

Sonderbeilage zum Mitteilungsblatt Mai 2018

ILE Wolfsteiner Waldheimat - Vitalitäts-Check zeigt innerörtliche Handlungsmöglichkeiten für die Gemeinde Grainet

Leerstände neu nutzen, Ortskerne belebt halten, Siedlungsentwicklung im Außenbereich beschränken

In vielen ländlichen Gemeinden in Bayern nehmen die Leerstände in den Ortskernen zu, während gleichzeitig an den Ortsrändern landwirtschaftliche Nutzflächen mit Einfamilienhäusern bebaut werden. So zeigt sich auch in vielen Dörfern der ILE immer wieder das gleiche Bild: der meist recht kompakt bebaute Dorfkern, der häufig von Hofstellen geprägt ist, wird umringt von unterschiedlich großen Baugebieten aus den letzten Jahrzehnten. Häufig sind in diesen Baugebieten noch Baulücken vorhanden – sie werden von ihren Eigentümern für einen zukünftigen Bedarf bevorratet, zum Teil bereits seit den 1980er Jahren. So sehen sich die Gemeinden gezwungen, immer wieder neu landwirtschaftliche Flächen an den Ortsrändern als Bauland auszuweisen, um der nächsten Generation die Verwirklichung ihres Wohntraums vom Haus im Grünen zu ermöglichen.

Aus der nachstehenden Tabelle sind Daten zu den erfassten Innenentwicklungspotenzialen in der ILE Wolfsteiner Waldheimat (ohne die Stadt Freyung) ersichtlich:

Kategorie	Anzahl	Fläche in ha
Baulücke klassisch	494	54,1
Wohngebäude mit Leerstandsrisiko	205	22,7
geringfügig bebautes Grundstück	181	28,5
Hofstelle mit Restnutzung	106	17,6
Wohngebäude leerstehend	94	9,9
Hofstelle leerstehend	18	3,2
Hofstelle ohne Hofnachfolger	17	2,3
Gewerbebrache	9	1,8
Gewerbebrache mit Restnutzung	2	0,5
Infrastruktureinrichtung leerstehend	1	3,1
Gesamtergebnis	1.127	143,7

Nachteile dieses Prozesses sind die Zunahme der Leerstände innerorts, der Verfall der alten Gebäude und damit einhergehend der Verlust prägender Ortsbilder und historischer Baukultur. Baulücken in den älteren Baugebieten, für deren Erschließung die öffentliche Hand bereits in Vorleistung getreten ist, können nicht mehr geschlossen werden. Der Ort wird unattraktiv und die Infrastrukturfolgekosten steigen! Am Ende dieses Prozesses steht auch für Private ein Wertverlust der Immobilien – je größer das Angebot bei sinkender Nachfrage, desto stärker der Wertverlust.

Während die Siedlungsgebiete immer weiter in die freie Landschaft wachsen, findet hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung eine Schrumpfung statt: Die Bevölkerungszahl war in der ILE bereits in den vergangenen 10 Jahren rückläufig (-4,1%) und wird sich nach den Prognosen des Statistischen Landesamtes auch in den kommenden 10 Jahren weiter verringern. Dazu kommt ein Rückgang der Altersgruppen der unter 18-Jährigen sowie der 18 bis unter 65-Jährigen bei einer gleichzeitig starken Zunahme der ab 65-Jährigen. Das heißt hinsichtlich des Wohnungsbedarfs: die Altersgruppen, die Einfamilienhäuser nachfragt, wird kleiner, während die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum vermutlich steigt.

Die demographischen Daten:

Gemeinde / Stadt	Einwohner (31.12.2014)	Einwohner (31.12.2004)	Entwicklung [%]	Prognose (Jahr)
Freyung	7.083	7.228	-2,0	-1,2% (2034)
Grainet	2.430	2.428	0,1	-0,4% (2028)
Hinterschmiding	2.449	2.555	-4,1	-2,4% (2028)
Hohenau	3.326	3.497	-4,9	-10,4% (2028)
Mauth	2.279	2.537	-10,2	-7,4% (2028)
Philippsreut	668	767	-12,9	-14,7% (2028)
Gesamt ILE Wolfsteiner Waldheimat	18.235	19.012	-4,1	

Zusammen mit den Nachbargemeinden Freyung, Hinterschmiding, Hohenau, Mauth und Philippsreut hat die Gemeinde Grainet diese Entwicklung zum Anlass genommen, ihre innerörtlichen Baulücken und Leerstände systematisch zu erfassen und Handlungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit der Nahversorgung zu analysieren. Mit Förderung des Amtes für Ländliche Entwicklung Niederbayern haben die Gemeinden das Planungsbüro ifuplan (München) beauftragt, sie bei der Durchführung des Vitalitäts-Check zur Innenentwicklung zu unterstützen. Mit den Anfang Februar vorgestellten Ergebnissen stehen nun die Grundlagen für eine zukunftsfähige Entwicklungsstrategie für die Gemeinden und die ILE bereit.

Insgesamt wurden für die Ortsteile Grainet, Vorderfreundorf, Fürholz, Kurzsäge, Rehberg/Rehberg-Mitterling, Hobelsberg, Oberseilberg, Exenbach und Unterseilberg Innenentwicklungspotenziale in einem Umfang von 24,8 ha festgestellt. Diese setzen sich u. a. aus 0,6 ha leerstehenden Wohngebäuden, 0,1 ha leerstehenden Hofstellen, 6,7 ha Baulücken, 4,2 ha geringfügig bebauten Grundstücken und 8,4 ha Hofstellen mit Restnutzung zusammen. Nicht alle dieser Innenentwicklungspotenziale eignen sich auch aus ortsplannerischer Sicht zur Bebauung, aber immerhin 13,1 ha der Innentwicklungspotenziale wurden aufgrund des Gebäudebestands bzw. der Lage im Ortsteil als geeignet eingestuft.

Angesichts der mit negativen Vorzeichen stagnierenden Bevölkerungsprognose (-0,4%) des Statistischen Landesamtes für die Gemeinde Grainet verdeutlicht dieses Ausmaß, wie zentral die Innenentwicklung für die künftige Gemeindeentwicklung sein wird, um künftig strukturelle Leerstände möglichst zu vermeiden und die Vitalität der Ortsteile zu sichern.

Gemeinden können die demographischen Veränderungsprozesse nicht aufhalten oder umkehren, aber sie können die bauliche, funktionale und soziale Entwicklung steuern! Ein guter Lösungsweg ist die Strategie der Innenentwicklung, die knapp zusammengefasst insbesondere für Gemeinden mit gleichbleibender oder rückläufiger Bevölkerung bedeutet: bauliche Entwicklung auf den Innenbereich konzentrieren, Folgenutzungen für Leerstände in den Ortszentren finden, keine neuen Bauflächenausweisungen an den Ortsrändern mehr vornehmen, sondern die Gelder, die für weitere Erschließung im Außenbereich nötig sind, lieber in die Aktivierung innerörtlicher Gebäude investieren.

Eine solche Strategie der Innenentwicklung kann jedoch nur erfolgreich sein, wenn sie im regionalen Verbund mit den Nachbargemeinden erfolgt. Die ILE Wolfsteiner Waldheimat hat mit dem Vitalitäts-Check und der systematischen Erfassung der Innenentwicklungspotenziale einen ersten Schritt – die Bestandsaufnahme – gemeinsam getan, nun müssen die nächsten Schritte erfolgen.