungseinrichtungen: ◆ Versorgungsqualität ◆ Mögliches Nachfragepotenzial zur Innenentwicklung *siehe nachfolgende Liste!*
Funktionen	**Wichtige Funktionen (Schwerpunkte) in der Gemeinde** Regelsbach: Grundschule Hengdorf: Biogas, Nahwärme Heizung Nemsdorf/Göckenhof: Golfplatz *siehe nachfolgende Liste!*
Besonderheiten	Golfplatz Nemsdorf überörtlich bekannt Grundschule Regelsbach

Bereich	Kenngrößen
Verfahren und Planungen (FNP, BPL, Dorferneuerung)	**Stand Dorferneuerung:** Anordnung des Verfahrens Regelsbach 2 (Dorferneuerung) am 17.01.2011 derzeit ortsräumliche Planung mit Grünordnung **Flächennutzungsplan: 22.01.1992** **Flächennuztungsplan mit integriertem Landschaftsplan: 24.11.1999** **Wohngebiete Regelsbach:** B-Plan Nr. 1 für Regelsbach, rechtskräftig 19.10.1969 B-Plan Nr. 4/1 Gebiet südlich von Regelsbach, rechtskräftig 11.08.1982 B-Plan Nr. 4/1 „Am Mühlfeld“ 3. Änderung, rechtskräftig 17.07.2008 B-Plan Nr. 4/2 „Am Rinnenfeld“, rechtskräftig 20.04.1995 B-Plan Nr. 6 Regelsbach Brühlstraße, rechtskräftig 09.11.1973 B-Plan Nr. 6/1 Regelsbach Brühlstraße 1. Änderung, rechtskräftig 03.08.1977 B-Plan Nr. 9 „Flecken“ Regelsbach, rechtskräftig 15.12.2000 B-Plan Nr.10 „Höhenweg-Feld“, 1. Änderung, 21.01.2004 **Wohngebiet Nemsdorf/Göckenhof:** B-Plan Nr. 8 „Bergäcker“ Nemsdorf, rechtskräftig 15.12.2000 B-Plan Nr. 11 „Golfplatz Nemsdorf-Göckenhof“, rechtskräftig 19.03.2004 Satzung für Bereich „Siedlerstraße“ in Nemsdorf, rechtskräftig 12.11.2004

Beurteilung der Grund- und Nahversorgungsstruktur

a) Grund- und Nahversorgungsstruktur in den Untersuchungsorten

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

b) Grund- und Nahversorgungsstruktur im Hauptort

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

Wichtigste (Schwerpunkt-) Funktionen des Hauptortes/der Gemeinde

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

Zusammenfassung der Grunddaten:

- Lage in der äußeren Verdichtungszone von Nürnberg, nahe dem möglichen Oberzentrum Schwabach
- Ortsteile mit insgesamt relativ hohem Anteil an der Gemeindebevölkerung (32 %)
- Lockere Bebauung der Ortsteile mit diversen landwirtschaftlichen bzw. ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäuden, im Ortskern von Regelsbach relativ dichte Bebauung, am Ortsrand von Regelsbach und Nemsdorf sind Wohnbaugebiete entstanden
- Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde geringfügig wachsend
- Billeter-Maß deutet auf überdurchschnittliche Tendenz zur Überalterung hin, wobei die Werte der drei Ortsteile deutlich besser sind als der Wert der Gesamtgemeinde
- Agrarstrukturwandel ist bereits vorangeschritten – von insgesamt 18 aktiven Betrieben wirtschaften noch 5 im Haupterwerb; langfristig ist die Hofnachfolge nicht bei allen gesichert, aber die Anzahl der Betriebe soll aufgrund der günstigen Altersstruktur nur geringfügig zurückgehen (Angaben 2009, 2010)
- Grund- und Nahversorgungsstrukturen sind bis auf einzelne Einrichtungen nur im Hauptort und im Umland (mögliches Oberzentrum) vorhanden
- Grundschule in Regelsbach und Golfplatz nahe Nemsdorf als Standortvorteile und Besonderheiten

2 Innenentwicklungspotenzial

2.1 Gebäudepotenzial im Ortskern

2.1.1 Erfassung

Kriterien	Erfassungsdaten
Gebäudepotenzial für Umnutzung Leerstehende Gebäude	**Gebäudebestand Regelsbach, Hendgorf, Nemsdorf/Göckenhof** Anzahl Gebäude insgesamt: R 328 / H 82 / N 88 Anzahl Wohngebäude: R 111 / H 18 / N 23 Anzahl Wirtschafts- und Nebengebäude: R 217 / H 64 / N 65 **Leerstand Ortskern** Leerstand insgesamt: R 25 / H 4 / N 3 (entspricht Anteil am Gebäudebestand: R 7,6 % / H 4,9 % / N 3,4 %) Leerstand Wohngebäude: R 9 / H 1 / N 2 (entspricht Anteil am Gebäudebestand: R 2,7 % / H 1,2 % / N 2,3 %) Leerstand Wirtschafts- und Nebengebäude: R 16 / H 3 / N 1 (entspicht Anteil am Gebäudebestand: R 4,9 % / H 3,7 % / N 1,1 %) *siehe Karte!* (Quelle: Fragebogen, eigene Erhebungen)
Untergenutzte Gebäude („verdeckter Leerstand“)	**Untergenutzte Gebäude:** R 23 / H 1 / N 8 (entspricht Anteil am Gebäudebestand: R 7,0 % / H 1,2 % / N 9,1 %) *siehe Karte!*
Leerstehende und untergenutzte Gebäude	**insgesamt:** R 48 / H 5 / N 11 (entspricht Anteil am Gebäudebestand: R 14,6 % / H 6,1 % / N 12,5 %)
Umnutzungseignung Bauzustand (-substanz) der leerstehenden und untergenutzten Gebäude im Ortskern	Gesamteinschätzung: *siehe Bewertung*

Hinweise zur Erfassung des Gebäudepotenzials

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

2.1.2 Bewertung

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

Hinweise zur Bewertung des Gebäudepotenzials

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

2.2 Flächenpotenzial im Ortskern

2.2.1 Erfassung

Kriterien	Erfassungsdaten
Flächenpotenzial für Nachverdichtung ◆ Baulücken ◆ Brachflächen ◆ freiwerdende Flächen (bei akut schlechter Bausubstanz – „Abbruch“)	**Flächenpotenzial Ortskern** (Fläche in ha, bzw. Anzahl) Fläche Ortskern (innerhalb Bearbeitungsgrenze): R 16,84 ha / H 3,57 ha / N 5,90 ha Baulücken (Anzahl): R 0,80 ha (8) / H 0 / N 0,39 ha (4) Brachflächen: keine vorhanden freiwerdende Flächen: R 0,10 ha / H 0,08 ha / N 0 (Angaben über freiw. Flächen nach Abbruchwunsch der Eigentümer) Summe Flächenpotenzial: R 0,90 ha / H 0,08 ha / N 0,39 ha Anteil an Gesamtfläche Ortskern in %: R 5,3 % / H 2,2 % / N 6,6 % *siehe Karte!* (Quelle: Fragebogen, eigene Erhebungen)
Generelle Eignung der vorhandenen Flächenpotenziale zur Nachverdichtung oder Bedeutung als Grün- oder Freiflächen etc.	alle Flächen (Baulücken) topographisch möglich Eignung der Flächen prinzipiell als Bauflächen Erschließung grundsätzlich vorhanden Einzelne Flächen haben Bedeutung als Grün- oder Freifläche mit Obstgehölzen

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 Handlungs-spielraums der Gemeinde zur Innenentwicklung“ aufgegriffen.

2.2.2 Bewertung

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

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:	Anzahl der Wohngebäude mit Bewohnern ausschließlich über 65 Jahre	Anteil in % der Wohngebäude Ortskern
	R 111	17	15,3 %
	H 18	1	5,5 %
	N 23	2	8,7 %
	siehe Karte!		
	(Quelle: Fragebogen, eigene Erhebungen)		
2) Landwirtschaftliche und/oder gewerbliche Betriebe (mit Betriebsinhabern über 50 Jahre und) ohne absehbare Nachfolge	Vorhandene landwirtschaftliche Betrieben: Regelsbach 9, Hengdorf 4, Nemsdorf/Göckenhof 5 Landwirtschaftliche Betriebe ohne Hofnachfolge (mit Betriebsinhabern über 50 Jahre): Regelsbach 3 / Hengdorf 0 / Nemsdorf 1 Entspricht in Regelsbach 33 % und in Nemsdorf 20 % aller noch existierenden landwirtschaftlichen Betriebe *siehe Karte!* Aufgrund des bereits weit vorangeschrittenen Agrarstrukturwandels und der relativ geringen Bedeutung des gewerblichen Bereichs insgesamt hat dieser Punkt gegenüber dem Veränderungspotential der Wohngebäude eine geringere Bedeutung		

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)		Regelsbach X	Hengdorf, Nemsdorf X
- von geringerer Bedeutung (Korrekturfaktor)			
2) Landwirtschaftliche und/oder gewerbliche Betriebe (mit Betriebsinhabern über 50 Jahre und) ohne absehbare Nachfolge	hoher Anteil (mehr als 50 %)	20 – 50 % Anteil	geringer Anteil (weniger als 20 %)
- von höherer Bedeutung (Bewertungsfaktor)			
- von geringerer Bedeutung (Korrekturfaktor)		Regelsbach, Nemsdorf X	Hengdorf X
Veränderungspotenzial Sozialstruktur Ortskern		Regelsbach X	Hengdorf, Nemsdorf X

