



**FORSCHUNGSPROJEKT AN DER  
HOCHSCHULE WEIHENSTEPHAN-TRIESDORF 2021 – 2023**

**AUTORINNEN:**

**MARINA BECK, M.A., WISSENSCHAFTLICHE MITARBEITERIN  
PROF. DR. JENNIFER GEREND, REGIONALMANAGEMENT UND  
SOZIALWISSENSCHAFTLICHE METHODEN**

# **DIE SOZIALEN ASPEKTE VON BAULÜCKEN**

## IMPRESSUM

Herausgegeben von:  
Hochschule Weihenstephan-Triesdorf  
Markgrafenstr. 16  
91746 Weidenbach

Forschungsteam Regionalmanagement  
Tel: +49 9826 654-343  
marina.beck@hswt.de  
Tel.: +49 9826 654-206  
jennifer.gerend@hswt.de

Internet:  
[www.hswt.de/forschung/projekt/1551-die-sozialen-aspekte-von-baulucken](http://www.hswt.de/forschung/projekt/1551-die-sozialen-aspekte-von-baulucken)

Autorinnen:  
Marina Beck, Jennifer Gerend

Redaktion:  
Marina Beck, Jennifer Gerend

Satz und Layout:  
Josef Gangkofer

Druck:  
Printzipia

Publikation als pdf:  
[www.hswt.de/forschung/projekt/1551-die-sozialen-aspekte-von-baulucken](http://www.hswt.de/forschung/projekt/1551-die-sozialen-aspekte-von-baulucken)

Stand: Dezember 2023

Diese Publikation entstand im Rahmen des Forschungsprojekts „Die sozialen Aspekte von Baulücken“, gefördert vom Bayerischen Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst.

Gefördert vom

Bayerisches Staatsministerium für  
Wissenschaft und Kunst



# INHALTSVERZEICHNIS

Zusammenfassung .....	4
Executive Summary .....	5
<b>1 Flächenverbrauch und Innenentwicklung in Deutschland und Bayern</b> .....	<b>6</b>
<b>2 Stand der Forschung</b> .....	<b>9</b>
<b>3 Methodisches Vorgehen</b> .....	<b>13</b>
3.1 Forschungsdesign .....	13
3.2 Auswahl der Untersuchungsorte .....	14
3.3 Eigentümerbefragung und Gemeinderatsbefragung .....	18
3.3.1 Schriftliche Eigentümerbefragung .....	18
3.3.2 Online-Befragung der Gemeinderäte .....	20
3.4 Interviews .....	21
<b>4 Zentrale Ergebnisse</b> .....	<b>23</b>
4.1 Über die Eigentümer:innen .....	23
4.2 Einstellungen zu Grundeigentum .....	25
4.3 Spannungsfeld Siedlungsentwicklung .....	26
4.3.1 Einstellungen der Eigentümer:innen .....	26
4.3.2 Einstellungen der Gemeinderät:innen .....	29
4.4 Fachkenntnisse in den Gemeinderäten .....	32
4.5 Einstellungen zu Leerstand .....	35
4.6 Baulücken .....	36
4.6.1 Einstellungen zu Baulücken .....	36
4.6.2 Pläne für Baulücken .....	40
4.6.3 Baulücken als Grünflächen .....	43
<b>5 Diskussion</b> .....	<b>46</b>
<b>6 Handlungsempfehlungen für die Praxis</b> .....	<b>48</b>
<b>7 Ausblick</b> .....	<b>51</b>
<b>8 Anhang</b> .....	<b>52</b>
8.1 Literaturverzeichnis .....	52
8.2 Abbildungsverzeichnis .....	54
8.3 Tabellenverzeichnis .....	55
8.4 Fragebogen schriftliche Eigentümerbefragung .....	56
8.5 Fragebogen Online-Befragung Gemeinderatsmitglieder .....	59
8.6 Leitfaden für Interviews mit Grundeigentümer:innen .....	64
8.7 Leitfaden für Interviews mit Bürgermeistern .....	64
8.8 Leitfaden für Interviews mit Gemeinderät:innen .....	65
8.9 Leitfaden für Interviews mit Genehmigungsbehörden .....	66

## ZUSAMMENFASSUNG

Angesichts der Bestrebungen der Europäischen Union und der deutschen Bundesregierung, den Flächenverbrauch bis spätestens 2050 auf eine kreislauforientierte Flächennutzung umzustellen (Netto-Null-Flächenverbrauch), arbeiten die Länder und Kommunen in Deutschland mit verschiedenen Maßnahmen an der Reduzierung des Flächenverbrauchs. Die Innenentwicklung ist die nachhaltigste Art, neue Wohn- oder Gewerbeeinheiten zu schaffen; dabei wird auf brachliegenden, leerstehenden oder nicht genutzten Grundstücken innerhalb bestehender Siedlungsgebiete gebaut. Die Innenentwicklung rückt unbebaute, baureife Grundstücke (Baulücken) und deren Eigentümer:innen in den Fokus. Warum wollen sie nicht bebauen oder verkaufen? Was sind ihre Pläne? In dieser auf drei Jahre angelegten Studie wurden die Perspektiven von Kommunalvertreter:innen und Grundstückseigentümer:innen in drei ländlichen Gemeinden in Franken (Bayern) untersucht. In den ländlichen Räumen sind der Flächenverbrauch und der Zuwachs an Neubaugebieten besonders ausgeprägt. Daher ist es von entscheidender Bedeutung, mehr über die Beweggründe und Perspektiven der örtlichen Grundstückseigentümer:innen in Bezug auf die Innenentwicklung zu erfahren.

Ende 2021 und Anfang 2022 wurde eine schriftliche Umfrage an 1.417 Eigentümer:innen in den Kommunen Wolframs-Eschenbach (3.135 EW), Neusitz (2.106 EW) und Uehlfeld (3.137 EW) verschickt, in der anonym mit einer Reihe von offenen und geschlossenen Fragen die Sichtweisen zu Privateigentum und zur Ortsentwicklung erfragt wurden. Zusätzlich erhielten 45 Gemeinderatsmitglieder und Bürgermeister eine Online-Umfrage. Im Anschluss daran wurden 35 Interviews mit Vertretenden der regionalen Planungsbehörden sowie mit bereitwilligen Eigentümer:innenn geführt.

Die Ergebnisse wurden vier räumlich kodierten Siedlungstypen zugeordnet: historische Ortskerne, Siedlungen aus der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg, Siedlungen aus den 1980-90er Jahren und Neubaugebiete nach 2000. Bei vielen Antworten gab es erhebliche Unterschiede zwischen diesen Codes: Grundstückseigentümer:innen in den neueren Siedlungen tendierten im Allgemeinen zu einer individualistischeren Einstellung als die Befragten in den Ortskernen. Die Eigentümer:innen wurden zu verschiedenen Arten von Entwicklungen und deren positiven Einfluss auf ihre Gemeinde befragt. Die größte Zustimmung in allen Codes gab es für die Erhaltung und Sanierung älterer Gebäude. Die Mitglieder des Gemeinderats und die Bürgermeister sprachen sich im Allgemeinen für eine Mischung aus Neubaugebieten und Nachverdichtung aus. Die Eigentümer:innen von Baulücken beantworteten Fragen zu ihren Plänen: Viele Grundstücke wurden für die Enkelkinder bereitgehalten, viele dienten als Grünflächen, und nur sehr wenige Eigentümer:innen waren derzeit an einem Verkauf interessiert, obwohl ein Fünftel der Befragten angab, unschlüssig über die künftige Nutzung des Grundstücks zu sein.

Auf Grundlage der Ergebnisse empfehlen die Autorinnen, den Eigentümer:innen von Baulücken maßgeschneiderte Unterstützung und Anreize zu bieten, die die sozialen Aspekte ihrer Situation berücksichtigen (einschließlich langfristiger Pachtoptionen, Landtausch oder Tausch gegen Einheiten in einem neuen Gebäude auf dem Grundstück). Da viele Eigentümer:innen die Baulücken in ihrer Nachbarschaft als wünschenswerte und willkommene Grünflächen wahrnehmen, sollte das Augenmerk stärker auf die Planung von Grünflächen in kleinen ländlichen Kommunen und die Neubewertung vorhandener Grundstücke als mögliche öffentliche Grünflächen gerichtet werden.

Darüber hinaus könnten zentral gelegene Mehrfamilienhäuser für die allgemeine Bevölkerung (und insbesondere für Senior:innen) dazu beitragen, kleinere Wohneinheiten für diejenigen bereitzustellen, die kein Einfamilienhaus benötigen, es sich nicht leisten können oder sich eine andere Wohnform wünschen. Die Bürgermeister und Gemeinderatsmitglieder waren offen für zusätzliche fachliche Unterstützung, Schulungen, Beratungen durch Regierungsfachleute und Besichtigungen von Best Practice-Beispielen. Regionale Selbstbindungen mehrerer Kommunen könnten die Innenentwicklung anstelle des Flächenverbrauchs fördern. Statt in neue Baugebiete zu investieren, könnten die Gemeinden eigene Förderprogramme für Eigentümer:innen auflegen, welche auf ihren Grundstücken zusätzliche Wohneinheiten schaffen und so zu einer qualitativ hochwertigen Nachverdichtung beitragen. Auf Landesebene wäre es empfehlenswert, eine Grundsteuer C einzuführen.

Da die Zustimmungsraten zu Sanierungs- und Restaurierungsprojekten extrem hoch waren, können die Verantwortlichen in den Gemeinden ermutigt werden, Sanierungsmaßnahmen voranzutreiben. Idealerweise würde eine Kombination aus Fördermitteln, Informationen und Ein-

steigerkursen über die Sanierung und Renovierung älterer Gebäude dazu beitragen, dass sich auch neue Generationen ohne Bedenken für ältere Eigenheime entscheiden.

## EXECUTIVE SUMMARY

As the European Union and the German Federal Government strive towards a circular land use management (zero land consumption) by, at the latest, 2050, state and municipal governments in Germany are working to reduce land consumption in multiple ways. Infill development (in German Innenentwicklung) is the most sustainable way to add housing or commercial units; this involves building on brownfield, vacant or underutilized properties within existing urban areas. Infill development brings attention to vacant/ buildable lots (Baulücken) and their owners. Why won't they build or sell? What are they planning? This 3-year study explored the perspectives of local officials and property owners in three small rural towns in Franconia, Bavaria. Rural areas are where land consumption and sprawling new housing development are especially widespread. As such, it is critical to understand more about the motivations and perspectives of local property owners regarding the potential for infill development.

In late 2021 and early 2022, a written survey was mailed to 1,417 property owners in the towns of Wolframs-Eschenbach (pop. 3,135), Neusitz (pop. 2,106) and Uehlfeld (pop. 3,137) with a series of open and closed questions exploring their anonymous perspectives on private property and the local town's development. Additionally, 45 town council members and mayors received an online survey. In follow-up, 35 interviews were conducted with regional planning officials as well as willing property owners.

The results were spatially attributed to four coded neighborhood types: historic town centers, post World War II neighborhoods, 1980-90s neighborhoods, and newer developments from 2000 to present. There were substantial differences on many of the responses according to these codes: property owners in the newer neighborhoods generally tended to answer more individualistically than their town center counterparts. Property owners were asked about different types of developments and whether they had a positive impact on their town. The strongest agreement in all codes was for the historic preservation and renovation of older buildings. Town council members and mayors generally favored a mix of designated new development areas and infill development. The owners of buildable lots answered questions about their plans: many lots were being held for the grandchildren, many served greenspace functions, and very few owners were currently interested in selling, although one fifth of the responses indicated indecision about the lot's future use.

Based on the results, the authors recommend tailoring individual assistance and incentives to buildable lot owners based on the social aspects of their situation (including long-term lease options, land swaps or swaps for units in a new building on the land). As many property owners perceived buildable lots in their neighborhood as desirable and welcomed greenspace, more focus should be given to the planning of greenspace within small rural towns and evaluating existing lots for public greenspace.

Moreover, centrally located multi-family housing units for the general population (and especially for seniors) could help provide smaller housing units for those who either do not need, cannot afford, or desire something other than a single-family house. Local mayors and town councils were open to additional technical assistance, training, consultations by government experts, and site visits to best practices. Regional self-binding agreements among municipalities could encourage infill development over land consumption. Instead of investing in new developments, the municipalities could set up their own funding programs for owners who create additional residential units on their properties and thus contribute to quality densification. At state level, it would be advisable to introduce a property tax C.

As the approval rate for restoration and renovation projects was extremely high, town officials can be encouraged to drive renovation measures forward. Ideally, a combination of funding, information, and beginner courses about restoring/ renovating older homes would help new generations fearlessly choose older homes.

# 1 FLÄCHENVERBRAUCH UND INNENENTWICKLUNG IN DEUTSCHLAND UND BAYERN

Die Neuausweisung von Grünflächen für Wohnraum, Industrie und Verkehr ist seit vielen Jahren in Deutschland ein inadäquat adressiertes Problem. Im Rahmen der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie steht das Ziel fest, bis zum Jahr 2030 die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr auf unter 30 Hektar pro Tag zu verringern, und bis zum Jahr 2050 sollen netto keine weiteren Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke beansprucht werden (Bundesregierung 2021:271). Das Ziel des Erreichens eines „Netto-Null-Flächenverbrauchs“ bis 2050 basiert ebenso auf der Bodenstrategie der Europäischen Union (Europäische Union 2021:4).

---

**Auf Bundesebene: „Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bis zum Jahr 2030 auf durchschnittlich unter 30 Hektar pro Tag begrenzt werden. Bis zum Jahr 2050 wird eine Flächenkreislaufwirtschaft angestrebt. Das heißt, es sollen netto keine weiteren Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke beansprucht werden.“** SDG11, Globale Ziele für nachhaltige Entwicklung, Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie (Bundesregierung 2021:271)

---

In Bayern wird in der Politik seit Jahren zwischen Pflichtmaßnahmen und freiwilligen Maßnahmen zum Flächenverbrauch abgewogen. Mit der bayerischen „Flächensparoffensive“<sup>1</sup> laufen seit 2019 der Einsatz von Flächensparmanager:innen sowie eine Reihe von Maßnahmen, die die Innenentwicklung von ländlichen und städtischen Kommunen unterstützen (Gerend 2020). Am 01.02.2021 ist die Einführung einer „5-Hektar-Richtgröße“ (der bayerische Anteil an den bundesweiten 30 Hektar/Tag) für die Flächenneu-

anspruchnahme bis 2030 im Bayerischen Landesplanungsgesetz in Kraft getreten. Im Laufe des Jahres 2023 argumentierten verschiedene Interessengruppen wie der Bayerische Bauernverband und Bündnis90/Die Grünen, diesen Richtwert in einen Pflichtwert überzuführen (Wengert/Kirschner 2023), jedoch zum Zeitpunkt dieses Berichts ohne Erfolg.

**Ein Donut-Effekt kann erfolgen, wenn am Rande des Ortskerns neu gebaut wird, während im Kern Leerstand entsteht – „hohl in der Mitte, fett am Rande“.**

Der Flächenverbrauch in Bayern ist ein besonders in ländlichen Räumen sichtbares Phänomen, wo sich teilweise eine Entkoppelung von Flächenverbrauch und Bevölkerungsentwicklung eingeschlichen hat. In vielen peripheren Lagen und schrumpfenden Gemeinden ist die Flächenneuanspruchnahme oft „überdurchschnittlich groß und führt zu ineffizienten Mustern der Flächennutzung (disperse Siedlungsstrukturen, Donut-Effekt, dysfunktionale Immobilienmärkte)“ (Miosga/ Dudek/ Klee 2022: 14).