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)	Regelmäßigkeit bei Hauptgebäuden (straßenraumorientierte Bebauung) in Regelsbach und Hengdorf, jedoch auch leichte Abweichungen bei jüngerer Bebauung (2. Hälfte 20. Jh.) zu beobachten, in Nemsdorf historisch bedingte unregelmäßige Siedlungsstruktur, aber noch zum Straßenraum orientiert kleine Nebengebäude oft als Anbauten ohne städtebaulichen Bezug, Dachlandschaft teilw. bereits gestört durch diverse Anbauten und Flachdächer von Nebengebäuden
Freiraumsituation in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur	In Regelsbach blieb historische Freifläche im Tal des Regelbachs Richtung Osten erhalten, in Ortsmitte wurde historische Freifläche teilweise bebaut und größtenteils befestigt; In Hengdorf und Nemsdorf historische Freifläche im Talraum des Zwieselbaches noch vorhanden; typ. Ortsränder landwirtsch. Rückbereiche (Obstgärten) teilweise noch vorhanden, aber vorallem in Regelsbach, aber auch in Nemsdorf durch Erweiterungen der Hofstellen und Siedlungsbau überformt
Zustand/Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform (sofern es diese gegeben hat, ansonsten scheidet dieses Kriterium aus)	Historische Dorfformen sind trotz der baulichen Veränderungen und Siedlungserweiterungen noch ablesbar. Im Ortskern von Regelsbach wenig Veränderungen, jedoch nach Süden und Osten starke Siedlungserweiterungen.
Regionaltypische und historische Bausubstanz Ortskern (Regionaltypisches Bauen)	Einige ältere bzw. historische Gebäude in allen drei Orten vorhanden. Regionaltypische und historische Bausubstanz (Fachwerk, Naturstein, zweigeschossige verputzte Wohngebäude mit Schmuckelementen der Fassadengliederung) ist teilweise noch vorhanden bzw. wurde saniert, ist jedoch fast nicht mehr prägend, vor allem in Regelsbach und Nemsdorf.
Bauzustand des gesamten Ortskerns	Regelsbach: Die Gebäude sind oft in unauffälligem Zustand. Negativ fallen die wenigen leerstehenden Gebäude auf, die überwiegend in schlechtem baulichem Zustand sind und bei denen teilweise mit einem Abriss zu rechnen ist. Von den Eigentümern wird ein gewisser Sanierungsbedarf für einzelne Gebäude angegeben (schätzungsweise 20 % aller Anwesen) Hengdorf: Sanierungsbedürftig sind hier vor allem die leerstehenden Gebäude, von denen einzelne nach Angabe der Eigentümer möglicherweise abgerissen werden sollen. (Anteil der sanierungsbedürftigen Gebäude schätzungsweise 40%) Nemsdorf: Die meisten Gebäude sind in unauffälligem Zustand. Von den Eigentümern wird trotzdem ein gewisser Sanierungsbedarf für einzelne Gebäude angegeben (schätzungsweise20 % aller Anwesen) (Quelle: Fragebogen, eigene Erhebungen)

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 ☐	in Teilbereichen Regelmäßigkeiten gegeben (z. B. Baulinien entlang von Straßenzügen/Ensembles) Regelsbach, Hengdorf X	starker Wechsel von Gebäudeanordnungen und Kubaturen Nemsdorf X
Freiraumsituation in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur	im Ortskern sind prägnante Freiflächenstrukturen in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur vorhanden Hengdorf, Nemsdorf X	in Teilbereichen sind (kleinere) Freiflächenstrukturen in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur vorhanden Regelsbach X	geringe strukturelle Bedeutung der Freiflächen ☐
Zustand/Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform (sofern es diese gegeben hat, ansonsten scheidet dieses Kriterium aus)	die historische Siedlungsform ist noch sehr gut erkennbar und für das Ortsbild prägend ☐	in Teilbereichen neuzeitliche Veränderungen/ Beeinträchtigungen in allen drei Orten X	die historische Siedlungsform ist nicht mehr oder kaum noch erkennbar ☐
Regionaltypische und historische Bausubstanz Ortskern (Regionaltypisches Bauen)	hoher Anteil regionaltypischer/ historischer Gebäude, nur in geringem Maß Neu- und Ersatzbauten ☐	Mischung aus regionaltypischen/ historischen Gebäuden sowie Neu- und Ersatzbauten In allen drei Orten X	kaum noch regionaltypische oder historische Gebäude vorhanden ☐
Bauzustand des gesamten Ortskerns	hoher Anteil an guter bzw. sanierter Bausubstanz ☐	Mischung aus sanierter und sanierungsbedürftiger Bausubstanz In allen drei Orten X	hoher Anteil an schlechter bzw. sanierungsbedürftiger Bausubstanz ☐
Städtebauliche Empfindlichkeit Ortskern (Durchschnittswert)	☐	Regelsbach (2) Hengdorf (1,8) Nemsdorf (2) X	☐
Spielraum zur Innenentwicklung (Nutzung Potenzial)	geringerer Spielraum	teils geringerer, teils höherer Spielraum	höherer Spielraum

Hinweise zur Bewertung der städtebaulichen Empfindlichkeit im Ortskern

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

2.5 Gesamtbewertung des Innenentwicklungspotenzials Ortskern

Zusammenfassende Bewertungsmatrix zum Innenentwicklungspotenzial im Ortskern

	Punkte / Maximalwert	Punkte / Mittelwert	Punkte / Minimalwert	**Punkte / Summe**
Gebäude-potenzial	hoch 9 ☐	mittel 6 R, N X	gering 3 H X	R 6 H 3 N 6
Flächen-potenzial	hoch 3 ☐	mittel 2 X	gering 1 ☐	R 2 H 2 N 2
Veränderungs-potenzial Sozialstruktur	hoch 6 ☐	mittel 4 R X	gering 2 H, N X	R 4 H 2 N 2
Städtebauliche Empfindlichkeit	gering (höherer Spielraum) 3 ☐	mittel 2 X	hoch (geringerer Spielraum) 1 ☐	R 2 H 2 N 2
Ergebnis	Das Innenentwicklungspotenzial von Regelsbach und Nemsdorf ist durchschnittlich, das von Hengdorf ist geringer.			Regelsbach 14 Hengdorf 9 Nemsdorf 12

- 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:

- Regelsbach und Nemsdorf weisen ein durchschnittliches und Hengdorf ein geringes Innenentwicklungspotenzial auf, wobei Regelsbach zu hohem Innenentwicklungspotenzial tendiert. Diese Aussagen allein müssen jedoch noch genauer differenziert werden, um Handlungsfelder abzuschätzen.
- Ein wichtiger Ansatzpunkt scheinen der leerstehende oder von drohendem Leerstand betroffene Gebäude in allen drei Orten zu sein, die in Regelsbach etwa 15 %, Nemsdorf 13% und in Hengdorf ca. 6 % ausmacht. Es handelt sich hierbei um gute als auch weniger gute Bausubstanz, die sich zur Umnutzung eignet oder weniger gut geeignet ist. Dieser Aspekt könnte in allen drei Orten näher untersucht und differenziert werden, jedoch stellen leerstehende Gebäude gleichzeitig Flächenpotenziale dar, sofern sie baulich nicht zu sanieren und umzunutzen sind. Der Vorteil liegt in der bereits vorhanden Erschließung solcher Grundstücke oder Teile von betroffenen Grundstücken. In Hengdorf sind die wenigen leerstehenden Gebäude am schlechtesten zur Umnutzung geeignet, wegen überwiegend geringwertiger Bausubstanz, was das Innenentwicklungspotenzial negativ beeinflusst.
- Das Innenentwicklungspotenzial von Regelsbach ist im Vergleich der drei Orte am höchsten ausgeprägt. Der Ort weist den meisten Leerstand, ein gewisses Flächenpotenzial, die größte Veränderung in der Sozialstruktur und der landwirtschaftlichen Betriebe auf.
- Auch das Innenentwicklungspotenzial von Nemsdorf durchschnittlich, wobei im Unterschied zu Regelsbach das Veränderungspotenzial nur gering ist.
- Hengdorf weist die geringste Innenentwicklung auf, was auf das geringe Gebäudepotenzial und das geringe Veränderungspotenzial in der Sozialstruktur zurückzuführen ist.
- In Regelsbach wird sich in den nächsten 10-15 Jahren die Sozialstruktur noch stärker auf das Innenentwicklungspotenzial auswirken, weil dann nach bisherigem Erkenntnisstand weitere 13 Anwesen ausschließlich von älteren Menschen bewohnt werden (derzeit erfasst als Bewohner über 50 Jahre), bei denen kein Familienangehöriger das Anwesen übernehmen wird. Damit würde der Anteil an Wohngebäuden, die nur von älteren Menschen bewohnt werden in Regelsbach über auf 27 % ansteigen. Mit dem jetzt bereits durch Leerstand betroffenen Wohngebäuden wären dann etwa 35% der Wohngebäude in Regelsbach von Leerstand oder drohendem Leerstand betroffen. Außerdem wird die Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe zurückgehen.
- In Hengdorf und Nemsdorf wird sich die Sozialstruktur kaum verändern, hier wohnen oft mehrere Generationen unter einem Dach. Auch die landwirtschaftlichen Betriebe sollen überwiegend erhalten bleiben, sodass die Anwesen auch langfristig bewohnt bleiben.

2.6 Innenentwicklungspotenzial in relevanten Siedlungsgebieten

2.6.1 Erfassung

Regelsbach und Nemsdorf verfügen über mehere ältere und jüngere Siedlungsgebiete, die im Laufe der Jahre überwiegend durch Einheimische bebaut wurden. Diese Flächen liegen außerhalb der Bearbeitungsgrenze, sodass keine Aussagen über das Alter der Bewohner bzw. die Sozialstruktur getroffen werden können. (Nach Aussage der Gemeinde Rohr sind oft die jüngeren Familien in die Wohnsiedlung gezogen und die Ältere Generation im Altort geblieben)

Das noch nicht bebaute Flächenpotenzial wurde jedoch in die Bewertung (Pkt. 3.1.) mit einbezogen.

2.6.2 Bewertung

Da die vorhandenen Siedlungsgebiete nicht erfasst wurden, kann auch keine Bewertung vorgenommen werden.

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.

3.1.1 Erfassung

Kriterien	Erfassungsdaten
a) Angebot innerhalb des Ortskerns	
Verfügbarkeit des ermittelten Gebäudepotenzials zur Innenentwicklung im Ortskern (Besitzverhältnisse)	Ermitteltes Gebäudepotenzial ausschließlich in privater Hand (Ausnahme ist „Alte Post“) Nach derzeitigem Informationsstand bestehen bislang nur sehr geringe konkreten Verkaufsabsichten (2 Anwesen in Regelsbach, möglicherweise 2 weitere in Regelsbach und 1 in Hengdorf)
Verfügbarkeit des ermittelten Flächenpotenzials zur Innenentwicklung im Ortskern (Besitzverhältnisse, Verkaufsabsichten)	Ermitteltes Flächenpotenzial ausschließlich in privater Hand Nach derzeitigem Informationsstand bestehen keine konkreten Verkaufsabsichten
Baurechtliche Hemmnisse durch vorgegebene Siedlungsstruktur im Ortskern	Siehe 2.4.1, 2.4.2 Städtebauliche Empfindlichkeit im Ortskern (mittlere Empfindlichkeit) Prägnante Freiflächenstrukturen in Hengdorf und Nemsdorf
Spezifische Steuerungs-möglichkeiten der Gemeinde (Finanzausstattung, Förder-instrumente, Baurecht etc.)	Durch Dorferneuerungsverfahren (Sensibilisierung der Bevölkerung, erhöhte Mitwirkungsbereitschaft, Förderinstrumente) und Kommunales Flächenmanagement sind Steuerungsmöglichkeiten gegeben

a) Hinweise zur Erfassung der Angebotssituation innerhalb des Ortskerns

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

Kriterien	Erfassungsdaten
b) Angebot außerhalb des Ortskerns	
Innenentwicklungspotenzial in relevanten Siedlungsgebieten (Flächen- und Veränderungs-potenzial Sozialstruktur)	Keine Aussage möglich, da Wohnbausiedlungen außerhalb des Altortes nicht erfasst wurden. → *siehe 2.6.1*
Gemeindliche Entwicklungsreserven außerhalb des Ortskerns (Wohnbauflächen)	**Neuzeitliche Siedlungserweiterungen insgesamt:** Regelsbach ca. 18,7 ha, Hengdorf keine, Nemsdorf ca. 4,8 ha **a) Entwicklungsreserven in bestehenden (älteren) Siedlungsgebieten** Regelsbach ca. 1,1 ha (18 Flächen am südlichen Ortsrand) **b) Entwicklungsreserven in aktuellen Wohngebieten** Regelsbach ca. 0,7 ha (9 Flächen am nordöstl. Ortsrand) Nemsdorf ca. 0,33 ha (6 Flächen) **Gesamt a) und b):** Regelsbach ca. 1,8 ha (10 % der Siedlungserweiterungen) Nemsdorf ca. 0,33 ha (7 % der Siedlungserweiterungen) Hengdorf keine **c) Zukünftige Entwicklungsreserven nach FNP** Regelsbach ca. 2,43 ha (zur Ortsabrundung) Nemsdorf ca. 0,19 ha (zur Verdichtung der Ortsbebauung) **d) spekulative Entwicklungsreserven als Verdichtungsflächen außerhalb FNP** Hengdorf ca. 0,15 ha (am Ortsrand)
Verfügbarkeit der gemeindlichen Entwicklungs-reserven außerhalb des Ortskerns (Wohnbaufläche)	B-Pläne sind vorhanden und rechtskräftig, jedoch sind die Flächen überwiegend in Privatbesitz
Entwicklungsbegrenzungen zur Außenentwicklung (naturräumliche, topo-graphische Grenzen etc.)	Abgesehen von den vorgesehenen Entwicklungsreserven im FNP sind künftige Entwicklungsmöglichkeiten zur Außenentwicklung in allen drei Orten ohne größeren Erschließungsaufwand nahezu erschöpft. Die Topografie (Tallage) und naturschutzrechtliche Grenzen (Bannwald) spielen in allen drei Orten eine begrenzende Rolle.

b) Hinweise zur Erfassung der Angebotssituation außerhalb des Ortskerns

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

3.1.2 Bewertung

a) Angebot innerhalb des Ortskerns (Bewertungsfaktor)			
Kriterien	**Hoch (3)**	**Mittel (2)**	**Gering (1)**
Verfügbarkeit des ermittelten Gebäudepotenzials zur Innenentwicklung im betreffenden Ortskern (Mitwirkungs-/ Verkaufsbereitschaft)	überwiegend hohe Verfügbarkeit ☐	teils hohe, teils geringe Verfügbarkeit ☐	überwiegend geringe Verfügbarkeit X
Verfügbarkeit des ermittelten Flächenpotenzials zur Innenentwicklung im betreffenden Ortskern (Mitwirkungs-/ Verkaufsbereitschaft)	überwiegend hohe Verfügbarkeit (hohe Mitwirkungs-bereitschaft der Eigentümer) ☐	teils hohe, teils geringe Verfügbarkeit (in Teilbereichen hohe – in Teilbereichen geringe Mitwirkungsbereitschaft) ☐	überwiegend geringe Verfügbarkeit (geringe Mitwirkungs-bereitschaft der Eigentümer) X
Spielraum aufgrund baurechtlicher Hemmnisse bzw. vorgegebene Siedlungsstruktur im Ortskern	geringe Zwänge durch vorgegebene Siedlungsstruktur ☐	teils geringere, teils stärkere Zwänge X	starke Zwänge durch vorgegebene Siedlungsstruktur gegeben ☐
Spezifische Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde	gute Steuerungs-möglichkeiten von Seiten der Gemeinde ☐	bedingte Steuerungs-möglichkeiten von Seiten der Gemeinde X	keine Steuerungs-möglichkeiten von Seiten der Gemeinde ☐
Zwischenergebnis Angebot innerhalb des Ortskerns (Durchschnittswert)	☐	Faktor 1,5	Faktor 1,5

b) Angebot außerhalb des Ortskerns (Korrekturfaktor)			
Kriterien	**Hoch (1)**	**Mittel (2)**	**Gering (3)**
Innenentwicklungspotenzial in relevanten Siedlungsgebieten (Flächenpotenzial und Veränderungspotenzial Sozialstruktur)	hohes Innenentwicklungspotenzial in relevanten Siedlungsgebieten **nicht wertbar, da keine Angaben vorhanden !!**	mittleres Innenentwicklungspotenzial in relevanten Siedlungsgebieten	geringes Innenentwicklungspotenzial in relevanten Siedlungsgebieten
Gemeindliche Entwicklungsreserven außerhalb des betreffenden Ortskerns (Wohnbauflächen, ohne Entwicklungs-reserven FNP)	hoher Anteil (mehr als 20 %) an Entwicklungsreserven außerhalb des Ortskerns ☐	10 – 20 % Anteil an Entwicklungsreserven außerhalb des Ortskerns Regelsbach X	geringer Anteil (weniger als 10 %) an Entwicklungsreserven außerhalb des Ortskerns Hengdorf, Nemsdorf X
Verfügbarkeit der gemeindlichen Entwicklungsreserven außerhalb des betreffenden Ortskerns	überwiegend hohe Verfügbarkeit ☐	teils hohe, teils geringe Verfügbarkeit ☐	überwiegend geringe Verfügbarkeit X
Entwicklungsbegrenzungen zur Außenentwicklung (naturräumliche, topographische Grenzen etc.)	keine oder kaum Entwicklungsbegrenzungen für die Außenentwicklung gegeben ☐	in Teilbereichen führen Entwicklungsbegrenzungen zu einer Beschränkung der Außenentwicklung X	starke Entwicklungsbegrenzungen, kaum noch Möglichkeiten zur Außenentwicklung gegeben ☐
Zwischenergebnis Angebot außerhalb des Ortskerns (Durchschnittswert)	☐	Regelsbach X	Hengdorf, Nemsdorf X
Wirkung für Innenentwicklung (Angebotsschwerpunkt im Ortskern)	**kein Angebotsschwerpunkt im Ortskern**	**abgeschwächter Angebotsschwerpunkt im Ortskern**	**Angebotsschwerpunkt im Ortskern**

c) Gesamtbewertung des Angebotsspielraums zur Innenentwicklung des Ortskerns

	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Zwischenergebnis Bewertungsfaktor Angebot innerhalb des Ortskerns	☐	1,5	1,5
Zwischenergebnis Korrekturfaktor Angebot außerhalb des Ortskerns – Wirkung für Innenentwicklung (Angebotsschwerpunkt im Ortskern)	**Angebotsschwer-punkt im Ortskern** Hengdorf, Nemsdorf X	**abgeschwächter Angebotsschwer-punkt im Ortskern** Regelsbach X	**kein Angebotsschwer-punkt im Ortskern** ☐
Ergebnis: Chance zur Innenentwicklung des Ortskerns aus der Angebotssituation	☐	X	☐
Zusatzhinweise zur Situation außerhalb des Ortskerns	In allen drei Orten besteht eine mittlere Chance zur Innenentwicklung, wobei in Hengdorf wegen der geringeren Möglichkeiten zur Außenentwicklung und in Nemsdorf aufgrund der geringen Flächengröße tendenziell eine stärkere Chance zur Innenentwicklung des Ortskerns möglich ist. In Regelsbach neigt die Tendenz jedoch leicht zu einer geringeren Chance der Innenentwicklung wegen der doch zahlreich vorhandenen Möglichkeiten zur Außenentwicklung außerhalb des Ortskerns (vorhandene Baugebiete und Flächenreserven durch FNP). Allerdings ist ein aktueller Bedarf an Innenentwicklungsmöglichkeiten in allen drei Orten aufgrund der Rahmenbedingungen (Gebäudenutzung, Bauzustand, Sozialstruktur) verstärkt vorhanden.		