Die Hochschule Weihenstephan-Triesdorf (HSWT) befindet sich mit dem Standort Triesdorf in einer überwiegend ländlichen Region in Westmittelfranken, wo die Flächenneuanspruchnahme pro Einwohner:in erheblich höher als in Bayerns städtischen Regionen sowie manch anderen ländlichen Regionen ist. Im Jahr 2021 haben die Einwohner:innen Westmittelfrankens 5,4 Quadratmeter Fläche pro Einwohner:in im Vergleich zum bayernweiten Durchschnitt von 2,9 Quadratmetern verbraucht (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie).<sup>2</sup>

1 Bayerische Staatsregierung: Flächensparoffensive, abrufbar unter [www.flaechensparoffensive.bayern](http://www.flaechensparoffensive.bayern) (15.10.2023)

2 Abrufbar unter <http://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/raumb Beobachtung/daten-zur-raumb Beobachtung/flaechennutzung-flaechenverbrauch/> (21.11.2023)

► Flächenneuanspruchnahme pro Einwohner 2021 nach Regionen

Bayern	2,9
Ländlicher Raum	4,5
Verdichtungsraum	0,7
Raum mit besonderem Handlungsbedarf	3,8

Verbrauch in m<sup>2</sup> pro Einwohner

	bis unter 2,0 (5 x vorhanden)
	2,0 bis unter 4,0 (6 x vorhanden)
	4,0 bis unter 6,0 (5 x vorhanden)
	6,0 und mehr (2x vorhanden)

Quelle: LfStat, eigene Berechnung, © StMWi

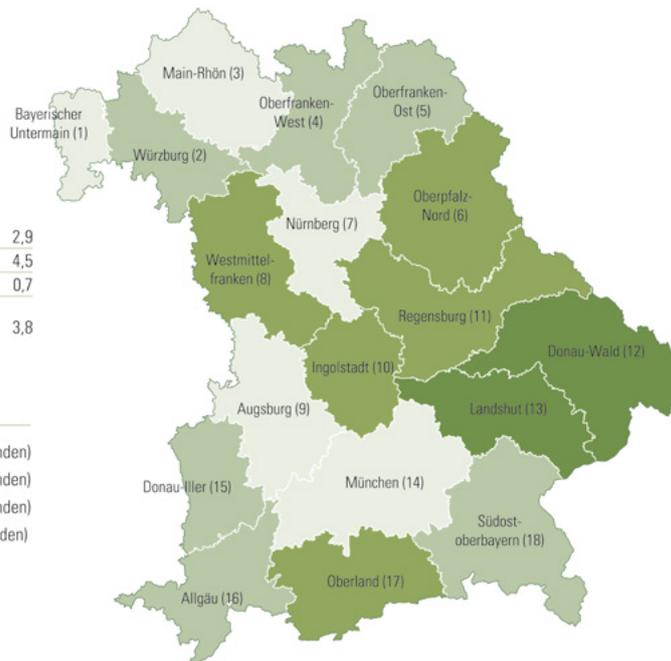


Abbildung 1: Flächenneuanspruchnahme pro Einwohner:in in Bayern 2021. Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

Ein zentraler Grundsatz bei der Reduktion der Flächenneuanspruchnahme ist die Innenentwicklung (Reiß-Schmidt 2018:995). Im Raumordnungsgesetz (ROG) steht, „Die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke ist zu verringern, insbesondere durch quantifizierte Vorgaben zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme sowie durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen“ (§ 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG). Dieses Leitbild dient zugleich als Strategie und gilt als fast „unumstritten“, ist aber keinesfalls konfliktfrei (Reiß-Schmidt 2018:995-996).

Die Bekämpfung von Leerstand und die Nachverdichtung im Innenbereich bringen insbesondere die bestehenden Baulücken in den Fokus, also die **baureifen Grundstücke, in denen eine Bebauung im Gegensatz zu den umliegenden Grundstücken nicht stattgefunden hat** oder die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden (auf denen zum Beispiel nur eine Scheune steht). Diese Potenziale in den Siedlungsgebieten sollten für eine zukunftsorientierte kommunale Bodenpolitik vorrangig aktiviert werden (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie 2022). In der vorbereitenden Praxis der Innenentwicklung werden oft Erfassungen von Baulücken und Leerstand auf kommunaler Ebene erstellt, beispielsweise der „Vitalitäts-Check“, doch diese können nur ein oberflächliches Bild der Gemeinde zeichnen. Da die Innenentwicklung stark auf die Baulückenaktivierung setzt, welche wiederum stark von den einzelnen Hintergründen und Wünschen von individuellen Grundeigentümer:innen abhängt, ist es erforderlich, mehr über die Einstellungen und Motivationen der Eigentümer:innen – insbesondere in ländlichen Räumen – zu verstehen. Warum wurden manche Grundstücke nicht entwickelt, und was beabsichtigen deren Eigentümer:innen?

Unbebaute Grundstücke inmitten der Siedlung, die aktuell nur als Parkplatz genutzt werden, Uehlfeld, Foto: Marina Beck



Der Besitz von Grundeigentum kann vor dem Hintergrund gesellschaftlicher Rahmenbedingungen und Verknüpfungen betrachtet werden. So werden etwa im süddeutschen Raum Baugrundstücke oft für die Nachkommen bevorratet oder als langfristige Kapitalanlage genutzt (Baader, Molder und Müller-Herbers 2011: 125). Oft wird in der Raumplanung über die „Aktivierung von Baulücken“ gesprochen, aber der Ausdruck gibt nicht wieder, dass hinter diesen Baulücken nicht nur planerische, sondern auch komplexe gesellschaftliche und soziale Aspekte von Wohnen und Grundeigentum stehen (Bonds 2018; Ritzinger 2018). Um die sozialen Zusammenhänge und Einstellungen der Grundeigentümer:innen in ländlichen Räumen besser zu verstehen und entsprechend handeln zu können, wurde von 2021 bis 2023 das Forschungsprojekt „Die sozialen Aspekte von Baulücken“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst gefördert. Es war im Forschungsbereich Regionalmanagement an der Hochschule Weihenstephan-Triesdorf (Campus Triesdorf) angesiedelt.

Das Forschungsprojekt untersucht die kritische Problemkonstellation zwischen der gemeinnützigen Innenentwicklung und dem Verhalten lokaler Akteure: den Eigentümer:innen von Grundeigentum, den Gemeinderät:innen und Ortsbürgermeister:innen. Der Fokus liegt auf dem Thema Baulücken, da diese oft eine komplexe Barriere für die Innenentwicklung darstellen. Es wird ein nuanciertes Verständnis für den Umgang mit den Eigentümer:innen nötig. Hinter jeder Baulücke steht eine individuelle Geschichte von Einzelpersonen, Familien oder Gemeinschaften, in der das Grundstück meist nicht als reines „Objekt“ betrachtet wird, sondern zu der ein persönliches Verhältnis besteht. Auch die Gemeinderäte und Kommunalverwaltungen nehmen als Teil des sozialen Ortsgefüges eine tragende Rolle beim Umgang mit dem Thema ein.

So untersucht die vorliegende Studie anhand von Befragungen von Grundeigentümer:innen, Gemeinderät:innen und Bürgermeistern, welche persönlichen Einstellungen zu Eigentum in ländlichen Räumen vorhanden sind, welches Bewusstsein über Flächenverbrauch und Innenentwicklung besteht und welchen Stellenwert dieses bei baulichen Entscheidungen einnimmt. Die Studie vergleicht, inwiefern die Einstellungen in unterschiedlichen ländlichen Gemeinden und unterschiedlichen Siedlungstypen voneinander abweichen. Sie erfasst zudem die aktuellen Gründe für die Beibehaltung der Baulücken-Grundstücke bei den befragten Eigentümer:innen.

## 2 STAND DER FORSCHUNG

Der Flächenverbrauch mit Bezug auf Privateigentum ist bisher in ländlichen Räumen wenig erforscht, und die gesellschaftlichen Ursachen für unbebaute Grundstücke liefern wichtige Erkenntnisse für die Praxis der Innenentwicklung.

### Innenentwicklung und doppelte Innenentwicklung

Die **Innenentwicklung** umfasst überwiegend die bauliche Innenverdichtung mit Maßnahmen auf der **Gebäudeebene**, das heißt die „gezielte Nachverdichtung auf Brachflächen und auf Baulücken sowie der Umbau und die Aufstockung bestehender Gebäudestrukturen“ (Umweltbundesamt 2023:14). Darüber hinaus wird zunehmend von einer **doppelten Innenentwicklung** mit dem Erhalt und der Weiterentwicklung von Freiflächen und Grünflächen gesprochen; manchmal sogar von der dreifachen Innenentwicklung unter Einbezug einer umweltfreundlichen Mobilität (zum Beispiel Fahrradwege, öffentlicher Nahverkehr).

Obwohl der planerische Grundsatz ‚Flächensparen durch Innenentwicklung‘ heißt, ist in der Praxis eher ein Spannungsfeld beobachtbar: Kommunen bemühen sich zwar, die Innenräume nachzuverdichten, tendieren aber gleichzeitig zur Ausweisung von Neubaugebieten. Besonders in ländlichen Räumen ist dieses Phänomen ausgeprägt.

### Ländliche Räume in der Forschung

Wie Schiller, Blum und Ortel (2018:461) in einer bundesweiten Studie aufgezeigt haben, liegen in ländlichen Gemeinden mit unter 5.000 Einwohner:innen enorme Innenentwicklungspotenziale vor. Sie identifizierten dort über 25 % der gesamten Potenziale zur Nachverdichtung; allein die vorhandenen Baulücken hatten daran einen Anteil von über der Hälfte. Da kleinere Gemeinden laut Studienergebnissen ihr Potenzial zur Innenentwicklung oft selbst unterschätzen und sie aufgrund der knappen Personalsituation meist noch keine Erfassungen der Nachverdichtungspotenziale wie etwa Baulücken haben, lautet die Empfehlung daher, den Fokus einer nachhaltigen Siedlungspolitik besonders auf diese kleinen Gemeinden zu richten (Schiller, Blum und Ortel 2018:466).

Mehrere Studien aus den letzten Jahrzehnten zur Nachverdichtung, zur Aktivierung von Baulücken und zu Leerstand liefern relevante Ergebnisse, beziehen sich jedoch nicht auf kleine Kommunen in ländlichen Räumen. Erhardt et al (2022) untersuchten kürzlich das Spannungsfeld zwischen der Ausweisung neuen Baulands zur Wohnraumschaffung und der Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme, jedoch in wachsenden Stadtregionen. Auch liegen viele relevante Studien bereits länger zurück (zum Beispiel Baader, Molder und Müller-Herbers 2011: Eigentümeransprache bei Baulücken). Seither hat sich nicht nur einiges ereignet, wie die Corona-Pandemie und die drastische Verteuerung von Grundstückspreisen und Baumaterialien, sondern es sitzen zum Teil schon neue Generationen für Immobilienverhandlungen am Tisch. Darüber hinaus wurden in den bisherigen Studien die sozialen Aspekte im Umgang mit Eigentum und Innenentwicklung nicht explizit empirisch untersucht.

Eine Befragung über Landmanagementstrategien und den Einfamilienhausbestand in schrumpfenden Gemeinden aus dem Jahr 2020 liefert interessante Bezugspunkte. Berndgen-Kaiser et al. (2020) haben online 832 Kommunen mit mehr als 10.000 Einwohnern über Einfamilienhausgebiete befragt, ergänzend neun kleinere Gemeinden mit unter 10.000 Einwohnern, allerdings keine davon in Bayern (S.122). Laut Ergebnissen nutzen schrumpfende Gemeinden die Ausweisung von Neubaugebieten als eine zentrale Maßnahme, um ihre Bevölkerungszahlen zu steigern. Doch wirkt diese Praxis den Prinzipien der Innenentwicklung entgegen und führt zu steigenden Leerstandsdaten in den Ortsmitten.

Die Wiedernutzbarmachung von Leerstand ist ein zentraler Brennpunkt in den Kommunen. Von besonderer Bedeutung für die Kommunen ist Leerstand, der sich im Ortskern befindet

und der mit einer Aktivierung zur Schaffung von Wohnraum oder zur Belebung des Ortskerns beitragen könnte, und somit einem weiteren Flächenverbrauch entgegenwirken würde. Leerstand lässt sich in unterschiedliche Kategorien einordnen, die von einem kaum sichtbaren „lediglich ungenutzten“ Zustand bis hin zu einem offensichtlich „verfallenen“ Zustand reichen (Moroni 2020). Je nach Kategorie werden leerstehende Gebäude in der Bevölkerung unterschiedlich stark wahrgenommen, und genau an den Status angepasste Maßnahmen zur Aktivierung nötig.

## Forschung zu Eigentum

Der Diskurs über „die Bodenfrage“ in der Geographie und Raumplanung befasst sich mit Fragen des Eigentums, der Nutzung und der Regulierung von Land sowie mit dem Kapitalfluss und dessen soziopolitischen Auswirkungen (Safransky 2018: 500). Wissenschaftler:innen, die sich mit den Zusammenhängen zwischen Eigentum und Raumplanung befassen, haben festgestellt, dass ein Großteil der Stadtplanungsforschung die bestimmten vorherrschenden Eigentumsverhältnisse stark vereinfacht darstellt (Blomley 2017), während zugrunde liegende soziale Aspekte weitgehend unerforscht bleiben. Es stellt sich die Frage, was Eigentum für die Menschen im sozialen Gefüge von Familie, Nachbar:innen, Dorfgemeinschaft und Gesellschaft bedeutet. Davy fragt: „Ist Eigentum eine Sache, eine Reihe von Normen, eine Begrenzung der parlamentarischen und staatlichen Befugnisse, ein Bündel von Rechten, eine Reihe von Konzepten, ein Regime, eine Beziehung oder alles zusammen?“ (Davy 2020:41)<sup>3</sup>.

Eigentum ist eine vielschichtige Konstruktion, die mit dem sozialen Umfeld eng verknüpft ist und mehrere Lebensbereiche beeinflusst, zum Beispiel den Wohnort und die soziale Stellung der Eigentümer:innen. Die Rahmenbedingungen für das Eigentum werden hingegen von außen vorgegeben: Dazu zählen zum Beispiel Vorschriften und Gesetze, die die alltäglichen Interaktionen, gesellschaftlichen Beziehungen und Machtverhältnisse regeln (Bonds 2018: 3; Bausinger 2006: 231). In diesem Sinne ist modernes Eigentum mehr als nur ein Ausdruck der kapitalistischen und politischen Ökonomie. Eigentum und soziale Verhältnisse beeinflussen sich wechselseitig.



Der Traum vom Eigentum wird oft mit dem Einfamilienhaus gleichgesetzt. Foto: querbeet via Getty Image

Überdies ist Grundeigentum nicht nur materiell zu betrachten, etwa als ein festes Objekt oder als Mittel zur Vermehrung des privaten Reichtums, sondern steht auch symbolisch für einen Ort der Zugehörigkeit und der Identität (Bonds 2018: 2-3). Demnach lässt sich der Wunsch nach Grundeigentum nicht mit rein pragmatischen Gründen oder Kosten-Nutzen-Rechnungen erklären, sondern symbolisiert ein Bedürfnis nach Stabilität in bewegten Lebensverhältnissen und nach einem sicheren Hafen in einer zunehmend unübersichtlichen Welt (Miosga

3 Übersetzung der Autorinnen

2019:3, Bausinger 2006: 232). Gleichzeitig verkörpert das Eigenheim eine individuelle Unabhängigkeit und die „Befreiung von Rücksichtnahme auf Vermieter und Nachbarn“ (Bausinger 2006: 232), die mit dem Freiheitsbewusstsein und dem Wunsch nach eigener Verwirklichung des Menschen einhergehen. Das Gefühl der Sicherheit über dieses Eigentum wirkt sich dann auf die gesamte Lebensweise aus (Bausinger 2006: 231).

So spiegelt sich die Beziehung des Menschen zu seinem Eigentum in tiefschichtigen emotionalen Beziehungen und sentimentalen Gefühlen wider (Haila 2017). Da Grundeigentum zu einem höheren sozialen Rang führt und gesellschaftliche Anerkennung verschafft (Schneider 2006: 104, Miosga 2019: 4), können sich die emotionalen Bindungen zum Eigentum verstärken: von Stolz und Sicherheitsgefühl bis hin zu Angst vor Verlust. Das Eigentum wird häufig auch mit der Sicherheit und dem Zusammenhalt der Familie in Verbindung gebracht. Solche sentimentalen Aspekte können dazu führen, dass es zu einem Klammern an den Besitz kommt, auch wenn dieser nicht (mehr) gebraucht wird.

Die Bundesrepublik Deutschland schützt das Eigentum und gewährleistet in Art. 14 Satz 1 Grundgesetz das Eigentum und das Erbrecht. Die soziale Rolle, die Eigentümer:innen erfüllen sollen, wird im Artikel 14 Satz 2 des Grundgesetzes formuliert: „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“ Dieses Sozialgebot bleibt aber unbestimmt bei der Frage, welche konkreten Verhaltensweisen dem Allgemeinwohl dienen sollen (Nolte 2006: 86) und inwiefern sie den privaten Nutzen und die Eigentumsrechte einschränken dürfen. So herrscht ein Spannungsfeld zwischen der grundrechtlichen Anerkennung und Gewährleistung des Privateigentums auf der einen und dem Sozialgebot auf der anderen Seite (Papier 2006: 174). Trotz Sozialgebot gilt die Thematisierung von Privateigentum politisch als eine sensible oder gar heikle Angelegenheit, was die Ansprache von Grundstückseigentümer:innen vonseiten der Kommunen erschwert (Dettweiler 2022: 75).