Hinweise zur Bewertung der Angebotssituation

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

3.2 Nachfragesituation

3.2.1 Erfassung

Kriterien	Erfassungsdaten
Lage im Raum – lagebedingte Attraktivität: ◆ Nähe zu Verdichtungsraum ◆ Verkehrsanbindung ◆ Arbeitsplatzangebot im Nahbereich (10 – 15 km) ◆ naturräumliche Attraktivität (Tourismus, Naherholung)	Aufgrund der Stadt-Umland-Situation (Nähe zum Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen) und der Verkehrsanbindung (Staats- und Kreisstraße) kann die Lage insgesamt als günstig beurteilt werden. Das Arbeitsplatzangebot in den drei Orten selbst ist jedoch nicht ausreichend vorhanden, so dass überwiegend die Angebote im nahen Verdichtungsraum, aber auch weiter entfernte Möglichkeiten genutzt werden müssen. Die naturräumliche Attraktivität für die Naherholung kann als günstig beurteilt werden, aufgrund das Bannwaldes, dem nahen Golfplatz sowie verschiedener Rad- und Wanderwege.
Entwicklung Wanderungssaldo in den letzten Jahren (1995 – 2010)	Entwicklung von einem Wanderungsverlust zu einem steigenden Wanderungssaldo, was insbesondere auf die Zunahme von Zuzügen zurückzuführen ist. Der Gemeinde Rohr wird ein leichtes Einwohnerwachstum prognostiziert.
Einschätzung der regionalen Nachfragesituation (Bauland-, Immobilien-, Wohnungsnachfrage)	Der Wohnraumbedarf in der Region ist stabil. Ein Rückgang des regionalen Nachfragemarktes ist nicht zu erwarten.
Einschätzung des Wohnraumbedarfs für die eigene Bevölkerung (auf der Basis der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur)	Die aktuelle Bevölkerungsstruktur (natürliche Bevölkerungsentwicklung = Billeter-Maß) weist eine Tendenz zur Überalterung auf, wobei die drei Orte eine positivere Struktur aufweisen als die Gesamtgemeinde. Der Wohnraumbedarf der eigenen Bevölkerung wird mittel- bis langfristig zurückgehen.
Örtliche Besonderheiten in der Nachfragesituation (z. B. gutes Arbeitsplatzangebot)	- Relativ gutes Arbeitsplatzangebot durch nahen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen - Relativ hohe naturräumliche Attraktivität - Grundschule in Regelsbach

Hinweise zur Erfassung der Nachfragesituation

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

3.2.2 Bewertung

Kriterien	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Lage im Raum – lagebedingte Attraktivität: ◆ Nähe zu Verdichtungsraum ◆ Verkehrsanbindung ◆ Arbeitsplatzangebot im Nahbereich ◆ naturräumliche Attraktivität (Naherholung, Tourismus)	hoher lagebedingter Druck, betreffender Ort liegt im Verdichtungsraum oder/und in unmittelbarer Nähe zu überregionaler Verkehrsachse oder/und zu attraktivem Arbeitsplatzangebot im Nahbereich, naturräumliche Attraktivität in Verbindung mit Übernachtungstourismus ☐	geringer lagebedingter Druck, betreffender Ort liegt im Einflussbereich eines Verdichtungsraums (periurban) oder/und in geringer Entfernung zu überregionaler Verkehrsachse, naturräumliche Attraktivität in Verbindung mit Naherholung X	kein lagebedingter Druck, betreffender Ort liegt abseits von Verdichtungsräumen und überregionalen Verkehrsachsen, fehlendes Arbeitsplatzangebot im Nahbereich, keine besondere naturräumliche Attraktivität ☐
Entwicklung Wanderungssaldo in den letzten Jahren (2000 – 2010)	Zuzüge entwickeln sich stärker als Fortzüge X	Zu- und Fortzüge nehmen gleiche oder ähnliche Entwicklungen ☐	Fortzüge entwickeln sich stärker als Zuzüge ☐
Einschätzung der regionalen Nachfragesituation (Bauland-, Immobilien-, Wohnungsnachfrage)	es ist in Zukunft eine gute regionale Nachfrage zu erwarten X	es ist in Zukunft eine verhaltene regionale Nachfrage zu erwarten ☐	es ist in Zukunft keine bzw. nur noch eine sehr geringe regionale Nachfrage zu erwarten ☐
Einschätzung des Wohnraumbedarfs für die eigene Bevölkerung (auf der Basis der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur)	es ist in Zukunft ein hoher zusätzlicher Wohnraumbedarf von Seiten der eigenen Bevölkerung zu erwarten ☐	es ist in Zukunft ein geringer zusätzlicher Wohnraumbedarf von Seiten der eigenen Bevölkerung zu erwarten ☐	es ist in Zukunft kaum noch ein zusätzlicher Wohnraumbedarf von Seiten der eigenen Bevölkerung zu erwarten x

Kriterien	**Hoch (3)**	**Mittel (2)**	**Gering (1)**
Örtliche Besonderheiten in der Nachfragesituation (z. B. gutes Arbeitsplatzangebot)	die örtlichen Besonderheiten wirken auf die Nachfrage begünstigend X	die örtlichen Besonderheiten wirken auf die Nachfrage verhalten positiv bis neutral ☐	die örtlichen Besonderheiten wirken auf die Nachfrage behindernd ☐
Ergebnis Nachfragesituation (Durchschnittswert)	☐	X 2,4 Die Nachfragesituation wird mittel sein, positiv wirken sich die Nähe zum Oberzentrum Nürnberg, die Grundschule und naturräumliche Attraktivität aus	☐ .....

Hinweise zur Bewertung der Nachfragesituation

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

3.3 Gesamtbewertung der Realisierungsmöglichkeiten zur Innenentwicklung

Bewertungsmatrix zu Realisierungsmöglichkeiten zur Innenentwicklung im Ortskern

	Punkte / Maximalwert	Punkte / Mittelwert	Punkte / Minimalwert	**Punkte / Summe**
Chance zur Innenentwicklung im Ortskern aus der Angebotssituation	hoch 3 ☐	mittel 2 X	gering 1 ☐	2 Punkte
Chance zur Innenentwicklung im Ortskern aus der Nachfragesituation	hoch 6 ☐	mittel 4 X	gering 2 ☐	4 Punkte
Ergebnis	Durchschnittliche Realisierungschancen zur Innenentwicklung im Ortskern			6 Punkte

- 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:

- Realisierungsmöglichkeiten werden aufgrund der stetigen Nachfrage und trotz der relativ geringen Verfügbarkeit als durchschnittlich eingeschätzt.
- Als Haupthemmnis für die Realisierung der Innenentwicklung ist vorallem in Regelsbach die Flächenverfügbarkeit außerhalb des Ortskerns anzusehen. Hier sollte über die kommunale Bauleitplanung eingegriffen werden und nicht das gesamte Flächenpotenzial des FNP für zukünftige Bebauung zur Verfügung gestellt werden.
- Bemühungen von Seiten der Gemeinde (v.a. über Dorferneuerung) und des Landkreises (kommunales Flächenmanagement) bilden eine wichtige Grundlage
- Über die Dorferneuerung ist es umso wichtiger, die eigene Bevölkerung von der Notwendigkeit der Innenentwicklung zu überzeugen, sie im Hinblick auf Aktivierung und Sanierung der Gebäudeleerstände zu sensibilisieren und Interesse für Investitionen im Ortskern zu wecken
- Besonderes Konzept notwenig – insbesondere was die Einbindung der Bevölkerung bei der Umnutzung von Wirtschafts- und Nebengebäuden betrifft

4 Gesamtbewertung

4.1 Alle Kriterien im Überblick (ohne Gewichtung etc.)

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

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

4.2 Folgerungen für die Dorferneuerung und für gemeindliche Aufgaben

a) Generelle Erkenntnisse

- Lage im Nahbereich eines Oberzentrums bzw Verdichtungsraum mit verkehrsgünstiger Straßenanbindung, ÖPNV relativ gut
- Mittelerer Ort und zwei kleinere Ortsteile mit insgesamt hohen Einwohnerzahlen (ca. 32 % der Gemeindebevölkerung)
- Im Ortskern der drei Orte Wechsel zwischen dichter und lockerer Bebauung mit 1- und 2-geschossigen Wohngebäuden und oftmals einigen Nebengebäuden
- In Hengdorf und Nemsdorf/Göckenhof baufreier Talgrund
- Tendenz der Überalterung der Bevölkerung vorhanden
- Aktuell sind in Regelsbach 15%, in Hengdorf 6% und in Nemsdorf/Göckenhof 13 % der Gebäude leerstehend oder untergenutzt. Hierbei ist die Umnutzungseignung durch eine Bandbreite von guter bis geringer Bausubstanz gekennzeichnet, wobei Hengdorf die schlechteste Bausubstanz aufweist.
- Das mittlere Veränderungspotenzial der Sozialstruktur in Regelsbach spiegelt sich in Zukunft in einem erhöhten Gebäude- und Umnutzungspotenzial zur Innenentwicklung wider. In Hengdorf und Nemsdorf/Göckenhof hat die Sozialstruktur nur geringes Veränderungspotenzial, demzufolge ist auch nur geringes Gebäude und umnutzungspotenzial zur Innenentwicklung zu erwarten.
- Langfristig zeichnet sich eine substanzgefährdende Situation für die Ortskerne ab vor allem von Regelsbach, u.a. durch die bereits leerstehenden Gebäude in der Ortemitte von Regelsbach und die momentan noch landwirtschaftlich genutzten Anwesen, die mittelfristig aufgegeben werden.
- In Hengdorf und Nemsdorf/Göckenhof verbessern die begrenzten Möglichkeiten zur Außenentwicklung die Entwicklungschancen im Ortskern (zumindest mittel- bis langfristig). In Regelsbach setzen die Möglichkeiten der Außenentwicklung die Innenentwicklungschancen herab.
- Aufgrund der guten Lage zum Oberzentrum, der verkehrsgünstigen Anbindung und der Grundschule in Regelsbach ist von einem mittleren Nachfragedruck auszugehen.

b) Fachliche und räumliche Planungshinweise

Übergeordnete Hinweise

- Substanzerhaltende Weiterentwicklung der Altorte, um die Bedeutung und Funktion für die Ortsteile auch in Zukunft adäquat wahrnehmen zu können. Hierbei liegt der Schwerpunkt auf Strategien, wie z.B.
  - Modernisierung von vorh. Bausubstanz (bei gleicher Nutzung)
  - Umnutzung und Umbau (v.a. bei Wirtschafts- und Nebengebäuden)
  - Partieller Rückbau von Gebäuden mit akut schlechter Bausubstanz
  - Evtl. Ersatzbauten an städtebaulich wichtigen Standorten
- Einbindung der Bevölkerung, um das Bewußtsein für die zukünftige Entwickung der Altorte zu schärfen sowie die Nachfrage und das Eigenengagement zur Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen zu fördern.

Gebietsbezogene Hinweise

- Gebiete mit hohem Innenentwicklungspotenzial (Soziale und städtebauliche Veränderungen):
  - Orts- und situationsverträgliche Gebäudeumnutzungen und –modernisierungen auf der Grundlage der Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Privatpersonen
  - Beratende Hilfestellung bei evtl. Grundstücksteilung oder Verkaufsabsichten
  - Umgestaltung der Straßenräume hinsichtlich Verkehrsberuhigung und qualitative Aufwertung z.B. von Gehwegen und Plätzen
- Kernzone mit aktuellem Handlungsbedarf:
  - Partieller Rückbau (v.a. von Nebengebäuden mit schlechter Bausubstanz), um die Qualität und Nutzungseignung in den Bereichen mit hoher Gebäudedichte zu verbessern bzw. komplett neue Innenentwicklungsmöglichkeiten anzubieten
- Erhaltung und Verbesserung der Freiflächenstruktur, insbesondere die Niederungen des Regelbaches und Zwieselbaches sowie die vorhandenen Ortsränder mit Streuobstwiesen
- Einbindung der Ortseingänge in kulissebildende Grünstrukturen in allen drei Orten
- Nutzungssicherung und gestalterische Verbesserung des Kirchenumgriffs in Regelsbach, aufgrund seiner hohen Bedeutung als Einzelobjekt, Aufwertung der vorhandenen Baudenkmäler in allen drei Orten

c) Hinweise für Instrumente und Strategien zur Umsetzung

Hinweise zum Einsatz von Instrumenten im Rahmen der Dorferneuerung

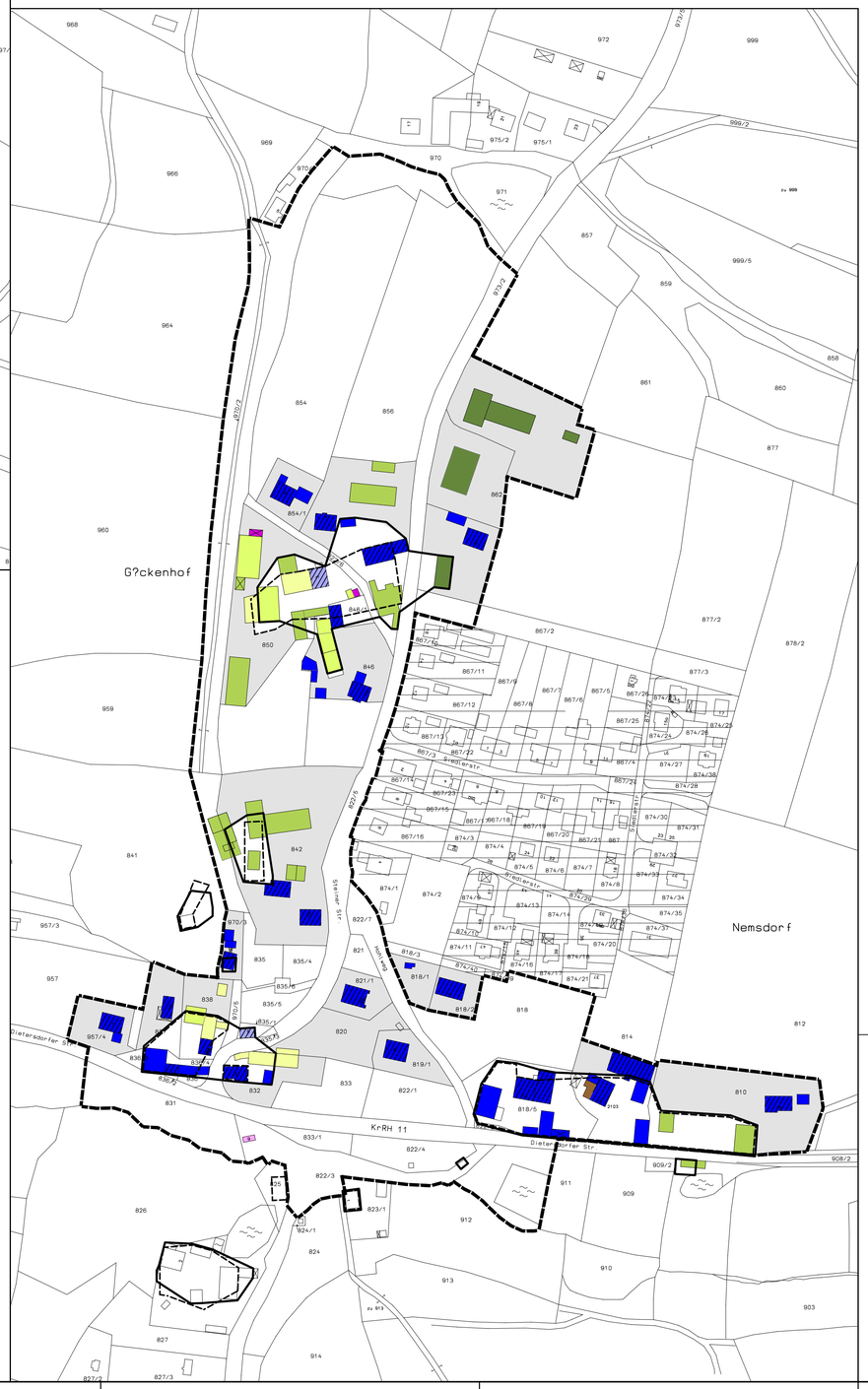
- Der zielorientierte Instrumenteneinsatz der Dorferneuerung ist aus folgenden Gründen zu befürworten:
  - von Seiten der politischen Gemeinde ist eine Bereitschaft zur Innenentwicklung vorhanden.
  - In Anlehnung an die Ausgangssituation spielt die Sensibilisierung und Mitwirkung der Bevölkerung eine große Rolle.
  - Für die weitere Umsetzung erscheinen auch investive Maßnahmen (u.a. für Straßenraumgestaltung, Plätze, Einzelobjekte) sinnvoll, unter der Voraussetzung der Bündelung der Kräfte auf die Innentwicklung.
- Festlegung des weiter zu untersuchenden Innenentwicklungsgebietes auf das in der Karte dargestellte Gebiet ‚mit hohem Innenentwicklungspotential'
- Ideenkatalog für sinnvolle Umnutzung und Sanierung von demnächst aus der Nutzung fallenden landwirtschaftlichen Nebengebäuden (für Gebiete mit ‚hohem Innenentwicklungspotential')
- Für das in der Karte dargestellte Gebiet mit hohem Innenentwicklungspotential (Flächen mit Gebäudeleerstand oder Gebäudeabriss) bietet sich an, ein separates Innenentwicklungskonzept erstellen zu lassen, was evtl. auch auf besondere Sozial- und Haushaltsstrukturen eingeht sowie mögliche neue Wohnformen (z.B. Mehrgenerationenhaus) näher untersucht. Auf jeden Fall können damit die städtebaulich relevanten Strukturen (Straßenfluchten, Raumkanten, Kubaturen) aufgegriffen und so Möglichkeiten der Innenentwicklung konkret aufgezeigt werden.
- Hinweise zum Einsatz von städtebaulichen und planungsrechtlichen Instrumenten außerhalb der Dorferneuerung
- Der Hinweis zum notwendigen Einsatz von städtebaulichen und planungsrechtlichen Instrumenten außerhalb der Dorferneuerung sollten auch als ein Ergebnis der

Ortsräumlichen Planung formuliert werden. (z.B. Änderung des Flächennutzungsplans durch Verringerung möglicher Flächen zur Wohnbebauung um die Innenentwicklung stärker zu fördern)

- Um den Angebotsschwerpunkt auf die Altorte zu verstärken, sollte die Erschließung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Entwicklungsreserven kritisch überprüft werden, dass betrifft v.a. die im Süden von Regelsbach vorgesehene Erweiterungsflächen für Wohnbebauung.

Hinweise zu sonstigen Strategien und Maßnahmen

- Für die weiteren Schritte ist, aufbauend auf den Ergebnissen der Voruntersuchungen, die generelle Bereitschaft zur Innenentwicklung bei der Bevölkerung zu klären (evtl. über entsprechende Seminare oder Infoveranstaltungen). In Regelsbach scheint die Innenentwicklung ein Thema zu sein, da bereits eine innerörtliche Fläche eine komplett neue Nutzung erhalten hat.
- Das Ziel der Innenentwicklung sollte in der Gemeinde diskutiert und Absprachen getroffen werden, um die weitere Außen- und Angebotspolitik abzustimmen. Ein wichtiger Schritt in diese Richtung ist das kommunale Flächenmanagement, das im Landkreis Roth derzeit aufgebaut wird.
- Neben einer internetgestützten Gebäudebörse könnte auch eine Zusammenarbeit mit regionalen Maklern dazu beitragen, mehr Bewegung in den Immobilienmarkt zu bringen.
- Der in den letzten Jahren eingeschlagene Weg einer steuernden und zukunftsorientierten Bodenpolitik sollte konsequent weiterverfolgt werden.
- Die Strategien und Möglichkeiten, um von Seiten der Gemeinde Anreize zur Umnutzung von Gebäudepotential in den Altorten zu schaffen, sollten überprüft werden. Um die Investitionsbereitschaft der Eigentümer zu wecken, ist ein gutes Beratungsangebot (wozu auch die baubegleitende Beratung in der Dorferneuerung zählt) eine wichtige Grundlage.
- Um den Angebotsschwerpunkt auf den Altort zu verstärken, sollten die im FNP vorgesehenen Entwicklungsreserven kritisch überprüft bzw. nicht erweitert werden. Auch sollten sämtliche über den FNP hinausgehende Flächenpotenziale in Bezug auf sporadische Siedlungserweiterungen, die das Innenentwicklungspotential herabsetzen, kritisch untersucht werden. Die Strategie der Gemeinde könnte dahingehend ausgerichtet werden, nicht das gesamte Flächenpotenzial auf Rücksicht einer Innenentwicklung im Ortskern zu überplanen bzw. zu erschließen. Letztlich werden im Rahmen der Dorferneuerung Verbesserungen im Altort erzielt, die vor allem den im Altort lebenden Menschen zugute kommen werden und durch diese auch genutzt werden können. Die Erschließung weiterer Baulandflächen würde eine Innenentwicklung für lange Zeit praktisch verhindern oder zumindest erschweren.