In der populären Denkweise sowie im Sprachgebrauch ist zu beobachten, dass der Begriff des „Eigenheims“ gerne mit einem freistehenden Einfamilienhaus gleichgesetzt wird (Miosga 2019: 4, Bausinger 2006: 231). Dieses Bild vom Einfamilienhaus in den Köpfen der Bevölkerung entspricht jedoch nicht einem menschlichen Urbedürfnis, sondern wurde durch die gesellschaftlichen Einflüsse und die wirtschaftliche Logik erst mit produziert (Miosga 2019: 4)

## Akteurtheoretische Ansätze in der Innenentwicklung

Die Forschung über das Verhältnis von Raumplanung und Eigentum besagt, dass die Raumplanung und die gesellschaftlichen Institutionen Eigentum fundamental mitgestalten (Bonds 2018; Blomley 2017, Haila 2017: 505) und dadurch eine Kultur des Eigentums erschaffen haben. Dieser Forschungsansatz befasst sich auch mit dem Verhalten einzelner Akteure, die im Auftrag von Institutionen handeln. Auch wenn Personen im Namen eines Kollektivs handeln, so handeln am Ende „jedoch nur Einzelne“. (Werlen 2008: 283). Entscheidungsprozesse in der Planung und Innenentwicklung werden unter Mitwirkung mehrerer Akteure getroffen, von denen jede Person mit unterschiedlichen Interessen, unterschiedlichen Mitteln und aus unterschiedlichen institutionellen Rahmenbedingungen heraus handelt (Ritzinger 2018: 400). Sie alle nehmen Einfluss darauf, wie eine Fläche letztendlich genutzt wird. So sollten die relevanten Akteure in einem Planungsprozess stets identifiziert und ihre Handlungsorientierung bekannt sein. Im regionalen und lokalen Kontext können das neben den Grundstückseigentümer:innen auch die möglichen Käufer:innen, Planer:innen, Investor:innen oder Umweltverbände sein. Von hoher Bedeutung sind aber immer die Bürgermeister:innen und der Gemeinderat, da letztlich alle baulichen Entscheidungen von ihnen getroffen werden (Ritzinger 2018: 401).

Die privaten Eigentümer:innen haben große Auswirkungen auf die Innenentwicklung. Sie gelten als zentrale Akteure in der Raumplanung, ohne deren bereitwillige Mitwirkung die Maßnahmen nicht umgesetzt werden können, da sie die privaten Eigentumsrechte betreffen (Dettweiler 2022: 74). Um den vielfältigen Gründen gerecht zu werden, aus welchen die Eigentümer:innen ihre Grundstücke nicht entwickeln oder verkaufen wollen, muss oft jede beteiligte Person in ihrer Situation individuell betrachtet und beraten sowie eine aktive Kommunikation auf Augenhöhe gesucht werden (Dettweiler 2022: 74-75, 98). Nur unter Einbeziehung der Eigentümer:innen können Innenentwicklungsprojekte von Erfolg gekrönt sein.

Private Eigentümer:innen sind zentrale Akteure der Nachverdichtung. Sie entscheiden darüber, ob ihr Grundstück bebaut wird (insofern keine Bauverpflichtung vorliegt).  
Foto: Marina Beck



Aufbauend auf dieser Eigentums- und akteurzentrierten Theorie wurde die ländliche Dimension der Bodenfrage und des Nachverdichtungspotenzials in Deutschland anhand einer Mixed-Methods-Studie in drei bayerischen Gemeinden untersucht. Da sie sich maßgeblich auf den Flächenverbrauch und die Innenentwicklung auswirken, wurden die zugrundeliegenden Einstellungen der zentralen Akteure in ländlichen Kommunen erhoben. Als zentrale Akteure wurden die privaten Grundeigentümer:innen, Ortsbürgermeister und Gemeinderatsmitglieder sowie Mitarbeitende in den jeweils zuständigen Genehmigungsbehörden und Bauverwaltungen identifiziert.

Im Jahr 2020 wurde ein erfolgreicher Förderantrag an das Bayerische Ministerium für Wissenschaft und Kunst gestellt, um die folgenden Forschungsfragen zu untersuchen:

- Welche Einstellungen zur Innenentwicklung und Aktivierung von Baulücken gibt es unter den privaten und öffentlichen Akteuren (Privateigentümer:innen, Bürgermeister:innen, Gemeinderäten sowie Genehmigungsbehörden)?
- Welche Motivationen liegen der Beibehaltung der Baulücken zugrunde („Enkelgrundstück“, langfristige Investition, Unentschlossenheit, Ansehen im Dorf usw.)?
- Welche unterschiedlichen Einstellungen zum Eigentum und zur Innenentwicklung sind bei unterschiedlichen räumlichen Siedlungstypen erkennbar (zum Beispiel in Siedlungen der 80er und 90er Jahre im Vergleich zum historischen Ortskern)?
- Welche Einstellungen zu Eigentum und zur Innenentwicklung liegen bei den Besitzer:innen von Baulücken und anwohnenden Eigentümer:innen vor?

Vorgesehen war außerdem eine Untersuchung, die nicht aus einem bestimmten Anlass oder Bebauungsvorhaben heraus an die Bevölkerung gerichtet war, sondern als möglichst neutrale Datenerhebung ohne aktuelle Projektkonflikte durchgeführt wurde.

# 3 METHODISCHES VORGEHEN

## 3.1 FORSCHUNGSDESIGN

Diese Studie aus den Jahren 2021 bis 2023 kombiniert qualitative und quantitative human-geographische Forschungsmethoden durch Ortsbegehungen und Leitfadeninterviews sowie schriftliche und Online-Umfragen. So kann sie ein vertieftes Verständnis der sozialen Aspekte von Baulücken ermöglichen und die ausgewählten Studienorte miteinander vergleichen. Das Forschungsdesign wurde durch konzeptionelle Überlegungen für qualitative räumliche Vergleiche ergänzt, die helfen, nicht offensichtliche Aspekte zu erkennen und die Generalisierbarkeit zu verbessern (Vogelpohl 2013:71).

Das Projekt verfolgte einen integrativen Forschungsansatz mit transdisziplinärem Charakter, der Akteure aus der Berufspraxis sowie gesellschaftliche Akteure einbezog. So wirkte das Team des Forschungsbereichs Regionalmanagement am Campus Triesdorf in Westmittelfranken mit einem Forschungsbeirat zusammen, der aus öffentlichen Expert:innen in der Praxis der Regionalplanung (Flächensparmanagerinnen Frau Franziska Wurzinger und Frau Stefanie Bojko, Regionsbeauftragter der Regierung von Mittelfranken Herr Dr. Rainer Fugmann) sowie der Ländlichen Entwicklung in Mittelfranken (Frau Dr.-Ing. Verena Walter, Innen statt Außen) bestand. Zusätzlich wurden bei den Ortsbegehungen die Anregungen der drei Bürgermeister der ausgewählten Studienorte einbezogen.

Tabelle 1:  
Ausschnitt aus dem Ablauf des Forschungsprojekts (in Quartalen von Jan. 2021 bis Dez. 2023)

FORSCHUNGSPROJEKT: AKTIVITÄTEN UND MEILENSTEINE	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	Q7	Q8	Q9	Q10	Q11	Q12
<b>Projektphase 1 – Vorstudie Planungsphase</b>												
Projektbeirat Treffen	X											
Festlegung der Kriterien für Untersuchungsorte	X											
Auswahl der Untersuchungsorge; Kontaktaufnahme mit Akteueren	X											
Erstellung, Testphase von Frage- bögen und Interview Leitfaden		X										
<b>Projektphase 2 – Umsetzung</b>												
Projektbeirat Treffen			X		X		X					
Ortsbegehungen				X	X							
Datenerhebung: Verschickung von Fragebögen an Eigentümer, öffentliche Akteure												
Leitfaden Interviews					X	X	X					
Transkribieren						X	X					

FORSCHUNGSPROJEKT: AKTIVITÄTEN UND MEILENSTEINE	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	Q7	Q8	Q9	Q10	Q11	Q12
<b>Projektphase 3 – Ergebnisse, Analysen</b>												
Datenanalyse								X	X			
Projektbeirat Treffen									X		X	
Verfassen von wiss. Beiträgen										X	X	X
Verfassen von Studienbericht											X	X
Vorbereitung Abschlusstagung											X	X
Abschlusstagung												X
<b>Begleitende Aktivitäten</b>												
Besuch relevanter Tagungen, Vorstellung der Studie und Ergebnisse				X						X	X	X

### 3.2 AUSWAHL DER UNTERSUCHUNGSORTE

Der Fokus richtet sich auf ländliche Kommunen in Bayern, um Flächenverbrauch und Innenentwicklung in kleinen Gemeinden besser zu verstehen, weil dort anteilig und pro Einwohner:in Flächenneuanspruchnahme ein besonders dringendes Problem darstellt. Zum Zwecke der Studie sollten drei ländliche Gemeinden in Westmittelfranken mit einer Bevölkerungszahl von unter 3.000 Einwohner:innen ausgewählt werden. In Kooperation mit dem Forschungsbeirat wurden sechs Kriterien zur Auswahl der Studienorte erarbeitet. Diese bezogen sich auf

- die Ortsgröße (vergleichbare Orte mit ca. 3.000 Einwohner:innen),
- das bestehende Interesse der Kommune an Innenentwicklung (aktuelle Maßnahmen oder Projekte vorhanden),
- eine Flächenneuanspruchnahme für Wohnbebauung (Neuausweisungen vorhanden oder geplant)
- das Vorhandensein einer städtebaulichen Mischung von vier Siedlungstypen (historischer Ortskern, Einfamilienhaussiedlungen aus der Nachkriegszeit 60er/70er Jahre, Einfamilienhaussiedlung aus den 80er/90er-Jahren sowie Neubaugebiete).
- eine vorhandene Erfassung von Eigentümerdaten, von Flächen, von leerstehenden und unbebauten Grundstücken (zum Beispiel durch Flächenerhebung im Zuge der Dorferneuerung oder eines Vitalitäts-Checks<sup>4</sup>)
- die Mitwirkungsbereitschaft der Bürgermeister:innen und Gemeindeverwaltung.

Gemäß diesen Kriterien wurden die **Stadt Wolframs-Eschenbach (3135 EW)** im Landkreis Ansbach, die **Marktgemeinde Uehlfeld (3137 EW)** im Landkreis Neustadt-Aisch und die **Gemeinde Neusitz (2106 EW)** im Landkreis Ansbach ausgewählt.

Gemeinsam mit den drei Bürgermeistern Werner Stöcker (Uehlfeld), Michael Dörr (Wolframs-Eschenbach) und Manuel Döhler (Neusitz) fanden in den ausgewählten Kommunen zwischen Mai und Juni 2021 Ortsbegehungen statt, in denen ein genaues Bild der Baulücken und Leerstände vermittelt sowie die jeweiligen Besonderheiten in der Siedlungsentwicklung aufgezeigt wurden. In jedem Untersuchungsort konnten anschließend je vier städtebauliche **Befragungsquartiere** identifiziert werden, die eine anonyme Eigentümer-Befragung ermöglichen und die drei Studienorte miteinander vergleichbar machen, um Unterschiede und Ähnlichkeiten

4 <https://www.flaechensparoffensive.bayern/werkzeuge/vitalitaets-check/> (9.10.2023)



ten in den Einstellungen der Eigentümer:innen und Gemeinderät:innen zu erkennen und ihre Bedeutung zu bewerten (zur Methodik vgl. Vogelpohl 2013, Hoffmeyer-Zlotnik/Böltken 2019). Diesen vier Befragungsquartieren wurden kategorisch folgende städtebaulichen Merkmale (Codes) zugeordnet:

- Code 1) Altstadt/ Ortskern: größtenteils aus den Jahren um 1600 bis 1900 (gemischt), zum Teil gemischte Nutzungen mit Gewerbe im Erdgeschoss



Ortskern von Wolframs-Eschenbach (Altstadt). Foto links: Marina Beck, Foto rechts: Copyright: Jim Albright

- Code 2) Siedlung weitgehend aus der Nachkriegszeit der 1960er bis 70er Jahre:



Städtebauliche Merkmale der Nachkriegssiedlung in Wolframs-Eschenbach. Fotos: Marina Beck

- Code 3) Siedlung überwiegend aus den 1980er bis 90er Jahren (gemischt):



Typische Siedlung der 80er bis 90er Jahre in Wolframs-Eschenbach. Fotos: Marina Beck

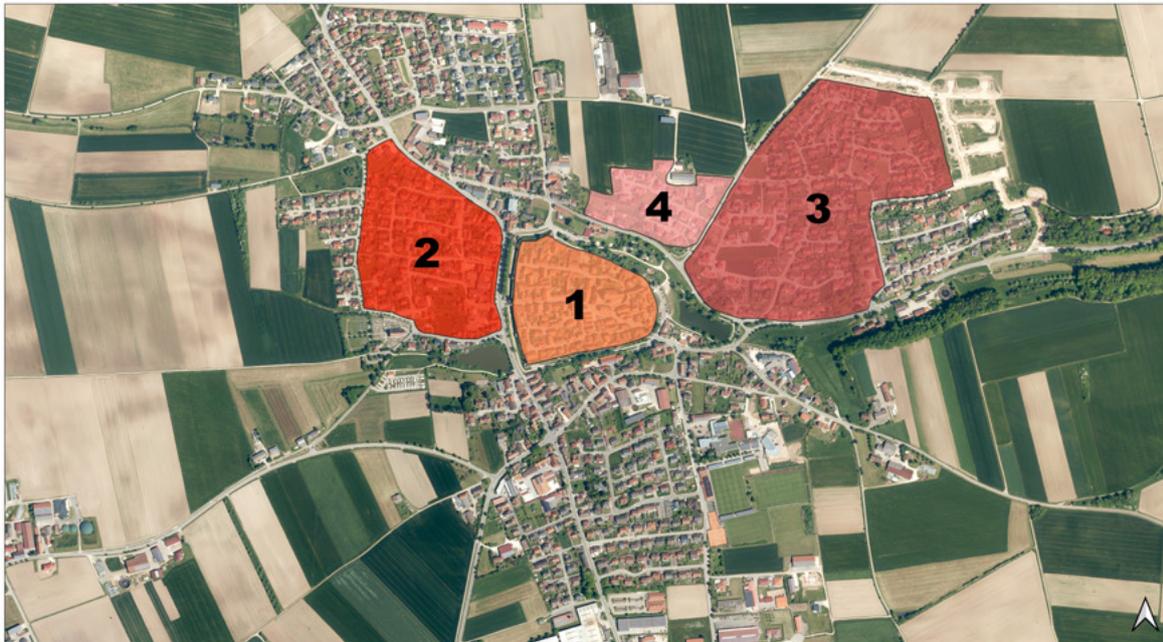
- Code 4) Neubausiedlung nach dem Jahr 2000:



Städtebauliches Erscheinungsbild eines Neubaugebiets, Wolframs-Eschenbach. Fotos: Marina Beck

Diese unterschiedlichen städtebaulichen Quartiere (Codes 1 bis 4) sind räumlich in den einzelnen Untersuchungsorten eingeteilt worden. Es wurden alle Grundstückseigentümer:innen in den vier Befragungsquartieren angeschrieben, wie in den folgenden Karten dargestellt:

### Stadt Wolframs-Eschenbach



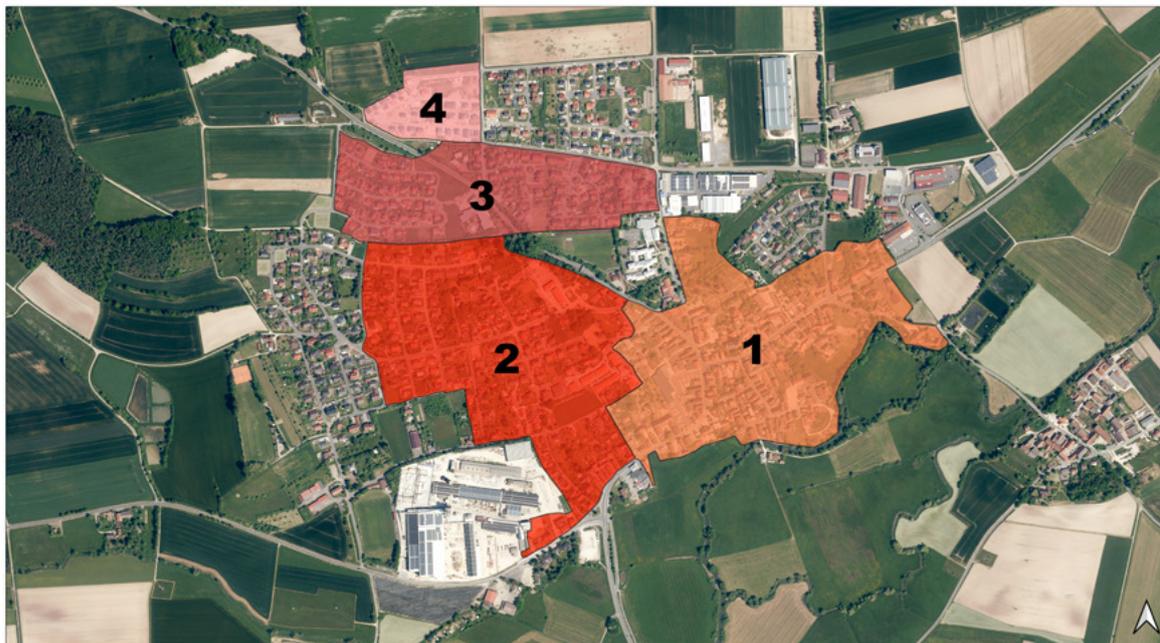
#### Legende

##### Code

- 1 - Altort
- 2 - Nachkriegszeit
- 3 - 80er bis 90er Jahre
- 4 - Neubaugebiet

Geodatengrundlage: DOP 40 - geoservices.bayern.de, Bayerische Vermessungsverwaltung, 2021  
Lizenz: CC BY 4.0, <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.de>  
Bearbeitung: Judith Nienstedt, HSWT, 2023