Innenentwicklung im ländlichen Raum
Gebäudenutzung und Siedlungsstruktur
Legende

- Planungsumgriff
- 147 Flurnummer
- 22 Hausnummer
- Wohngebäude
- Nebengebäude
- Überdachung

Gebäudenutzung intensiv

- Wohnnutzung (auch Garagen, Lager)
- Gemeinbedarf/öffentliche Nutzung
- Dienstleistung/Handwerk/Gewerbe
- Landwirtschaft Vollerwerb
- Landwirtschaft Nebenerwerb

Gebäudenutzung extensiv oder Leerstand

- vermietete oder verpachtete Neben- und Wirtschaftsgebäude
- untergenutzte ehem. landw. Neben- und Wirtschaftsgebäude
- Leerstand oder drohender Leerstand Wohngebäude
- Leerstand oder drohender Leerstand Neben- und Wirtschaftsgebäude
- Leerstand von öffentlichen Gebäuden

Freiflächenstrukturen

- innerörtliche Grün- und Landschaftsstruktur

Siedlungsstruktur

- Besiedlungsfläche im frühen 19. Jh.
- Altort (bis ca. 1950 bebaut)
- sporadische Siedlungserweiterungen 2. Hälfte 20. Jh. (ohne B-Plan)
- Flächen mit Bebauungsplan (Wohngebiet)

Die Angaben zur Gebäudenutzung wurden durch Fragebogen ermittelt.
Nicht alle Grundstücksbesitzer haben sich zur Nutzung ihrer Gebäude geäußert, so dass die unvollständigen Angaben dann teilweise durch eigene Erhebungen oder Befragung von ortskundigen Mitbürgern ergänzt worden sind.

PROJEKT : **Innenentwicklung im ländlichen Raum**
Verfahren Regelsbach (DE)
Gemeinde Rohr
Landkreis Roth

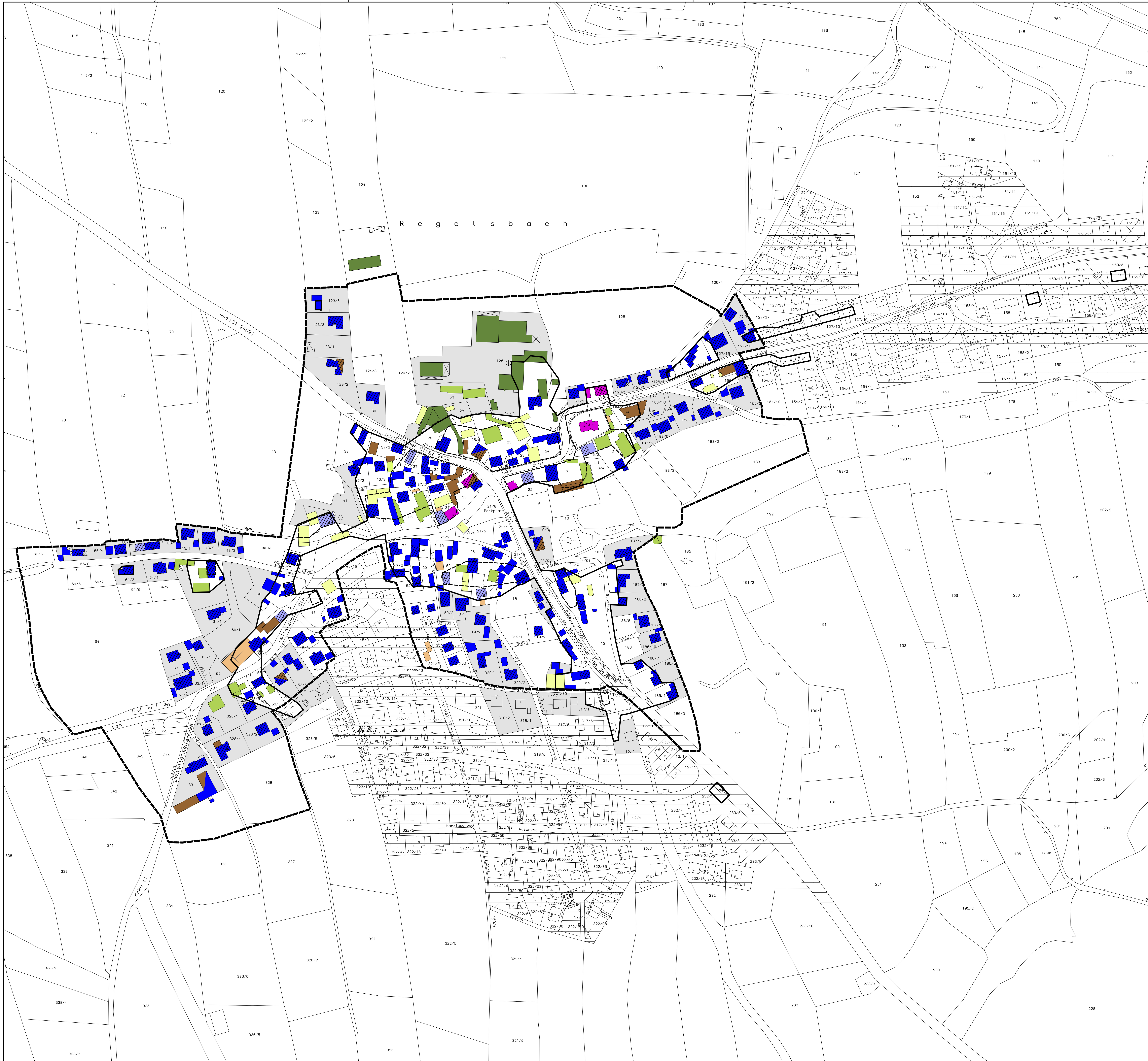
AUFTRAG-GEBER : Teilnehmergemeinschaft Regelsbach (Dorferneuerung)
Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken,
Philipp-Zorn-Straße 37, 91522 Ansbach

PLANUNG : Kerstin Gruber, Dipl.-Ing. (TU) Landschaftsarchitektin
91413 Neustadt a.d. Aisch, Kleinerlbacher Ortsstraße 32,
Tel: 09161/88350-12, Fax: 09161/88350-19 E-Mail: kontakt@gruber-freiraumplanung.de

PLAN : **Siedlungsentwicklung und Gebäudenutzung**
Ortsteile Hengdorf und Nemsdorf

PLAN NR. : 01.2

MASSTAB : 1: 2000, DATUM: 13.12.2013, GEZ.: KG



Innenentwicklung im ländlichen Raum
Gebäudenutzung und Siedlungsstruktur
Legende

- Planungsumgriff
- 147 Flurnummer
- 22 Hausnummer
- Wohngebäude
- Nebengebäude
- Überdachung

Gebäudenutzung intensiv

- Wohnnutzung (auch Garagen, Lager)
- Gemeinbedarf/öffentliche Nutzung
- Dienstleistung/Handwerk/Gewerbe
- Landwirtschaft Vollerwerb
- Landwirtschaft Nebenerwerb

Gebäudenutzung extensiv oder Leerstand

- vermietete oder verpachtete Neben- und Wirtschaftsgebäude
- untergenutzte ehem. landw. Neben- und Wirtschaftsgebäude
- Leerstand oder drohender Leerstand Wohngebäude
- Leerstand oder drohender Leerstand Neben- und Wirtschaftsgebäude
- Leerstand von öffentlichen Gebäuden

Freiflächenstrukturen

- innerörtliche Grün- und Landschaftsstruktur

Siedlungsstruktur

- Besiedlungsfläche im frühen 19. Jh.
- Altort (bis ca. 1950 bebaut)
- sporadische Siedlungserweiterungen 2. Hälfte 20. Jh. (ohne B-Plan)
- Flächen mit Bebauungsplan (Wohngebiet)

Die Angaben zur Gebäudenutzung wurden durch Fragebogen ermittelt. Nicht alle Grundstücksbesitzer haben sich zur Nutzung ihrer Gebäude geäußert, so dass die unvollständigen Angaben dann teilweise durch eigene Erhebungen oder Befragung von ortskundigen Mitbürgern ergänzt worden sind.