### Markt Uehlfeld

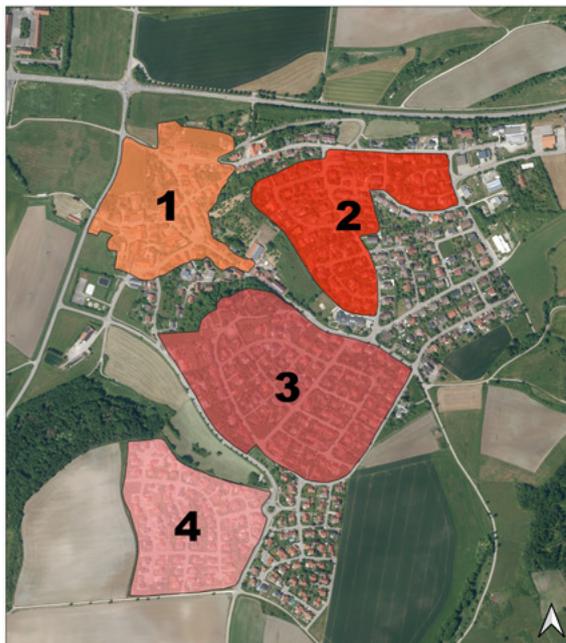


#### Legende

- Code
- 1 - Altort
  - 2 - Nachkriegszeit
  - 3 - 80er bis 90er Jahre
  - 4 - Neubaugebiet

Geodatengrundlage: DOP 40 - geoservices.bayern.de, Bayerische Vermessungsverwaltung, 2021  
 Lizenz: CC BY 4.0, <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.de>  
 Bearbeitung: Judith Nienstedt, HSWT, 2023

### Gemeinde Neusitz - Hauptort



### Gemeinde Neusitz - Schweinsdorf



#### Legende

- Code
- 1 - Altort
  - 2 - Nachkriegszeit
  - 3 - 80er bis 90er Jahre
  - 4 - Neubaugebiet

Geodatengrundlage: DOP 40 - geoservices.bayern.de, Bayerische Vermessungsverwaltung, 2021  
 Lizenz: CC BY 4.0, <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.de>  
 Bearbeitung: Judith Nienstedt, HSWT, 2023

In der Gemeinde Neusitz besteht die Besonderheit, dass im 4 Kilometer entfernt gelegenen Ortsteil Schweinsdorf bereits in besonderem Maße Innenentwicklung vorangetrieben wurde, sodass dieser Ortsteil auf Anraten der Kommune in die Befragung eingeschlossen wurde. Schweinsdorf weist einen relativ großen Ortskern sowie eine 80er bis 90er-Jahre Siedlung auf.

### 3.3 EIGENTÜMERBEFRAGUNG UND GEMEINDERATSBEFRAGUNG

Ziel der Befragungen war es, die Einstellungen der Eigentümer:innen zwischen verschiedenen Siedlungstypen (Codes 1 bis 4) sowie zwischen den drei Untersuchungsorten abzufragen und miteinander vergleichbar zu machen. So lässt sich zum Beispiel feststellen, ob es unterschiedliche Haltungen zwischen der Bevölkerung des Altorts und der Bevölkerung weiter außerhalb liegender Siedlungen gibt. Auch können die Einstellungen von Baulücken-Eigentümer:innen verglichen werden.

Es wurden zwei Befragungen ausgearbeitet:

- eine schriftliche Umfrage an alle Grundeigentümer:innen in den vier Befragungsquartieren der drei Studienorte
- eine Online-Umfrage für die Gemeinderatsmitglieder und Bürgermeister.

Zur Information der Bevölkerung im Vorfeld der Befragung und zur Steigerung der Teilnahmezahlen wurde mehrere Wochen vor Start der Befragung in den jeweiligen Amts- und Gemeindeblättern sowie auf den Homepages der Kommunen ein Hinweis auf die kommende Umfrage veröffentlicht. Darüber hinaus wurde das Vorhaben in den Gemeinderatssitzungen der drei Untersuchungsorte vorgestellt.

#### 3.3.1 SCHRIFTLICHE EIGENTÜMERBEFRAGUNG

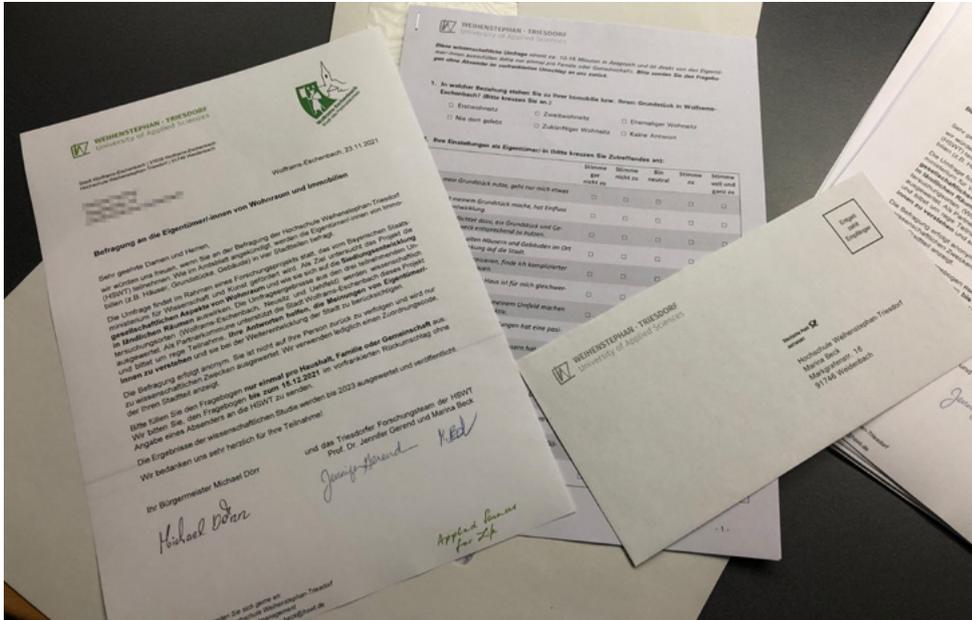
Die schriftlichen Fragebögen wurden in Zusammenarbeit mit dem Forschungsbeirat und den Kommunalverwaltungen (Bürgermeister und Bauämter) entwickelt und in einem Pretest verbessert. In der Umfrage wurde der Begriff „Baulücke“ im Sinne der Neutralität nicht verwendet. Die Umfrage bestand aus geschlossenen, standardisierten Fragen und zum Teil offenen Nachfragen (nach Kallus 2016 und Scholl 2018) an die Grundeigentümer:innen über<sup>5</sup>

- ihre Einstellung zu privatem Grundeigentum (allgemeine Fragen, Fragen hinsichtlich einer gemeinschaftlichen oder individualistischen Einstellung)
- ihre Beziehung zu ihren Immobilien
- die derzeitige Nutzung und den Zustand ihrer Grundstücke und Immobilien
- ihre Bedürfnisse in der Zukunft
- ihre Sichtweise zu Baulücken (unbebaute Grundstücke) sowie zu Leerstand in der Nachbarschaft
- ihre Pläne für gegebenenfalls vorhandene Baulücken
- ihre Sichtweise zur Nachverdichtung im Ort

Der postalische Versand der anonymen Eigentümerbefragung erfolgte im November 2021 für Wolframs-Eschenbach, im Dezember 2021 für Uehlfeld und im Januar 2022 für Neusitz mithilfe der Gemeindeverwaltungen an die ihnen bekannten Adressen in den vier ausgewählten

<sup>5</sup> Der schriftliche Fragebogen an die Eigentümer:innen ist in Anhang 8.4 einsehbar.

Codes. Jeder Brief beinhaltete ein Anschreiben vom Forschungsteam und vom Bürgermeister, den sechsseitigen Fragebogen sowie einen vorfrankierten Umschlag zum kostenlosen und anonymen Rückversand an das Forschungsteam.



Versand der Briefe an Grundeigentümer:innen mit persönlichem Anschreiben, Fragebogen und Rückumschlag 2021/2022. Foto: Marina Beck

Die Fragebögen gingen an alle Grundeigentümer:innen in den identifizierten Befragungsquartieren; gemeinsame Haushalte von Eigentümer:innen (zum Beispiel Ehepaare) erhielten nur einen Fragebogen. Befragt wurden nur Eigentümer:innen von Grundstücken (keine Mieter:innen), darunter auch Eigentümer:innen, die ihre Immobilie nicht selbst bewohnen, vermietet haben oder als Zweitwohnsitz nutzen. In Wolframs-Eschenbach erhielten 418 Eigentümer:innen die Umfrage, in Uehlfeld 565 und in Neusitz mit Ortsteil Schweinsdorf 434 (siehe Tabelle 2).

Anhand der Kodierungen der anonymen Fragebögen (Code 1-4) ließ sich feststellen, aus welchem Ort und Code-Gebiet die rückgesandten Fragebogen stammten. Die Rücklaufquote der schriftlichen Umfrage betrug für Wolframs-Eschenbach 40,2 %, für Uehlfeld 38,9 % und für Neusitz 45,4 % (gesamt: 41,3 %). Die 585 beantworteten Fragebögen wurden manuell in ein Auswertungstool (Umfrageonline.com) eingearbeitet und die Antwortzahlen aller drei Orte mit den jeweils vier Codes in Excel-Tabellen zusammengefasst.

Tabelle 2:  
Bevölkerung und Rücklauf der schriftlichen Eigentümerbefragung in den drei Untersuchungsorten, aufgeteilt nach Siedlungsstruktur (Codes 1-4)

TEILNEHMEINDE	BEVÖLKERUNG	ANZAHL DER EIGENTÜMER:INNEN PRO ORT	VERSCHICKTE FRAGEBÖGEN	RÜCKLAUF ORTE	RÜCKLAUF CODE 1	RÜCKLAUF CODE 2	RÜCKLAUF CODE 3	RÜCKLAUF CODE 4
Stadt Wolframs-Eschenbach	3135	788	418	168	52	38	65	13
Markt Uehlfeld	3137	1.063	565	220	56	83	65	16
Gemeinde Neusitz	2106	672	434	197	40	39	90	28
<b>GESAMT</b>	<b>8387</b>	<b>2523</b>	<b>1417</b>	<b>585</b>	<b>148</b>	<b>160</b>	<b>220</b>	<b>57</b>

Bevölkerungsdaten: Stand 30.09.2022, Bayerisches Landesamt für Statistik; Eigentümerstatistik von den Gemeinden, 2021 (Flurstücke mit Wohnbebauung)

## Auswertung

Die geschlossenen Fragen des Fragebogens wurden mit quantitativen Methoden durch Erstellung von Tabellen (in Excel) zu jeder Frage und deren Vergleiche ausgewertet. Die offenen Fragen wurden quantitativ durch Kategorienbildung und Zählung der aufgetretenen Häufigkeit sowie qualitativ durch eine strukturierende Inhaltsanalyse ausgewertet.

### 3.3.2 ONLINE-BEFragung DER GEMEINDERÄTE

Die Gemeinderatsbefragung wurde nach den Grundlagen der Online-Marktforschung (Theobald 2017) und in Zusammenarbeit mit dem Forschungsbeirat und einer Fachperson aus dem Bayerischen Gemeindetag entwickelt. Die Umfrage erfolgte online und wurde im Winter 2021/22 an die E-Mail-Adressen der Gemeinderatsmitglieder verschickt. Sie enthielt sowohl geschlossene als auch offene Fragen, die sich zum Teil mit dem Eigentümer-Fragebogen überschneiden, um Vergleiche zu ermöglichen, aber auch auf die besondere Rolle als Entscheidungsträger im Gemeinderat eingingen<sup>6</sup>:

- ihre Motivation für die Wahl in den Gemeinderat
- ihre Einstellung zu privatem Grundeigentum (allgemeine Fragen, Fragen hinsichtlich einer gemeinschaftlichen oder individualistischen Einstellung)
- ihre Sichtweise zu Baulücken (unbebaute Grundstücke) sowie Leerstand im Ort
- die Nachfrage nach Baugrundstücken, Eigentumswohnungen und Mietwohnraum im Ort
- ihre Meinungsbildung und Einstellung zur Siedlungsentwicklung
- die Grundlage ihrer Entscheidungsfindung (Fachkenntnisse, Fraktionsbindung, Bauchgefühl)
- ihr Kontakt zu Baulückenbesitzer:innen und Gründe, die sie für die Beibehaltung der Baulücken von ihnen gehört haben.

6 Der Online-Fragebogen an die Gemeinderät:innen ist in Anhang 8.5 einsehbar.

Von insgesamt 47 per E-Mail angeschriebenen Gemeinderatsmitgliedern (inklusive Bürgermeistern) nahmen 43 an der anonymen Online-Umfrage teil (14 aus Wolframs-Eschenbach, 15 aus Uehlfeld, 14 aus Neusitz). Die Online-Befragung wurde mit übersichtlichen Tabellen zu jeder Frage quantitativ ausgewertet. Die offenen Fragen wurden quantitativ durch Kategorienbildung und Zählung der aufgetretenen Häufigkeit sowie qualitativ mithilfe der Inhaltsanalyse ausgewertet.

### 3.4 INTERVIEWS

Sowohl in der schriftlichen Eigentümerbefragung als auch in der Online-Gemeinderatsbefragung konnten die Teilnehmenden ihre freiwillige Teilnahme an einem Interview erklären und ihre Telefonnummer hinterlassen. So konnten insgesamt Interviews mit 27 Teilnehmenden aus den Befragungen geführt werden.

Das Forschungsteam erstellte und erprobte Interview-Leitfäden, die als Grundlage für die Gespräche dienten, nach den gängigen Methoden der qualitativen Sozialforschung und qualitativen Inhaltsanalyse (Mayring 2015, Mayring 2021, Kuckartz 2017, Mayer 2013 und Lamnek 2010). Die Durchführung der Einzelinterviews mit Grundeigentümer:innen und Gemeinderät:innen erfolgte mithilfe eines teilstrukturierten Leitfadens mit offenen Fragen und unter neutraler Haltung des Interviewenden (Atteslander 2010: 134-142). Die Durchführung fand zum Teil persönlich mit Aufzeichnung durch ein Diktiergerät (in Wolframs-Eschenbach) statt, zum Teil online via Zoom (mit Kamera und Aufzeichnung) sowie telefonisch, wenn die technischen Voraussetzungen kein Online-Interview ermöglichten. Dabei wurde das Telefonat mit einem Diktiergerät aufgezeichnet. Die Dauer der Interviews belief sich im Durchschnitt auf 20 Minuten.

Von März bis Juli 2022 wurden Interviews mit insgesamt 22 Grundeigentümer:innen, davon 6 aus Wolframs-Eschenbach, 9 aus Uehlfeld und 7 aus Neusitz, geführt. Weiterhin erklärten sich 5 Gemeinderät:innen zum Interview bereit, davon 1 aus Wolframs-Eschenbach, 3 aus Uehlfeld und 1 aus Neusitz. Darüber hinaus erfolgten Interviews mit den drei Ortsbürgermeistern, drei Vertreter:innen der Baubehörden in den zuständigen Landratsämtern und einer Fachperson einer kommunalen Bauverwaltung. Überdies wurde im März 2022 ein Gruppeninterview mit den Forschungsbeirat:innen, bestehend aus Mitarbeitenden beim Amt für Ländliche Entwicklung und der Regierung von Mittelfranken, durchgeführt, unter Verwendung der Methodik nach Misoch (2015) und Atteslander (2010:141).

Tabelle 3:  
Übersicht über die geführten Interviews, 2022

INTERVIEWS	ANZAHL
Eigentümer:innen Wolframs-Eschenbach	6
Eigentümer:innen Uehlfeld	9
Eigentümer:innen Neusitz	7
Gemeinderat Wolframs-Eschenbach	1
Gemeinderat Uehlfeld	3
Gemeinderat Neusitz	1
Bürgermeister	3
Genehmigungsbehörden und Bauverwaltungen	4
Gruppeninterview Forschungsbeirat (4 Teilnehmende)	1
<b>Summe Interviews</b>	<b>35</b>

Alle 35 Interviews wurden 2022 geführt, aufgezeichnet und transkribiert. Die Antworten der Eigentümer- und Gemeinderatsinterviews wurden in Kategorien zusammengefasst und unter Nutzung quantitativer Methoden teil-standardisiert ausgewertet (standardisierte Interview-Auswertung nach Atteslander 2010:144-145). Anhand der theoretischen Grundannahmen und durch die strukturierende Inhaltsanalyse wurden im Vorfeld im deduktiven Verfahren Kategorien gebildet. Wichtige Textpassagen wurden unter Verwendung von „QCAmap.org“ (nach Mayring und Fenzl, 2022<sup>7</sup>) codiert und in diese Kategorien eingeordnet. Ergänzend wurde das induktive Verfahren genutzt, das für unerwartete Aussagen neue Kategorien bildete.

In einem Auswertungsworkshop mit dem Forschungsbeirat und zwei weiteren Expertinnen aus dem Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie sowie der Ländlichen Entwicklung Bayern im April 2023 wurden die erstellten Ergebnistabellen gemeinsam durchgesprochen, relevante Erkenntnisse gesammelt und daraus resultierende Handlungsempfehlungen diskutiert.

**Die Interview-Leitfäden für Eigentümer:innen, Gemeinderät:innen, Bürgermeister:innen und Verwaltungsbehörden sind im Anhang nachlesbar.**

---

7 QCAmap, a software for Qualitative Content Analysis, <https://www.qcmap.org/ui/en/home> (09.11.2023)

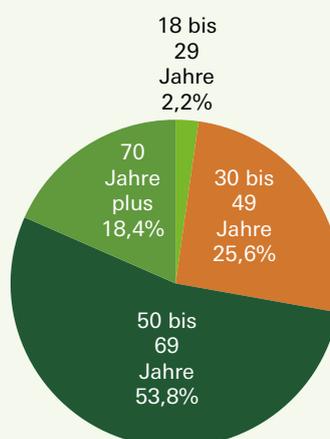
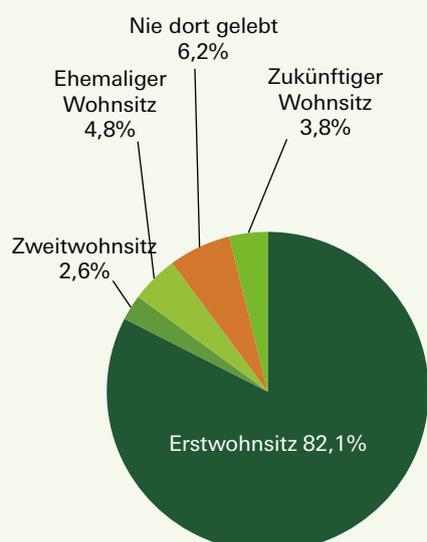
## 4 ZENTRALE ERGEBNISSE

In diesem Teil werden die Ergebnisse zu Baulücken im Kontext der Ortsentwicklung im Spannungsfeld zwischen Innenentwicklung und Flächenverbrauch vorgestellt. Am Anfang werden allgemeine Daten über die teilnehmenden Eigentümer:innen sowie ihre eigenen Wohnraumbedürfnisse betrachtet. Danach folgen die Erkenntnisse über Einstellungen zum Grundeigentum und dessen Nutzung. Anschließend werden die Ergebnisse zur Siedlungsentwicklung getrennt nach Eigentümer:innen und Gemeinderät:innen präsentiert, gefolgt von den Ergebnissen über Fachkenntnisse bei den Gemeinratsmitgliedern. Des Weiteren wird auf die Einstellungen zu Leerstand und Baulücken eingegangen und vorgestellt, welche Pläne die Besitzer:innen für ihre Baulücken haben. Schließlich wird dargestellt, welche Antworten mit Bezug zu innerörtlichen Grünflächen gegeben wurden.

### 4.1 ÜBER DIE EIGENTÜMER:INNEN

Wie in Kapitel 3 erläutert, wurden über 1.400 schriftliche Befragungen an Eigentümer:innen von Grundstücken in den drei Kommunen Wolframs-Eschenbach (WE), Uehlfeld (UE) und Neusitz (NE) verschickt. Es antworteten insgesamt 585 Eigentümer:innen aus den drei Orten, wobei die Anzahl der Antworten je nach Frage variierte. (Zum Überblick wird die Anzahl der Antworten (n=) in allen Abbildungen mit angegeben.)

Die Eigentümer:innen, die auf die Umfrage antworteten, haben überwiegend ihren Hauptwohnsitz im jeweiligen Untersuchungsort (82 %) wie in Abbildung 2 dargestellt. Die übrigen Personen haben dort ihren Zweitwohnsitz (3 %), ihren ehemaligen Wohnsitz (5 %) oder selbst nie dort gelebt (6 %). Die Umfragen wurden überwiegend von männlichen Eigentümern beantwortet (60 %). Teilnehmende Eigentümer:innen waren mehrheitlich zwischen 50 und 69 Jahre alt, und etwa ein Viertel der Teilnehmenden war zwischen 30 und 49 Jahre alt (Abbildung 3).



**EIGENTÜMER:INNEN:  
WOHNSITZ IM  
BEFRAGUNGORT  
(N=547) (LINKS)**

**ALTERSSTRUKTUR  
DER BEFRAGTEN  
EIGENTÜMER:INNEN  
(N=582) (RECHTS)**

Abbildung 2 (links):  
Wohnsitz der Eigentümer:innen im jeweiligen Befragungsort (n=547)

Abbildung 3 (rechts):  
Altersstruktur der befragten Eigentümer:innen (n=582)



Innenentwicklungsprojekt in Uehfeld: Sanierung einer alten Hofstelle mit Wohnhaus. Foto: Jennifer Gerend



Beispielhafte Sanierung und Restaurierung der Alten Vogtei im Ortskern von Wolframs-Eschenbach. Foto: Marina Beck

Die Mehrzahl der befragten Eigentümer:innen besitzen Einfamilienhäuser (78 %). Andere Wohnformen (Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Häuser mit Mischnutzung und nicht dem Wohnen dienende Gebäude) waren mit 22 % vergleichsweise wenig vorhanden.

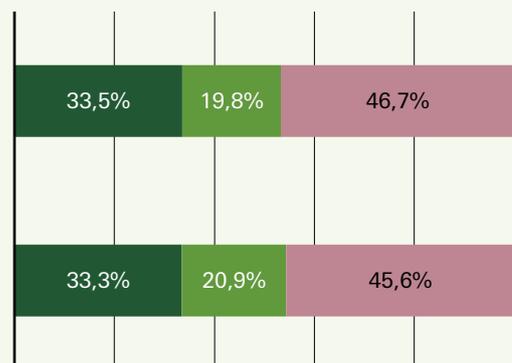
Die Eigentümer:innen wurden gebeten, Angaben zur Anzahl und zur Erwerbsart ihrer Immobilien zu machen (Mehrfachantworten waren möglich). Es antworteten 576 Eigentümer:innen mit insgesamt 835 Immobilien. Von den Immobilien sind 38,3 % selbst gebaut worden, weitere 31,9 % sind gekauft worden. Geerbt waren laut Angaben der Befragten 22,2 % der Immobilien, während 6,3 % der Immobilien geschenkt waren (sonstige Erwerbsarten lagen bei 1,4 %).

Um die aktuellen und künftigen Wohnverhältnisse der Eigentümer:innen mit Blick auf die Ortsentwicklung und Flächenentwicklung zu verstehen, wurden einige Fragen zur Angemessenheit der Wohnfläche der Immobilie(n) gestellt. Ein Drittel der 579 Antwortenden gaben an, dass sie mit weniger Quadratmeter Wohnraum als bisher gut leben könnten. Ebenso könnte ein Drittel der Eigentümer:innen wohl mit weniger Quadratmeter Grundstücksfläche als bisher gut leben (34 %).

Abbildung 4:  
Antworten der Eigentümer:innen zur Angemessenheit der Wohnfläche, alle drei Untersuchungsorte (n=582 bzw. 579)

Ich könnte mit weniger Quadratmeter Grundstücksfläche als jetzt gut leben (n=582).

Ich könnte mit weniger Quadratmeter Wohnraum als jetzt gut leben (n=579).



■ Zustimmung ■ Neutral ■ Keine Zustimmung

Eine weitere Frage beschäftigte sich mit der altersgerechten Nutzung (Barrierefreiheit) in der Zukunft. 38 % der Eigentümer:innen schätzten ihre Immobilie so ein, dass ein Umbau notwendig werde, um sie altersgerecht nutzen zu können (213 von 563 Antworten).

## 4.2 EINSTELLUNGEN ZU GRUNDEIGENTUM

Inwiefern betrachten die Eigentümer:innen dieser Gemeinden ihr eigenes Haus oder Grundstück nur als Privateigentum? Oder sehen sie das private Haus oder Grundstück doch als Teil der Ortsentwicklung? Durch verschiedene Aussagen wurden die grundsätzlichen Einstellungen zu Privateigentum im Spannungsfeld zwischen der individuellen Nutzung und der gemeinschaftlichen Ortsentwicklung abgefragt.

Die Eigentümer:innen bestehen auf ihr gutes Recht, ihr Grundstück so zu nutzen, wie sie es für richtig halten (Abbildung 5): Insgesamt 58,3 % der 566 Befragten in allen drei Untersuchungsorten stimmten der Aussage zu, 23,1 % waren neutral und 19,3 % stimmten dagegen.

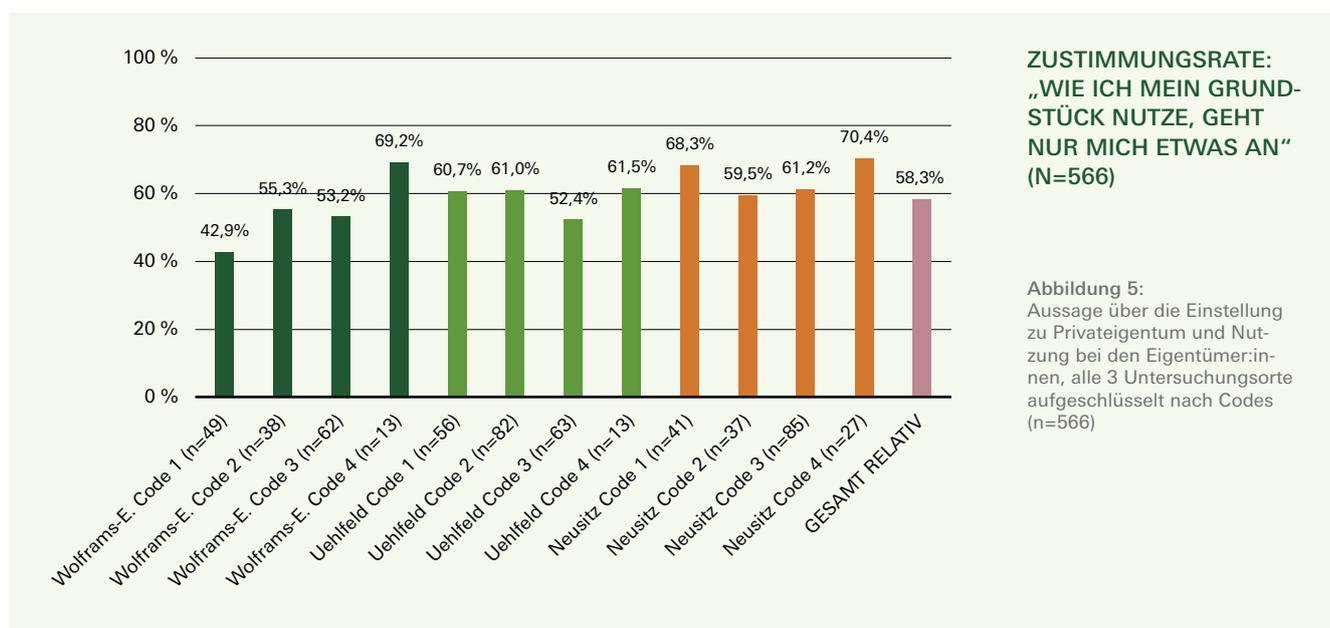


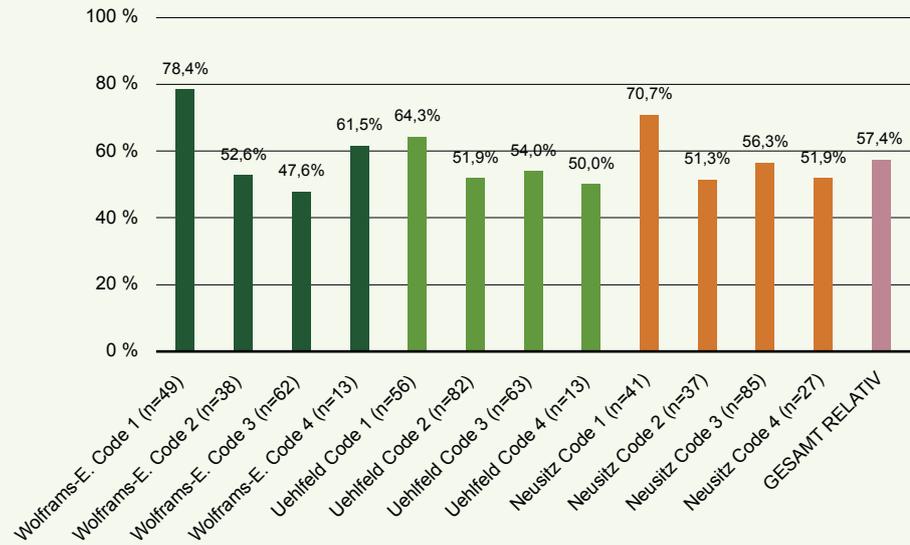
Abbildung 5: Aussage über die Einstellung zu Privateigentum und Nutzung bei den Eigentümer:innen, alle 3 Untersuchungsorte aufgeschlüsselt nach Codes (n=566)

Innerhalb der verschiedenen Siedlungstypen (Codes 1-4) war eine räumliche Fragmentierung bei dieser Frage erkennbar (Abb. 5). In allen drei Orten wurde der Aussage jeweils in Code 4 (Neubausiedlungen) am meisten zugestimmt, möglicherweise Ausdruck eines eher individualistischen Denkens der Eigentümer:innen in diesem Code. Die Unterschiede zwischen den Codes waren bei dieser Frage insbesondere in Wolframs-Eschenbach erheblich: Code 1 und Code 4 lagen 26 % auseinander in ihrer Einstellung. So sehen im Ortskern von Wolframs-Eschenbach mehr Eigentümer:innen, dass ihr Verhalten nicht nur sie selbst angeht, als dies die Befragten des Neubaugebiets tun. Zwischen den Codes 2 und 3 (Einfamilienhaussiedlungen der Nachkriegszeit bis in die 90er Jahre) hielten sich die Werte in allen drei Orten auf einem mittleren Meinungsniveau von 52,4 % bis 61,2 %.

Abbildung 6 zeigt die Antworten auf eine Frage, die aus der entgegengesetzten Richtung gestellt wurde: „Was ich mit meinem Grundstück mache, hat Einfluss auf die Ortsentwicklung“. Hier verstehen 57,5 % von 575 befragten Eigentümer:innen in den drei Orten auch, dass ihr Verhalten mit ihrem Grundstück Einfluss auf die Ortsentwicklung hat. 19,3 % der Befragten stimmten dagegen, 21 % antworteten neutral.

**ZUSTIMMUNGSRATE:  
„WAS ICH MIT MEINEM  
GRUNDSTÜCK MACHE,  
HAT EINFLUSS AUF DIE  
ORTSENTWICKLUNG.“  
(N=575)**

Abbildung 6  
Aussage über die Einstellung zu Privateigentum und Ortsentwicklung bei den Eigentümer:innen, alle 3 Untersuchungsorte aufgeschlüsselt nach Codes, (n=575)



Auch hier ist unter den Codes betrachtet ein deutlicher räumlicher Unterschied sichtbar. In den Altorten (Code 1) sehen die Eigentümer:innen generell den eigenen Einfluss als Eigentümer:in auf die Ortsentwicklung mehr als in den Neubaugebieten (Code 4). Am höchsten ist die Spaltung in Neusitz mit 18,8 Prozentpunkten zwischen der Zustimmung in Code 1 (Altstadt, 70,7 %) und der Zustimmung in Code 4 (Neubaugebiet, 51,9 %). In Wolframs-Eschenbach zeigte sich ein Unterschied von 16,9 Prozentpunkten und in Uehlfeld von 14,3 Prozentpunkten zwischen den Altorten und den Neubaugebieten. Ein Tiefstwert liegt in Code 3 Wolframs-Eschenbach vor, auch zeigen die Codes 2 und 3 generell eher geringe Werte.