PROJEKT : **Innenentwicklung im ländlichen Raum**
Verfahren Regelsbach (DE)
Gemeinde Rohr
Landkreis Roth

AUFTRAG-GEBER : Teilnehmergemeinschaft Regelsbach (Dorferneuerung)
Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken,
Philipp-Zorn-Straße 37, 91522 Ansbach

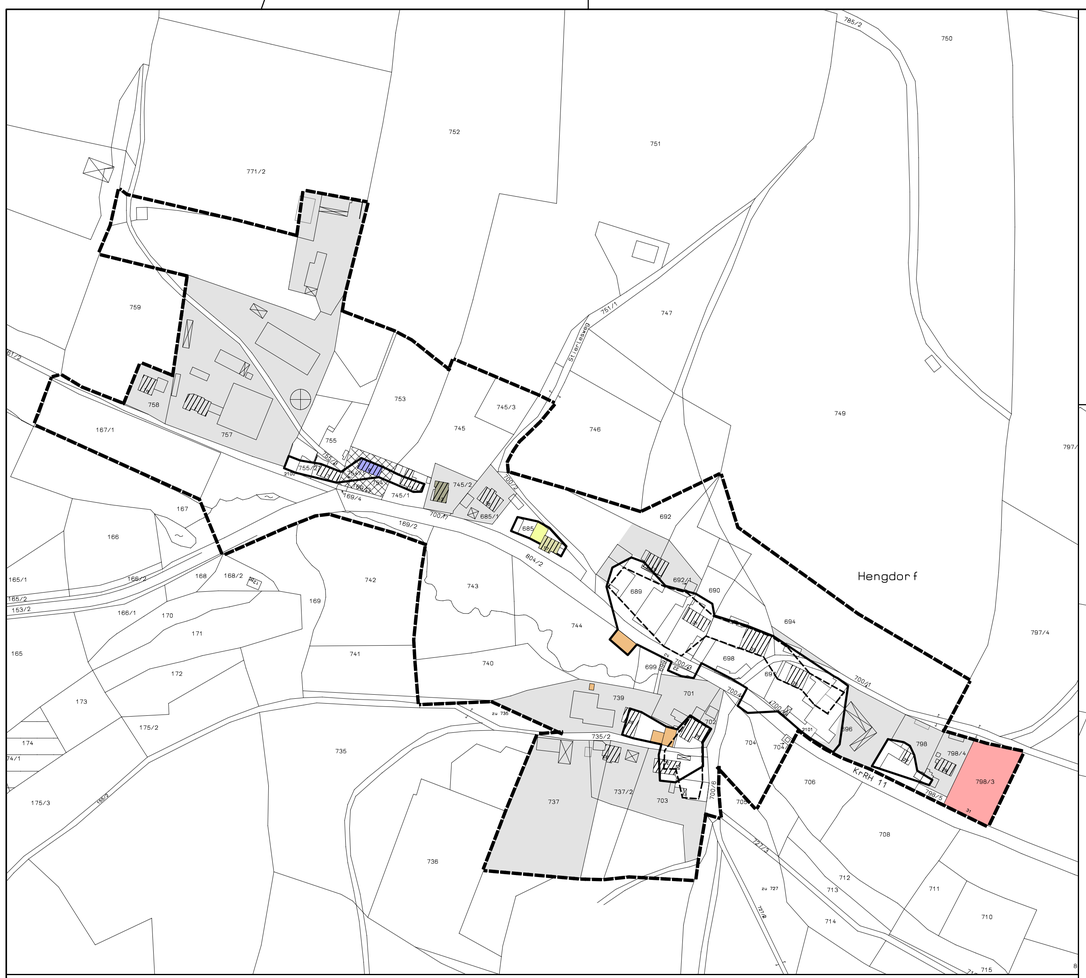
PLANUNG : Kerstin Gruber, Dipl.-Ing. (TU) Landschaftsarchitektin
91413 Neustadt a.d. Aisch, Kleinerlbacher Ortsstraße 32,
Tel: 09161/88350-12, Fax: 09161/88350-19 E-Mail: kontakt@gruber-freiraumplanung.de

PLAN : **Siedlungsentwicklung und Gebäudenutzung**
Ortsteil Regelsbach

PLAN NR. : 01.1

MASSTAB : 1: 2000, DATUM: 13.12.2013, GEZ.: KG

H/B = 594 / 841 (0.50m²) Allplan 2011



Innenentwicklung im ländlichen Raum
Raumbezogenes Innenentwicklungspotenzial
Legende

- Planungsumgriff
- 147 Flurnummer
- 22 Hausnummer
- Wohngebäude
- Nebengebäude
- Überdachung

Gebäude- und Flächenpotenziale

- vermietete oder verpachtete Neben- und Wirtschaftsgebäude
- untergenutzte ehem. landw. Neben- und Wirtschaftsgebäude
- Leerstand oder drohender Leerstand Wohngebäude
- Leerstand oder drohender Leerstand Neben- und Wirtschaftsgebäude
- Leerstand von öffentlichen Gebäuden
- Flächenpotenzial nach aktuellem FNP im Ortskern
- Flächenpotenzial durch geplanten Abriss
- Flächenpotenzial außerhalb des Ortskern (nach FNP und BP)

Veränderungspotenzial Sozialstruktur

- Wohngebäude mit nur 1-2 Bewohnern über 65 Jahre
- Wohngebäude mit nur 1-2 Bewohnern über 50 Jahre
- Landwirtschaftliche Hofstelle ohne Hofnachfolge

Siedlungsstruktur

- Besiedlungsfläche im frühen 19. Jh.
- Altort (bis c.a. 1950 bebaut)
- sporadische Siedlungserweiterungen 2. Hälfte 20. Jh. (ohne B-Plan)
- Flächen mit Bebauungsplan (Wohngebiet)

Die Angaben zu den Gebäudepotenzialen und zur Sozialstruktur wurden durch Fragebogen ermittelt. Nicht alle Grundstücksbesitzer haben sich dazu geäußert, so dass die unvollständigen Angaben dann teilweise durch eigene Erhebungen oder Befragung von ortskundigen Mitbürgern ergänzt worden sind.

PROJEKT : **Innenentwicklung im ländlichen Raum**
Verfahren Regelsbach (DE)
Gemeinde Rohr
Landkreis Roth

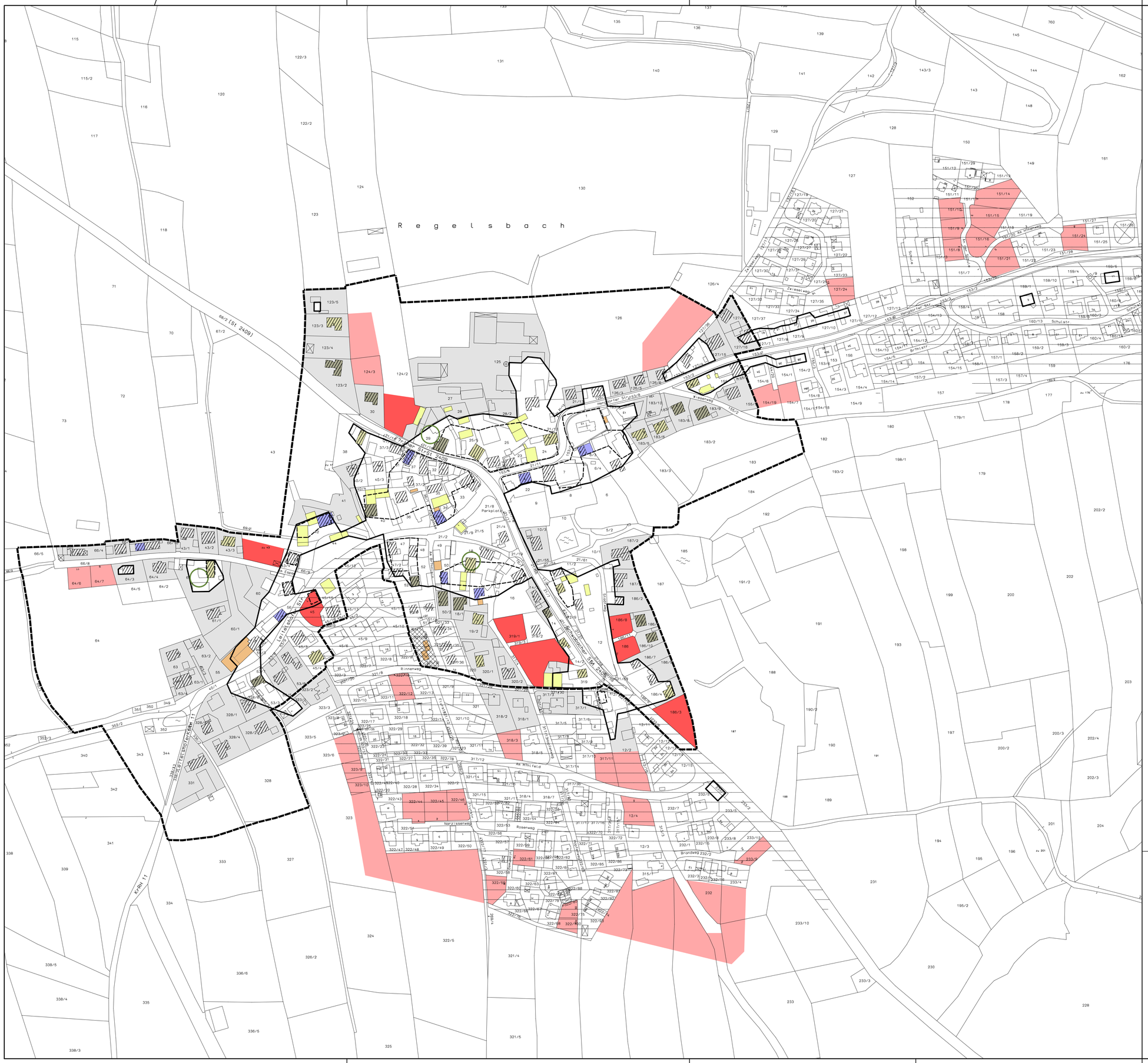
AUFTRAG-GEBER : Teilnehmergemeinschaft Regelsbach (Dorferneuerung)
Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken,
Philipp-Zorn-Straße 37, 91522 Ansbach

PLANUNG : Kerstin Gruber, Dipl.-Ing. (TU) Landschaftsarchitektin
91413 Neustadt a.d. Aisch, Kleinerlbacher Ortsstraße 32,
Tel: 09161/88350-12, Fax: 09161/88350-19 E-Mail: kontakt@gruber-freiraumplanung.de

PLAN : **Raumbezogenes Innenentwicklungspotenzial**
Ortsteile Hengdorf und Nemsdorf

PLAN NR. : 02.2

MASSTAB : 1: 2000, DATUM: 13.12.2013, GEZ.: KG



Innenentwicklung im ländlichen Raum
Raumbezogenes Innenentwicklungspotenzial
Legende

- Planungsumgriff
- 147 Flurnummer
- 22 Hausnummer
- Wohngebäude
- Nebengebäude
- Überdachung

Gebäude- und Flächenpotenziale

- vermietete oder verpachtete Neben- und Wirtschaftsgebäude
- untergenutzte ehem. landw. Neben- und Wirtschaftsgebäude
- Leerstand oder drohender Leerstand Wohngebäude
- Leerstand oder drohender Leerstand Neben- und Wirtschaftsgebäude
- Leerstand von öffentlichen Gebäuden
- Flächenpotenzial nach aktuellem FNP im Ortskern
- Flächenpotenzial durch geplanten Abriss
- Flächenpotenzial außerhalb des Ortskern (nach FNP und BP)

Veränderungspotenzial Sozialstruktur

- Wohngebäude mit nur 1-2 Bewohnern über 65 Jahre
- Wohngebäude mit nur 1-2 Bewohnern über 50 Jahre
- Landwirtschaftliche Hofstelle ohne Hofnachfolge

Siedlungsstruktur

- Besiedlungsfläche im frühen 19. Jh.
- Altort (bis ca. 1950 bebaut)
- sporadische Siedlungserweiterungen 2. Hälfte 20. Jh. (ohne B-Plan)
- Flächen mit Bebauungsplan (Wohngebiet)

Die Angaben zu den Gebäudepotenzialen und zur Sozialstruktur wurden durch Fragebogen ermittelt. Nicht alle Grundstücksbesitzer haben sich dazu geäußert, so dass die unvollständigen Angaben dann teilweise durch eigene Erhebungen oder Befragung von ortskundigen Mitbürgern ergänzt worden sind.