## 4.3 SPANNUNGSFELD SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Die Befragungen haben gezeigt, dass viele Akteure – seien es die Gemeinderatsmitglieder, die Bürgermeister oder die privaten Grundeigentümer:innen – das Spannungsfeld zwischen der Flächenneuinanspruchnahme und der Innenentwicklung sehr differenziert wahrnehmen. Ersichtlich sind Sorgen um den Flächenverbrauch, die Bereitstellung von Wohnraum in der Gemeinde, die Bevölkerungsentwicklung und die Frage nach der Bebauungsform (Einfamilienhäuser oder Mehrfamilienhäuser).

### 4.3.1 EINSTELLUNGEN DER EIGENTÜMER:INNEN

Eine Reihe von Fragen erforschte, wie die Bevölkerung über verschiedene Wohnformate und die Siedlungsentwicklung denkt. Die Grundeigentümer:innen wurden danach gefragt, welche Entwicklungen sich ihrer Meinung nach positiv auf die Gemeinde auswirken (Abb. 7).

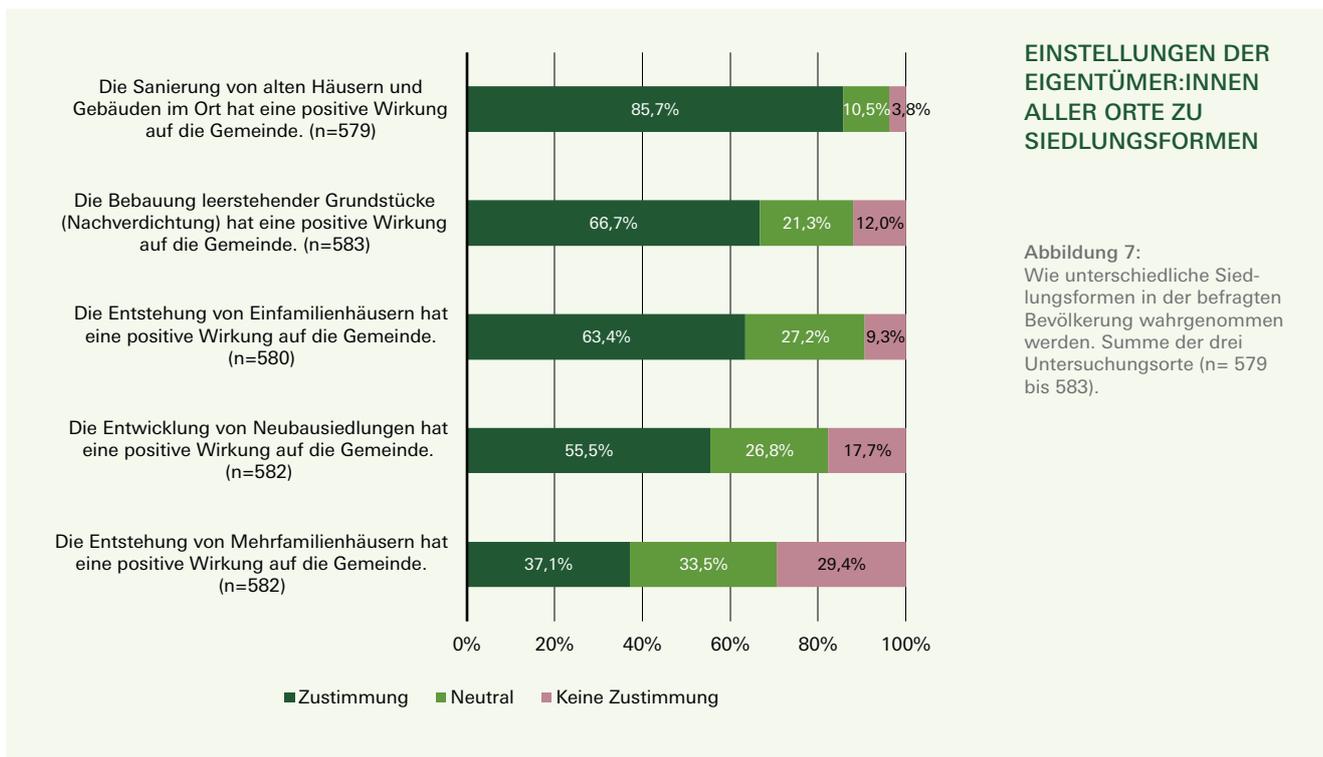


Abbildung 7: Wie unterschiedliche Siedlungsformen in der befragten Bevölkerung wahrgenommen werden. Summe der drei Untersuchungsorte (n= 579 bis 583).

Wie in Abbildung 7 ersichtlich, erreichte die höchste Zustimmung die Aussage, dass die Sanierung alter Häuser und Gebäude eine positive Wirkung habe (85,7 %). Darüber herrschte in allen Untersuchungsorten hohe Einigkeit. Dies gibt der Innenentwicklung und entsprechenden Maßnahmen in den Kommunen einen starken Rückhalt: Sanierungen werden in der Bevölkerung geschätzt. Sie verbessern merklich das Ortsbild und schaffen Nutzungspotenziale im Ortskern (auch Wohnraum). Dennoch lässt sich hier ein Unterschied zwischen den Codes feststellen (Abb. 8): In allen drei Orten gaben die Befragten aus Code 1 (Altstadt/ Altort) eine besonders hohe Zustimmung zur Sanierung an (96,2 % in Wolframs-Eschenbach, 92,9 % in Uehlfeld und 90,2 % in Neusitz). Die Nachkriegssiedlungen (Code 2) stimmten mit Werten zwischen 71,6 % und 94,9 % (im Durchschnitt 83 %) zu, die 80er-90er- Jahre-Siedlungen (Code 3) stimmten mit einem Durchschnittswert von 87 % zu. In Code 4, den Neubaugebieten, erfolgte eine sehr hohe Zustimmung von durchschnittlich 84 %.

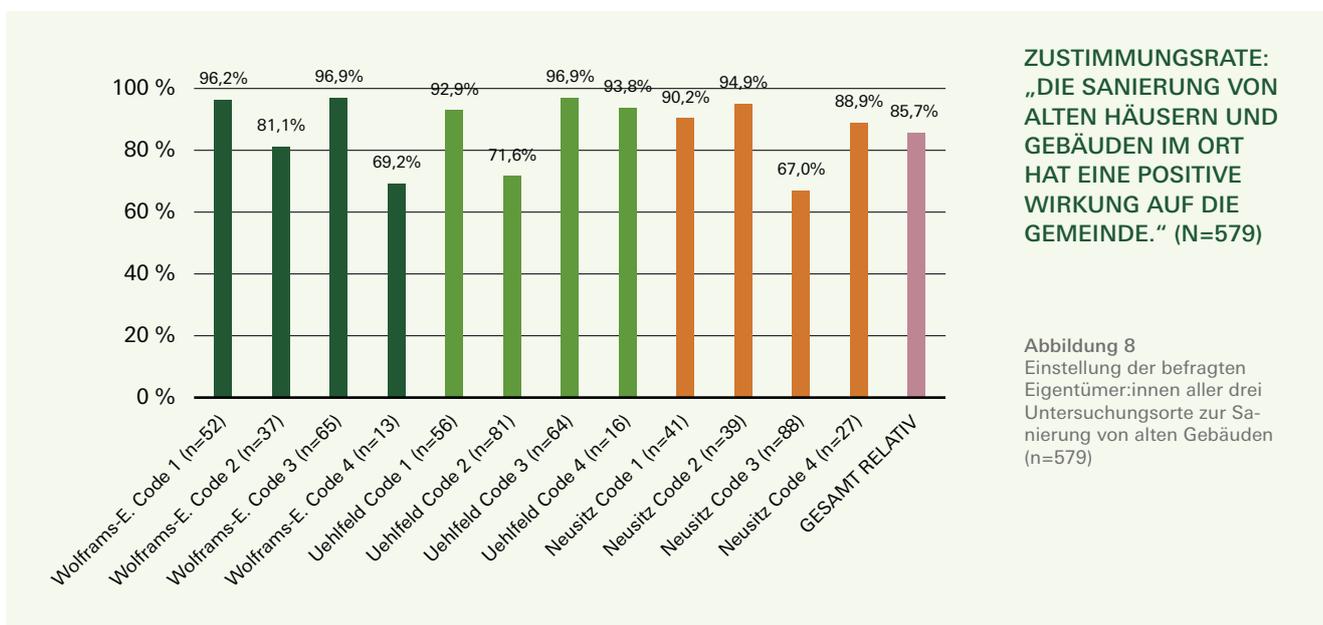


Abbildung 8 Einstellung der befragten Eigentümer:innen aller drei Untersuchungsorte zur Sanierung von alten Gebäuden (n=579)

Auch in den Gemeinderäten der drei Kommunen liegt zur Frage nach den Sanierungen eine Zustimmung von 97,7 % vor, die die überzeugte Haltung der Gemeinderatsmitglieder zeigt (Wolframs-Eschenbach 92,9 %, Uehlfeld 100 % und Neusitz 100 %).

Zur Nachverdichtung leerstehender Grundstücke herrscht laut Abbildung 7 eine deutlich höhere Zustimmung als zur Entwicklung von Neubausiedlungen: Insgesamt 66,7 % der 583 befragten Eigentümer:innen bestätigten die positiv wahrgenommene Wirkung der Nachverdichtung von Baulücken auf ihre Kommune. Dies bestärkt, dass eine Bebauung von Baulücken und leerstehenden Grundstücken befürwortet wird.

Abbildung 7 zeigt, dass die klassischen Einfamilienhäuser einen hohen Stellenwert einnehmen (63,4 % Zustimmung). Neubausiedlungen werden aber nicht so positiv wahrgenommen (55,5 % dafür, 17,7 % dagegen und 26,8 % neutral) wie etwa Sanierungen oder die Nachverdichtung. Auffallend ist bei dieser Frage, dass sich in den befragten Neubaugebieten (Codes 4) von Wolframs-Eschenbach und Neusitz viele Personen gegen die positive Wirkung von Neubausiedlungen aussprachen (23,1 % und 14,8 % stimmten nicht zu), obwohl sie selbst in einer solchen leben. Vielleicht verbirgt sich hier zum Teil ein Wunsch nach anderen Wohnraumformaten in zentralen Lagen (zum Beispiel große Familienwohnungen mit geteilten Gärten).

In den Aussagen in Abbildung 7 wurde auch die Einstellung zu Mehrfamilienhäusern sichtbar gemacht. Im Laufe der vorangehenden Gespräche hatte sich bereits angedeutet, dass diese Form der Bebauung in der Bevölkerung stark unterschiedlich wahrgenommen wird. Der Aussage „Die Entstehung von Mehrfamilienhäusern hat eine positive Wirkung auf die Gemeinde/ Stadt“ (n=582) stimmten 37,1 % der Eigentümer:innen zu, während 29,4 % dagegen stimmten.

Hier lohnt ein Vergleich mit derselben Aussage bei den Gemeinderatsmitgliedern. Die Frage zur positiven Wirkung von Mehrfamilienhäusern erzielte dort eine deutlich höhere Zustimmung von 51,2 % (22 Personen) der 43 Mitglieder.



Diese unterschiedlichen Einstellungen zwischen Ratsmitgliedern und der Eigentümer:innen deuten darauf hin, dass die Kenntnisse über die Vorteile einer verdichteten Bauweise (auch zur Wohnraumschaffung) unter Gemeinderatsmitgliedern höher sind, da sie sich im Rahmen ihrer Tätigkeit intensiver damit auseinandersetzen.

Aus Gesprächen mit den Bürgermeister:innen ging hervor, dass Mehrfamilienhäuser für sie schwer durchsetzbar seien, weil es in der Bevölkerung eher eine Abneigung gegen Mehrfamilienhäuser gebe, zum Beispiel aufgrund einer gewissen Skepsis gegenüber neuzugezogenen Mitbürger:innen.

„Da hatten wir vor mehreren Jahren ein Projekt angedacht, das lief in Uehlfeld unter dem Schlagwort hohe Häuser. Und da schlug uns schon ein sehr (...) aggressiver Wind der dort in der Siedlung ansässigen Bevölkerung entgegen, dieses Vorhaben nicht weiter voranzutreiben.“

Gemeinderatsmitglied Uehlfeld, 02.05.2022

Hier liegt die Vorstellung zugrunde, dass mit der Entstehung von Mehrfamilienhäusern eher ortsfremde Menschen ins Dorf ziehen würden, die sich nicht in die Gemeinschaft integrieren. Dabei geht aber der Blick für den Bedarf der eigenen Dorfbewohner:innen verloren, die eine eigene Wohnung suchen und sonst in die Städte ziehen müssen: zum Beispiel junge Leute, Alleinstehende, Geschiedene, Alleinerziehende, verwitwete oder ältere Menschen

aus dem Dorf, für die ein Einfamilienhaus in der aktuellen Lebensphase nicht (oder nicht mehr) infrage kommt.

Um herauszufinden, inwiefern die Thematik des Flächenverbrauchs in der Bevölkerung bekannt ist, wurde eine Frage über Flächensparen an die Eigentümer:innen eingebracht. 66,3 % der 581 befragten Eigentümer:innen stimmten der Aussage zu, dass ihre Kommune einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden brauche. Tendenziell zeigten hier die Neubaugebiete (Code 4) eine geringere Zustimmung zum Flächensparen als die anderen Siedlungsstrukturen. Das Gesamtbild zeigt aber, dass das Bewusstsein über die Bedeutung einer maßvollen Flächennutzung in der befragten Bevölkerung durchaus vorhanden ist und eine sorgsame Nutzung befürwortet wird.

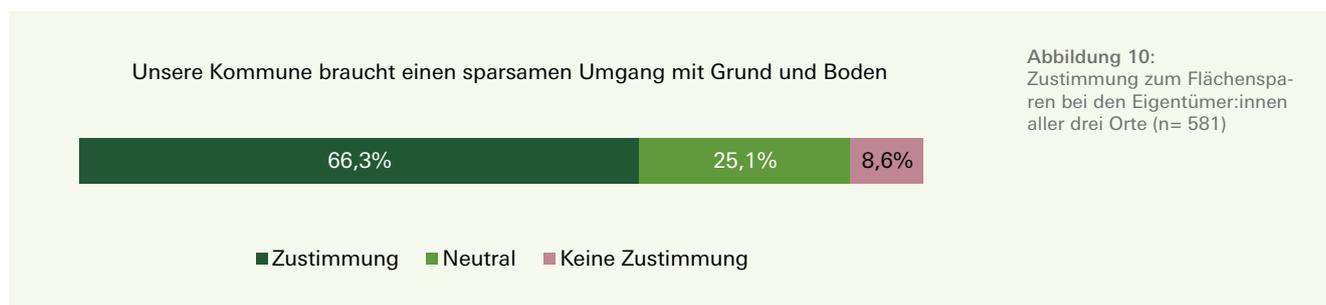


Abbildung 10:  
Zustimmung zum Flächensparen bei den Eigentümer:innen aller drei Orte (n= 581)

Zusammengefasst zeigen die Ergebnisse, dass Flächensparen und Nachverdichtung bei einer Mehrheit der Eigentümer:innen unterstützt werden. Dennoch scheint auch ein gewisser Zwiespalt zwischen erwünschten Einfamilienhäusern einerseits und dem flächensparenden Bauen (Mehrfamilienhäuser) andererseits vorhanden zu sein. Hier stellt sich die Frage, ob der Zusammenhang zwischen Einfamilienhaussiedlungen, Neubausiedlungen und dem einhergehenden Flächenverbrauch mit den Folgen für Mensch und Natur in der Bevölkerung weithin genug bekannt ist und ob weitere Aufklärungsmaßnahmen sinnvoll wären.