PROJEKT : Innenentwicklung im ländlichen Raum
Verfahren Regelsbach (DE)
Gemeinde Rohr
Landkreis Roth

AUFTRAG-GEBER : Teilnehmergemeinschaft Regelsbach (Dorferneuerung)
Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken,
Philipp-Zorn-Straße 37, 91522 Ansbach

PLANUNG : Kerstin Gruber, Dipl.-Ing. (TU) Landschaftsarchitektin
91413 Neustadt a.d. Aisch, Kleinerlbacher Ortsstraße 32,
Tel: 09161/88350-12, Fax: 09161/88350-19 E-Mail: kontakt@gruber-freiraumplanung.de

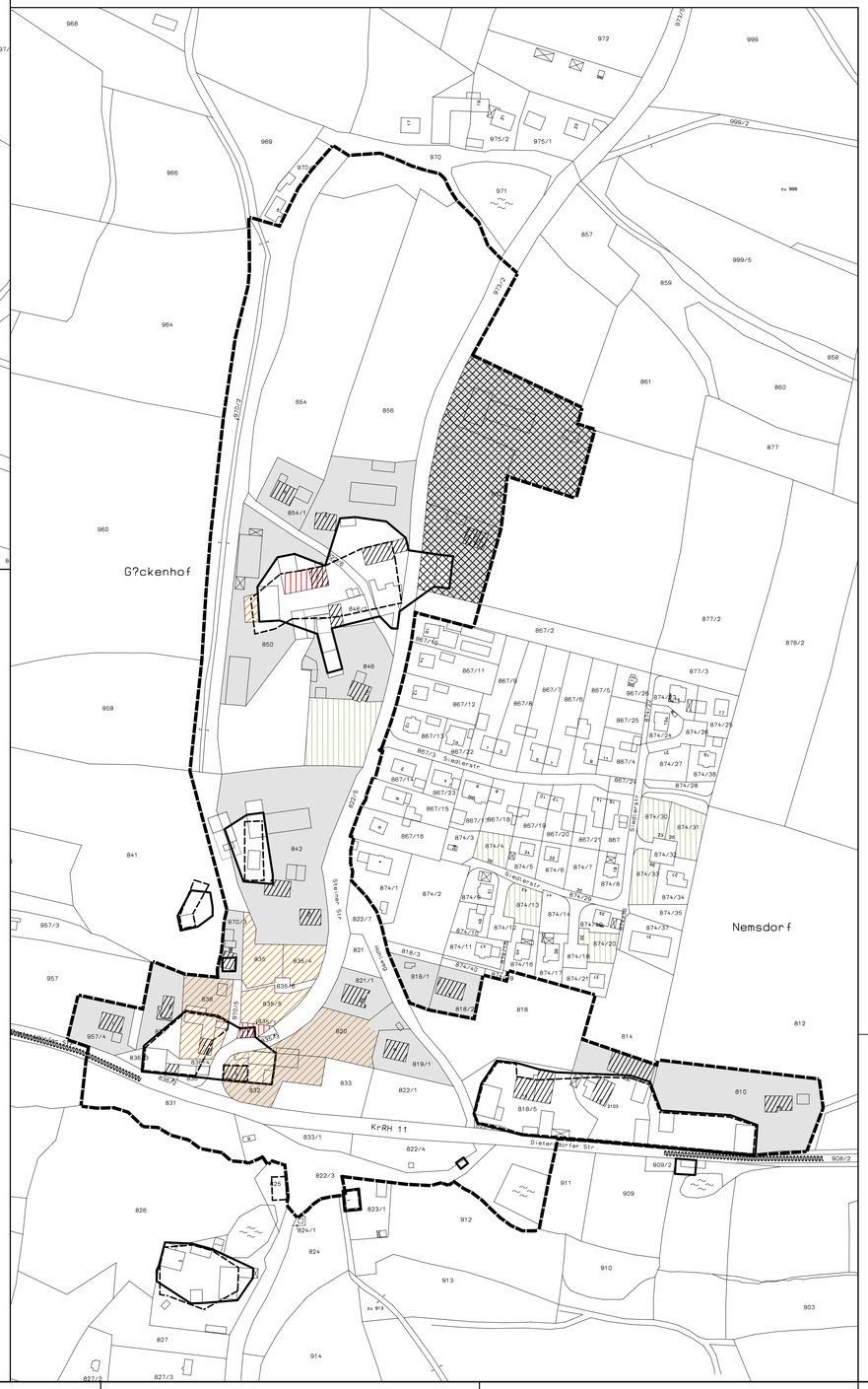
PLAN : Raumbezogenes Innenentwicklungspotenzial
Ortsteil Regelsbach

PLAN NR. : 02.1

MASSTAB : 1: 2000, DATUM: 13.12.2013, GEZ.: KG

H/B = 594 / 841 (0.50m²)

Allplan 2011



Innenentwicklung im ländlichen Raum
Bewertung und Folgerungen
Legende

- Planungsumgriff
- 147 Flurnummer
- 22 Hausnummer
- Wohngebäude
- Nebengebäude
- Überdachung

Potenziale und Strategien

- Gebiet mit hohem Innenentwicklungspotenzial
- Kernzone mit hohem Innenentwicklungspot. (aktueller Handlungsbedarf)
- Gebiet mit hohem Veränderungspotential außerhalb des Ortskernes
- Gebiet mit hohem Flächenpotenzial außerhalb des Ortskernes (setzt Innenentwicklungspotenzial herab !)
- Bereich in dem bereits Innenentwicklung stattfindet
- Gestalterische und funktionale Verbesserung der Ortseingänge

Siedlungsstruktur

- Besiedlungsfläche im frühen 19. Jh.
- Altort (bis ca. 1950 bebaut)
- sporadische Siedlungserweiterungen 2. Hälfte 20. Jh. (ohne B-Plan)

Die Beurteilung der Potenziale und Strategien beruht auf der Auswertung der Angaben aus den Fragebögen bzw. deren Ergänzungen durch eigene Erhebungen oder Befragung von ortskundigen Mitbürgern.

PROJEKT : **Innenentwicklung im ländlichen Raum**
Verfahren Regelsbach (DE)
Gemeinde Rohr
Landkreis Roth

AUFTRAG-GEBER : Teilnehmergemeinschaft Regelsbach (Dorferneuerung)
Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken,
Philipp-Zorn-Straße 37, 91522 Ansbach

PLANUNG : Kerstin Gruber, Dipl.-Ing. (TU) Landschaftsarchitektin
91413 Neustadt a.d. Aisch, Kleinerlbacher Ortsstraße 32,
Tel: 09161/88350-12, Fax: 09161/88350-19 E-Mail: kontakt@gruber-freiraumplanung.de

PLAN : **Bewertung und Folgerungen**
Ortsteile Hengdorf und Nemsdorf

PLAN NR. : 03.2

MASSTAB : 1: 2000, DATUM: 13.12.2013, GEZ.: KG

Innenentwicklung im ländlichen Raum
Bewertung und Folgerungen
Legende

- Planungsumgriff
- 147 Flurnummer
- 22 Hausnummer
- Wohngebäude
- Nebengebäude
- Überdachung

Potenziale und Strategien

- Gebiet mit hohem Innenentwicklungspotenzial
- Kernzone mit hohem Innenentwicklungspot. (aktueller Handlungsbedarf)
- Gebiet mit hohem Veränderungspotential außerhalb des Ortskernes
- Gebiet mit hohem Flächenpotenzial außerhalb des Ortskernes (setzt Innenentwicklungspotenzial herab !)
- Bereich in dem bereits Innenentwicklung stattfindet
- Gestalterische und funktionale Verbesserung der Orteingänge

Siedlungsstruktur

- Besiedlungsfläche im frühen 19. Jh.
- Altort (bis ca. 1950 bebaut)
- sporadische Siedlungserweiterungen 2. Hälfte 20. Jh. (ohne B-Plan)

Die Beurteilung der Potenziale und Strategien beruht auf der Auswertung der Angaben aus den Fragebögen bzw. deren Ergänzungen durch eigene Erhebungen oder Befragung von ortskundigen Mitbürgern.

PROJEKT : Innenentwicklung im ländlichen Raum
Verfahren Regelsbach (DE)
Gemeinde Rohr
Landkreis Roth

AUFTRAG-GEBER : Teilnehmergemeinschaft Regelsbach (Dorferneuerung)
Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken,
Philipp-Zorn-Straße 37, 91522 Ansbach

PLANUNG : Kerstin Gruber, Dipl.-Ing. (TU) Landschaftsarchitektin
91413 Neustadt a.d. Aisch, Kleinerlbacher Ortsstraße 32,
Tel: 09161/88350-12, Fax: 09161/88350-19 E-Mail: kontakt@gruber-freiraumplanung.de

PLAN : Bewertung und Folgerungen
Ortsteil Regelsbach

PLAN NR. : 03.1

MASSTAB : 1: 2000, DATUM: 13.12.2013, GEZ.: KG

H/B = 594 / 841 (0.50m²)

Allplan 2011