### 4.3.2 EINSTELLUNGEN DER GEMEINDERÄT:INNEN

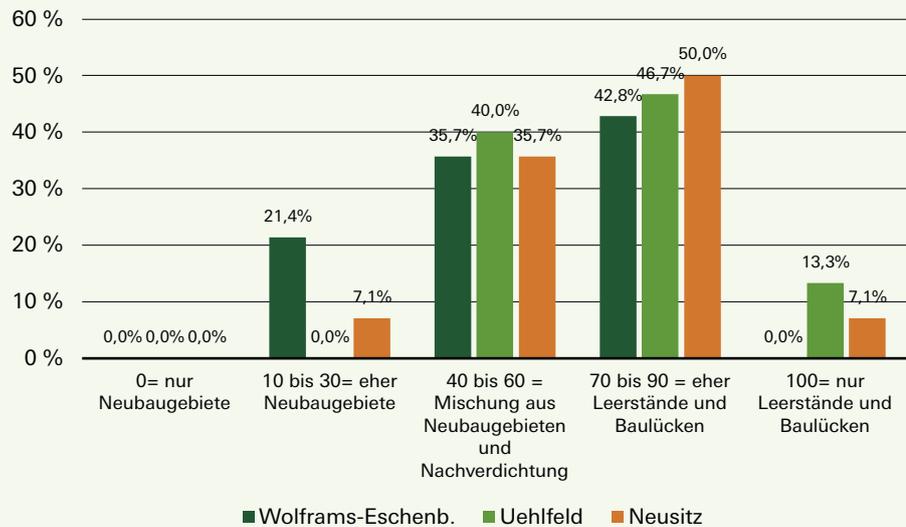
Das Spannungsfeld zwischen der Flächenneuanspruchnahme und der Innenentwicklung lässt sich auch in der Auswertung der Online-Gemeinderatsbefragung beobachten. Bei der Frage: „Wie sehen Sie die Siedlungsentwicklung in den nächsten 20 Jahren?“ konnten die Befragten einen Schieberegler auf einem Balken verschieben und damit in Zehnerschritten einen Wert zwischen Null „Wir brauchen überwiegend Neubaugebiete“ (=0) und 100 „Wir sollten nur Leerstände nutzen und Baulücken aktivieren“ (=100) auswählen.



Abbildung 11:  
Frage an Gemeinderät:innen: „Wie sehen Sie die Siedlungsentwicklung in den nächsten 20 Jahren? Bewegen Sie den Balken in die Richtung Ihrer Meinung“, auf einer Skala von 0 bis 100 in Zehnerschritten (n=43)

**WIE  
GEMEINDERÄT:INNEN  
ALLER DREI ORTE  
DIE SIEDLUNGS-  
ENTWICKLUNG IN  
20 JAHREN SEHEN  
(N=43)**

Abbildung 12:  
Online-Frage zur Sichtweise  
der Siedlungsentwicklung an  
die Gemeinderät:innen der drei  
Untersuchungsorte (n=43). N  
(Wolframs-Eschenbach)=14, n  
(Uehlfeld)=15, n (Neusitz)=14



Insgesamt 37,3 % der 43 Gemeinderät:innen wählten einen Wert zwischen 40 und 60, der besagt, dass beides etwa gleichermaßen gebraucht werde (Abb. 12). Laut ihren schriftlichen Ergänzungen nehmen für sie das Wachstum der Gemeinde und der Wohnraum für junge Familien aus dem Ort eine relativ hohe Stellung ein, die sie durch Neubaugebiete decken wollen. Weiterhin denken sie, dass die Kommune dadurch konkurrenzfähig sei. Mehr Gemeinderät:innen (46,5 %) wählten einen Wert zwischen 70 und 90, tendieren also stärker dazu, Leerstände und Baulücken nutzen zu wollen. Lediglich 7 % der Ratsmitglieder gaben den Wert 100 an, der besagt, dass NUR Leerstände und Baulücken aktiviert werden sollten. In Wolframs-Eschenbach ist die Tendenz des Stadtrats zur Ausweisung von Neubaugebieten größer als in Uehlfeld und Neusitz. Die stärkste Neigung zur Innenentwicklung ist beim Uehlfelder Ratsgremium sichtbar.

Nach dem Klimaschutzplan und der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung soll bereits im Jahr 2050 ein Netto-Null-Flächenverbrauch in Deutschland vorherrschen<sup>8</sup>. Aktuell denken die Gemeinderäte beim Blick in die Zukunft in 20 Jahren an die Entwicklung von Neubau-

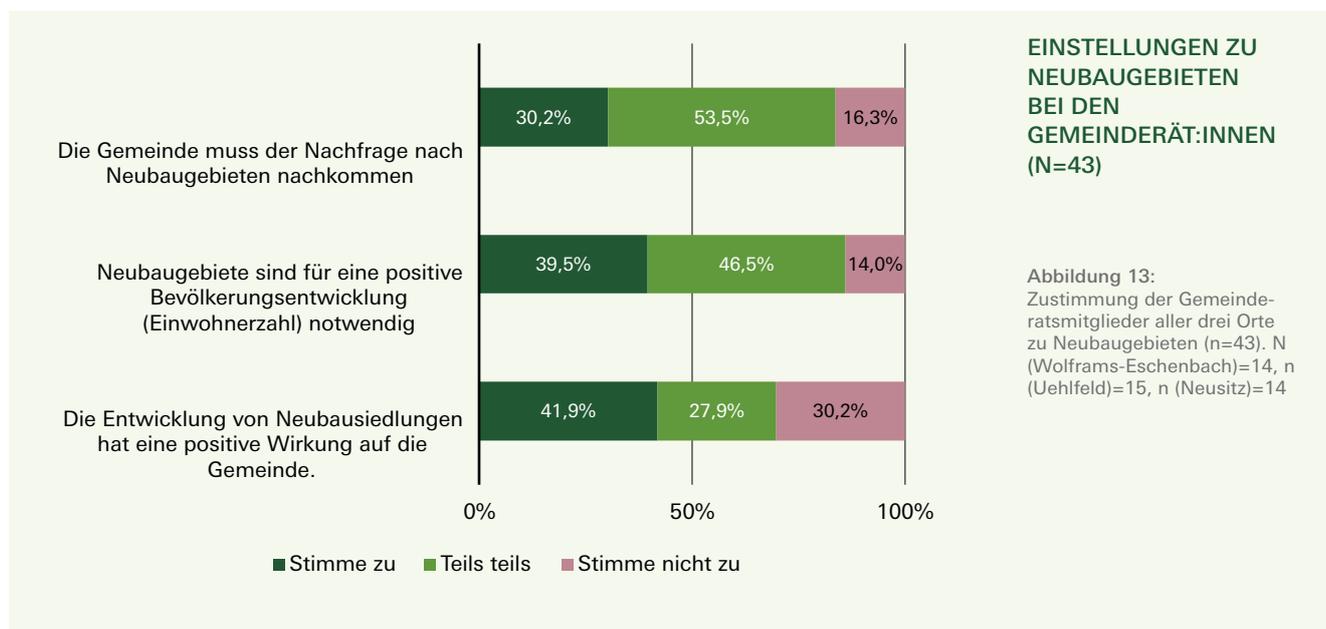
gebieten, jedoch soll es bis zu diesem Zeitpunkt fast keinen neuen Flächenverbrauch mehr geben dürfen. Die Ergebnisse zeigen, dass die langfristigen Flächenziele noch nicht im Planungsverhalten präsent sind. Folglich legen die Ergebnisse nahe, dass in den Gemeinderäten mehr Aufklärung zum Thema Innenentwicklung durchgeführt werden sollte und es dabei auch gilt, die zeitlichen Ziele und deren Umsetzung auf der lokalen Ebene zu vermitteln.

„Neubaugebiet muss genauso da sein wie die Innenentwicklung. [...] Um wieder vom Amt ein Neubaugebiet genehmigt zu bekommen, muss das Engagement im Inneren schon deutlich erkennbar sein.“

Gemeinderatsmitglied Neusitz, 04.07.2022

In weiteren Fragen wurden die Einstellungen zur Siedlungsentwicklung bei den Gemeinderatsmitgliedern anhand verschiedener Aussagen abgefragt (Abb. 13). Der Aussage „Neubaugebiete sind für eine positive Bevölkerungsentwicklung (Einwohnerzahl) notwendig“, stimmten 17 von 43 Gemeinderäten zu (39,5 %), und weitere 20 stimmten teilweise zu (46,5 %). Lediglich 6 Personen stimmten dagegen. Auffällig hoch war die Zustimmungsrate in Wolframs-Eschenbach, sie lag bei 78,6 %.

8 Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz: <https://www.bmuv.de/themen/nachhaltigkeit/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs> (20.11.2023) und Bundesregierung (2021)



13 von 43 Ratsmitgliedern (30,2 %) stimmten der Aussage zu, dass die Gemeinde der Nachfrage nach Neubaugebieten nachkommen müsse, und 53,5 % stimmten teilweise zu (23 Personen); lediglich 7 Gemeinderät:innen stimmten dagegen. Bezogen auf Neubaugebiete gaben 41,9 % der Gemeinderät:innen an, dass diese eine positive Wirkung auf ihre Gemeinde hätten (Abb. 13).

Diese Zahlen zeigen, wie sehr die Ausweisung von Neubaugebieten in den Gemeinderäten als notwendige und gängige Lösung betrachtet wird und fest im Repertoire der Handlungsmöglichkeiten verankert ist – selbst wenn die Gremienmitglieder generell die Notwendigkeit der Innenentwicklung für die Zukunft verinnerlicht haben.

Ein Grund dafür liegt in der **einseitig wahrgenommenen Nachfrage nach Einfamilienhäusern**. In den Leitfaden-Interviews gaben die Bürgermeister sowie einige Ratsmitglieder an, dass es schwierig sei, die aktuellen Bedarfe zu erfüllen, und dass sie regelmäßig nach Baugrundstücken gefragt würden. So ist die Nachfrage nach Einfamilienhäusern gut bekannt. Dahingegen lässt sich die Nachfrage nach Mietwohnraum im Vergleich nur schwer erfassen, da sie für gewöhnlich nicht bei den Kommunalverwaltungen landet, sondern auf dem freien Wohnungsmarkt stattfindet und nicht als kommunale Aufgabe betrachtet wird. Dies kann dazu führen, dass ein verzerrtes Bild über die Nachfrage nach Baugrundstücken und Mietwohnraum entsteht.

---

**„Im Prinzip eine Misch-Entwicklung von luxuriösen Bauplätzen oder qualitativ hochwertigen Bauplätzen für das Einfamilienhaus für den Menschen, der Geld hat und das unterbringen will. Aber genauso auch kostengünstige Reihenhaus-Geschichten. Um auch Platz zu sparen, um höhere Baukosten zu vermeiden.“**

**Gemeinderatsmitglied Neusitz, 04.07.2022**

---

Auch Mitarbeitende der kommunalen Bauverwaltungen sagten aus, dass die Mischform aus innen sowie außen gebraucht werde und sich die Gemeinde um beides bemühe.

Die Ergebnisse machen deutlich, dass in den Ratsgremien und Gemeinden eine gewisse „Zwiespältigkeit“ in den Einstellungen zur Siedlungsentwicklung vorliegt, die zu widersprüchlichen Planungsvorhaben führen kann. Einerseits werden Neubaugebiete oft als notwendig gesehen, andererseits aber nicht als positiv für die Kommune. Die Kommunen laufen folglich Gefahr, dass trotz ihrer Bemühungen in der Innenentwicklung ein Donut-Effekt entstehen könnte und die Ortskerne aussterben oder veröden. Dies steht nicht im Einklang mit der Voraussicht, dass in der Zukunft strengere Flächen-Richtgrößen und Pflichtvorgaben in Kraft treten sollen, oder dass der demographische Wandel zu einer rückläufigen Bevölkerungszahl führen wird. Darüber hinaus könnten sich die Kommunen mit den Folgekosten der Neubauge-

biete übernehmen. Des Weiteren werden zu selten flexible Bauformen gewählt, die modular erweiterbar oder umbaubar sind und dem künftigen Leerstand entgegenwirken können.

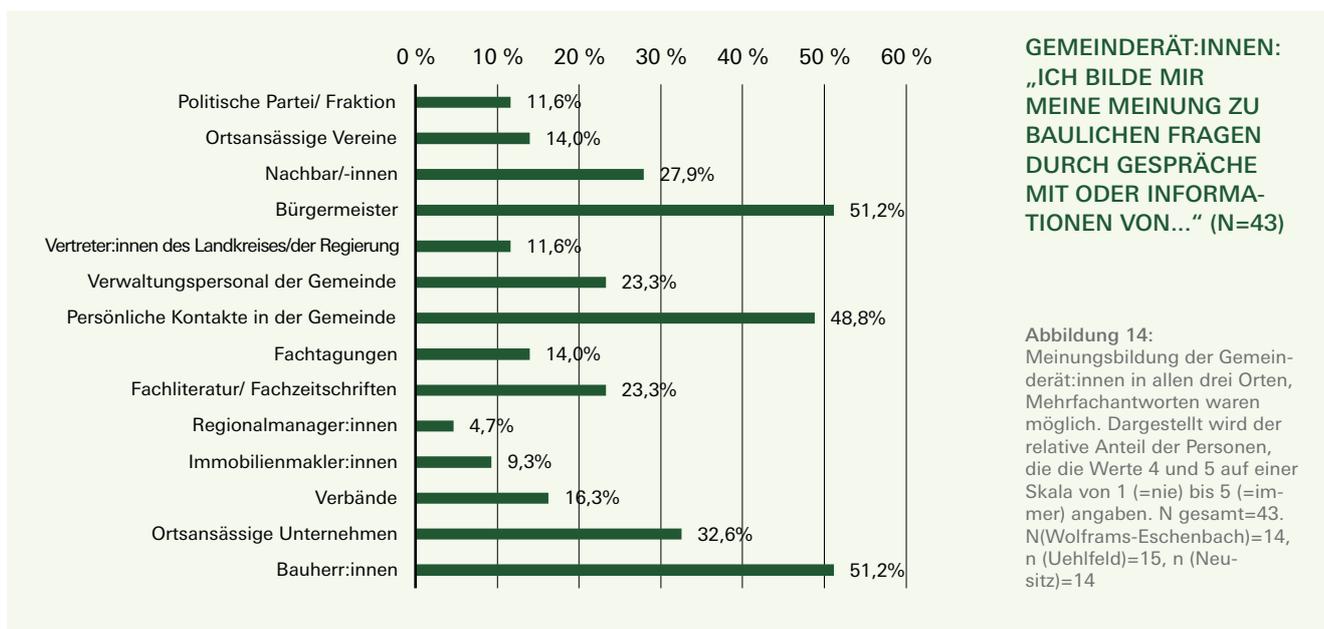
Bei der Interview-Frage, welche Art von Siedlungsentwicklung der Ort langfristig gesehen brauche, gaben mehrere Gemeinderät:innen und Bürgermeister an, dass es eine Mischung aus Einfamilienhäusern und anderen Wohnformen wie Reihenhäusern, Doppelhäusern oder Mehrfamilienhäusern brauche. Manche Gemeinderatsmitglieder wollen sich weiterhin dafür einsetzen, dass alle aus ihrem Ort, die es möchten, einen Bauplatz bekommen sollen.



Größere Baulücke in einer gemischten Siedlung mit neugebauten Einfamilienhäusern sowie älteren Mehrfamilienhäusern, Wolframs-Eschenbach. Foto: Marina Beck

## 4.4 FACHKENNTNISSE IN DEN GEMEINDERÄTEN

Da die Entscheidungen über Innenentwicklungsmaßnahmen letztlich immer in den Gemeinderäten getroffen werden, sind die Fachkenntnisse zur Siedlungsentwicklung unter den Mitgliedern entscheidend. Daher erfolgte die Frage, über welchen Kenntnisstand die Rät:innen in der Siedlungsentwicklung verfügen und wie ihre Meinungsbildung erfolgt. Auf einer Skala von 1 („nie“) bis 5 („immer“) konnten sie auswählen, welche Quellen sie nutzen und wie häufig. Laut Ergebnissen bilden sich die Ratsmitglieder ihre Meinung am häufigsten durch die **Bürgermeister, die Bauherr:innen und die persönlichen Kontakte in der Gemeinde.**



Am nächsthäufigsten bildeten sich die Ratsmitglieder ihre Meinung durch ortsansässige Unternehmen und ihre Nachbar:innen. Insbesondere in Neusitz spielten die ortsansässigen Unternehmen eine große Rolle (57,1 %). Am wenigsten wird die Meinung der drei Gemeinderäte durch Informationen von Regionalmanager:innen, Immobilienmakler:innen und von den Behörden des Landkreises/ der Regierung von Mittelfranken, zum Beispiel Raumplaner:innen, beeinflusst. Ebenso werden die Informationen von Fachtagungen und Verbänden (wie zum Beispiel Bund Naturschutz oder Bauernverband) nur wenig zurate gezogen. Interessant ist, dass sich der Einfluss der Parteizugehörigkeit oder des Fraktionszwangs in den ländlichen Kommunen sehr in Grenzen zu halten scheint (11,6 %).

Aussagen interviewter Gemeinderatsmitglieder bestätigen das Bild, dass viele Gemeinderät:innen über keinerlei Fachkenntnisse in der Siedlungsentwicklung oder räumlichen Planung verfügen. Sie eignen sich oft ihre Kenntnisse im Laufe der Gemeinderatsarbeit erst an, was besonders nach Neuwahlen dazu führen kann, dass wenig Expertise in den Gemeinderäten vorhanden ist.

In einer weiteren Frage gaben die meisten Gemeinderät:innen an, dass sie bei Abstimmungen über städtebauliche Fragen auf ihr „Bauchgefühl“ und ihre persönlichen Erfahrungen hören (40 von 43 Personen, 93 %, Mehrfachantworten waren hier möglich). Laut Ergänzung eines Gemeinderatsmitglieds sollte die Entscheidung „immer die individuelle Meinung eines Gemeinderats“ darstellen. Gleichzeitig antwortete ein geringerer Anteil von 83,7 % (36 Personen), dass Entscheidungen anhand der Beratung durch fachliche Expert:innen getroffen werden. Die eigene berufliche oder fachliche Qualifikation sei bei über der Hälfte (51,2 %) der Gemeinderät:innen ausschlaggebend.

Auf die Frage, ob sie eine **Fortbildung zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung** in Anspruch nehmen würden, antworteten fast alle befragten Ratsmitglieder mit einem klaren „Ja“ in verschiedenen Ausführungen (siehe Tabelle 4). Lediglich 1 Person antwortete mit „nein“.

Hinsichtlich der Frage, ob sich der Gemeinderat bei wichtigen Fragen beraten lassen sollte, stimmten insgesamt über 95 % der Ratsmitglieder mit „ja“ (siehe Tabelle 5).

Tabelle 4:  
Bereitschaft der Gemeinderatsmitglieder aller drei Orte zu einer Fortbildung in nachhaltiger Siedlungsentwicklung. (Mehrfachantworten möglich), n=42. N (Wolframs-Eschenbach)=14, n (Uehlfeld)=14, n (Neusitz)=14

GEMEINDERÄT:INNEN: „WÜRDEN SIE EINE FORTBILDUNG ZUR NACHHALTIGEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG IN ANSPRUCH NEHMEN?“	GESAMT ABSOLUT	GESAMT RELATIV
Ja, bevorzugt in Präsenz	25	59,5 %
Ja, bevorzugt virtuell/ online	11	26,2 %
Ja, als kurze Veranstaltung (zwei bis drei Stunden)	13	31,0 %
Ja, als eintägige Exkursion mit Besichtigung guter Praxisbeispiele	21	50,0 %
Ja, als mehrtägiges Angebot	4	9,5 %
Nein	1	2,4 %

Tabelle 5:  
Bereitschaft der Gemeinderatsmitglieder aller drei Orte zu einer Beratung bei Fragen zur Siedlungsentwicklung (n=43). N (Wolframs-Eschenbach)=14, n (Uehlfeld)=15, n (Neusitz)=14

„SOLLTE SICH DER GEMEINDERAT BEI FRAGEN ZUR SIEDLUNGSENTWICKLUNG VON FACHKUNDIGEN EXPERT/-INNEN UNVERBINDLICH BERATEN LASSEN (ZUM BEISPIEL MITARBEITENDE DER REGIERUNG VON MITTELFRANKEN, AMT FÜR LÄNDLICHE ENTWICKLUNG O.Ä.)?“	GESAMT ABSOLUT	GESAMT RELATIV
Ja, auf jeden Fall	25	58,1 %
Ja, eventuell	16	37,2 %
Nein, keinesfalls	0	0,0 %
Eher nicht	0	0,0 %
Andere	2	4,7 %
Nein	1	2,4 %

Diese beiden Fragen verdeutlichen die Bereitschaft der Gemeinderät:innen und Bürgermeister, sich fortzubilden und bei anstehenden Entscheidungen von behördlichen Fachkräften beraten zu lassen.

In den Interviews mit Vertreter:innen aus den Behörden in den Landratsämtern wird erwähnt, dass die Planungshoheit der Kommunen in kleinen Gemeinden oft zu weniger flächensparenden Ergebnissen führe als in ressourcen- und personalstarken Städten. So könnten präzisere gesetzliche Vorgaben für manche Gemeinden in diesem Planungsfeld, das viel Spielraum zulässt und viel Engagement erfordert, hilfreich sein. Zudem üben privatwirtschaftliche Planungsbüros einen hohen Einfluss aus, während Beratungsangebote von behördlichen Ein-

richtungen wenig genutzt werden. Diese Planungsbüros seien meist keine Experten für eine nachhaltige Siedlungsplanung, da sie oft nicht die gesamte Innenentwicklung eines Dorfes berücksichtigen und aus eigenen Interessen heraus handeln können. Hier könnten Behörden den besseren Überblick behalten und dazu beraten, welche Maßnahmen in Einklang mit der Innenentwicklung angemessen wären.

„[...] es wird geplant, es wird gebaut und es wird noch mehr gebaut als geplant.“

Fachkraft einer Genehmigungsbehörde, 25.04.2022

## 4.5 EINSTELLUNGEN ZU LEERSTAND

In den Befragungen wurde ebenfalls die Einstellung zu Leerstand abgefragt. Interessant im Vergleich zur Baulücken-Thematik ist die Beobachtung, dass bei leerstehenden Gebäuden eine stärkere Meinung über die Handlungsnotwendigkeit vorherrscht.

Auf die Frage „Gibt es in Ihrer Nachbarschaft in Wolframs-Eschenbach/ Uehlfeld/ Neusitz Leerstand?“ antworteten insgesamt 19,3 % der 570 befragten Personen mit „ja“. Die Antworten auf die darauffolgende offene Frage: „Wenn ja, was sollte Ihrer Meinung nach damit passieren?“ wurden in Antwortkategorien mit häufig aufgetretenen Aussagen eingeteilt, die im Folgenden dargestellt sind.

Tabelle 6:

Antworten der Eigentümer:innen auf offene Frage zu Leerstand (Mehrfachantworten waren möglich). Anzahl der offenen Antworten n=69 (alle 3 Untersuchungsorte)

EIGENTÜMER:INNEN: „WAS SOLLTE IHRER MEINUNG NACH MIT LEERSTAND IN DER NACHBARSCHAFT PASSIEREN?“	N= 69	GESAMT RELATIV
<b>Kategorie 1: „Es sollte gehandelt werden“:</b>		
Renovieren/ sanieren/ modernisieren/ umbauen/ Wohnungsbau/ vermieten/ bewohnen	44	63,8 %
Verkaufen	12	17,4 %
Abriss und Neubau	4	5,8 %
Umnutzung von Gewerbe zu Wohnraum	1	1,4 %
Nutzung für öffentliche Zwecke/ Veranstaltungszwecke	1	1,4 %
Enteignung/ Zwang zur Vermietung/ Zwang zum Handeln (Bauruine, Gefahr für Passanten)	2	2,9 %
<b>Kategorie 1 „Es sollte gehandelt werden“ SUMME</b>	<b>64</b>	<b>92,8 %</b>
<b>Kategorie 2: „Es soll so bleiben“:</b>		
Wenig/ nichts damit machen	1	1,4 %
Für Parkplätze nutzen	2	2,9 %
<b>Kategorie 2 „Es soll so bleiben“ SUMME</b>	<b>3</b>	<b>4,3 %</b>
<b>Kategorie 3: „Ist Entscheidung des Eigentümers/ geht mich nichts an“ (ohne Unterkategorien)</b>	<b>5</b>	<b>7,2 %</b>
<b>Kategorie 4: „Ist mir egal“ (ohne Unterkategorien)</b>	<b>1</b>	<b>1,4 %</b>

Die Ergebnisse zeigen, dass in der Bevölkerung eine eindeutige Handlungsnotwendigkeit gesehen wird (93 % der Teilnehmenden) und kaum Stimmen erhoben werden, die den Leerstand im aktuellen Zustand belassen wollen. 7 % der Befragten gaben an, dass der Leerstand eine reine Angelegenheit der Eigentümer:innen sei.

In den Leitfaden-Interviews war erkennbar, dass die Menschen Leerstand deutlich stärker als störend wahrnehmen als die vorhandenen Baulücken, insbesondere, wenn Gebäude oder Wohnhäuser schon lange leer stehen und ein Verfall sichtbar wird oder sie gar eine Bedrohung für Passant:innen darstellen. Wichtig ist den Befragten vor allem ein gepflegtes Ortsbild, weshalb die Sanierung leerstehender Gebäude geschätzt wird. Bei den Baulücken ist das Meinungsbild in der Bevölkerung nicht so eindeutig, wie die Ergebnisse der Befragung im folgenden Kapitel zeigen.



Leerstehendes baufälliges Haus im Ortskern von Uehlfeld. Foto: Marina Beck

## 4.6 BAULÜCKEN

Das sensible Thema der unbebauten Grundstücke wurde umsichtig bei den Eigentümer:innen der drei Untersuchungsorte abgefragt. So wurde zum Beispiel der Begriff der „Baulücke“ in den Befragungen vermieden, um eine neutrale Haltung zu signalisieren und zu fördern. Die Ergebnisse zeigen, dass es kontroverse Meinungen hinsichtlich des weiteren Verfahrens mit Baulücken gibt und dass sie in Teilen der Bevölkerung als positiv wahrgenommen werden. Die Gemeinderät:innen sprachen sich stärker für eine Nachverdichtung aus als die Eigentümer:innen. Die Pläne für die Baulücken ergaben, dass soziale Aspekte eine entscheidende Rolle spielen und wie vermutet viele „Enkelgrundstücke“ gehalten werden. Es wurden mehrmals moralische Aspekte von Baulücken in den offenen Fragen und Interviews thematisiert. Des Weiteren geht es den Besitzer:innen oft nicht um finanzielle Gründe (Kapitalanlagen). Das Thema von Baulücken als wahrgenommene Grün- und Freiflächen kam oft zum Vorschein, sodass es hier in einem gesonderten Kapitel genauer untersucht wird.

### 4.6.1 EINSTELLUNGEN ZU BAULÜCKEN

Baulücken wurden zunächst thematisiert, indem gefragt wurde, ob Eigentümer:innen die Baulücken in ihrem Umfeld im jeweiligen Ort wahrnehmen. In Frage 6.1: „Gibt es in Ihrer

Nachbarschaft ein unbebautes Grundstück?“ antworteten insgesamt 47 % der 572 befragten Personen mit „ja“, vor allem aus den 80er/90er-Jahre-Siedlungen (Codes 3) und den Neubaugebieten (Codes 4). Aus den Antworten auf die offene Folgefrage, was mit den Grundstücken passieren sollte, wurden anhand von häufig aufgetretenen Aussagen die folgenden Antwortkategorien entwickelt:

Tabelle 7:

Antworten der Eigentümer:innen auf offene Frage zu Baulücken (Mehrfachantworten waren möglich). Anzahl der offenen Antworten n=169 (alle 3 Untersuchungsorte)

EIGENTÜMER:INNEN: „WAS SOLLTE IHRER MEINUNG NACH MIT UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN IN DER NACHBARSCHAFT PASSIEREN?“	N= 169	GESAMT RELATIV
<b>Kategorie 1: „Es sollte bebaut werden“:</b>		
Wohnbebauung (Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser)	88	52,1 %
Bauzwang, ggf. Enteignung	7	4,1 %
Es sollte verkauft werden	6	3,6 %
Grundsteuer sollte drastisch erhöht werden	2	1,2 %
Dialog mit Eigentümer:innen suchen	4	2,4 %
<b>Kategorie 1 „Es sollte bebaut werden“ SUMME</b>	<b>107</b>	<b>63,3 %</b>
<b>Kategorie 2: „Es soll unbebaut bleiben“:</b>		
Es soll nichts passieren/ Es soll so bleiben	20	11,8 %
Als Grünfläche/Blühwiese nutzen (Klimaschutz)	12	7,1 %
Dient der Auflockerung/ dem Abstand/ der Sichtweite	7	4,1 %
Innerörtliche öffentliche Grünanlage/ Erholungsfläche/ Spielplatz für Kinder	4	2,4 %
Als Vorsorge für Enkel nutzen	1	0,6 %
<b>Kategorie 2 „Es soll unbebaut bleiben“ SUMME</b>	<b>44</b>	<b>26,0 %</b>
<b>Kategorie 3: „Ist Entscheidung des Eigentümers“ (ohne Unterkategorien)</b>	<b>12</b>	<b>7,1 %</b>
<b>Kategorie 4: „Ist mir egal“ (ohne Unterkategorien)</b>	<b>6</b>	<b>3,6 %</b>

Die Antworten zeigen, dass sich 63,3 % der Teilnehmenden dafür aussprechen, dass Baulücken bebaut werden sollten (107 von 169 Teilnehmenden). Dennoch gibt es auch einen erheblichen Anteil von 26 % der Befragten, die sich für eine Beibehaltung der Baulücken aussprechen (44 von 169), um sie zum Beispiel als innerörtliche Grünflächen zu nutzen. Lediglich 7,1 % der Befragten sind der Ansicht, dass es eine reine Angelegenheit der Eigentümer:innen sei und sie nichts angehe.

Bei den Gemeinderatsmitgliedern wurde dieselbe offene Frage zum Umgang mit Baulücken gestellt und ergab mit insgesamt 20 Antworten aus den drei Untersuchungsorten folgendes Meinungsbild:

„Ich finde, auf ausgewiesenem Baugebiet und Bauplätzen sollte gebaut werden. Und zwar innerhalb einer Frist von fünf bis sieben Jahren, spätestens.“

Eigentümer:in Uehlfeld, 10.06.2022

Tabelle 8:  
 Antworten der Gemeinderät:innen auf offene Frage zu Baulücken (Mehrfachantworten waren möglich). Anzahl der offenen Antworten n=20 (alle 3 Untersuchungsorte)

GEMEINDERÄT:INNEN: „WAS SOLLTE IHRER MEINUNG NACH MIT UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN IN DER NACHBARSCHAFT PASSIEREN?“	N=20	GESAMT RELATIV
<b>Kategorie 1: „Es sollte bebaut werden“:</b>		
Wohnbebauung (Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser)	13	65,0 %
Bauzwang, ggf. Enteignung	2	10,0 %
Es sollte verkauft werden	1	5,0 %
<b>Kategorie 1 „Es sollte bebaut werden“ SUMME</b>	<b>16</b>	<b>80,0 %</b>
<b>Kategorie 2: „Es soll unbebaut bleiben“:</b>		
Es soll nichts passieren/ Es soll so bleiben	1	5,0 %
Als Grünfläche/Blühwiese nutzen (Klimaschutz)	2	10,0 %
<b>Kategorie 2 „Es soll unbebaut bleiben“ SUMME</b>	<b>3</b>	<b>15,0 %</b>
<b>Kategorie 3: „Ist Entscheidung des Eigentümers“ (ohne Unterkategorien)</b>	<b>1</b>	<b>5,0 %</b>
<b>Kategorie 4: „Ist mir egal“ (ohne Unterkategorien)</b>	<b>6</b>	<b>30,0 %</b>

Tabelle 8 zeigt, dass 80 % der befragten Gemeinderät:innen für eine Bebauung plädieren, das sind 17 Prozentpunkte mehr als unter den Eigentümer:innen. Von den Gemeinderät:innen sprechen sich 15 % dafür aus, dass die Baulücken unbebaut bleiben sollen, im Vergleich zu 26 % bei den Eigentümer:innen. Auffällig ist, dass ein relativ hoher Prozentsatz der Ratsmitglieder von 30 % (6 Personen) angab, dass sie der Behandlung der Baulücken gleichgültig gegenüberstehen.

Die Einstellung zu Baulücken hinsichtlich einer Nachverdichtung wurde bei den Gemeinderät:innen abgefragt, indem sie die positive Wirkung der Nachverdichtung auf die Gemeinde beurteilen sollten (Abb. 17 mit derselben Frage wie bei den Eigentümer:innen). Die Gemeinderatsmitglieder antworteten mit einer hohen durchschnittlichen Zustimmung von 78 %, wobei sich deutliche Unterschiede zwischen den drei Gemeinden zeigten. In Uehlfeld stimmten nur 40 % (6 Personen) der Gemeinderatsmitglieder zu, während es in den anderen Kommunen bis zu 100 % waren. Zum Vergleich: Die Eigentümer:innen hatten diese Frage mit insgesamt 66,7 % Zustimmung beantwortet (siehe Abb. 7).

Die Werte zeigen, dass einige Gemeinderät:innen in Uehlfeld die Nachverdichtung nicht generell positiv sehen, was insofern verwunderlich ist, als hier das Innenentwicklungskonzept „Uehlfeld Mitte – Mehrgenerationenwohnen am Grünen Ring“ erfolgreich umgesetzt wurde<sup>9</sup>.

9 Vgl. Markt Uehlfeld: <https://www.uehlfeld.de/unsere-gemeinde/bauen-und-wohnen/staedtebauforderung/kommunale-massnahmen>, 15.11.2023



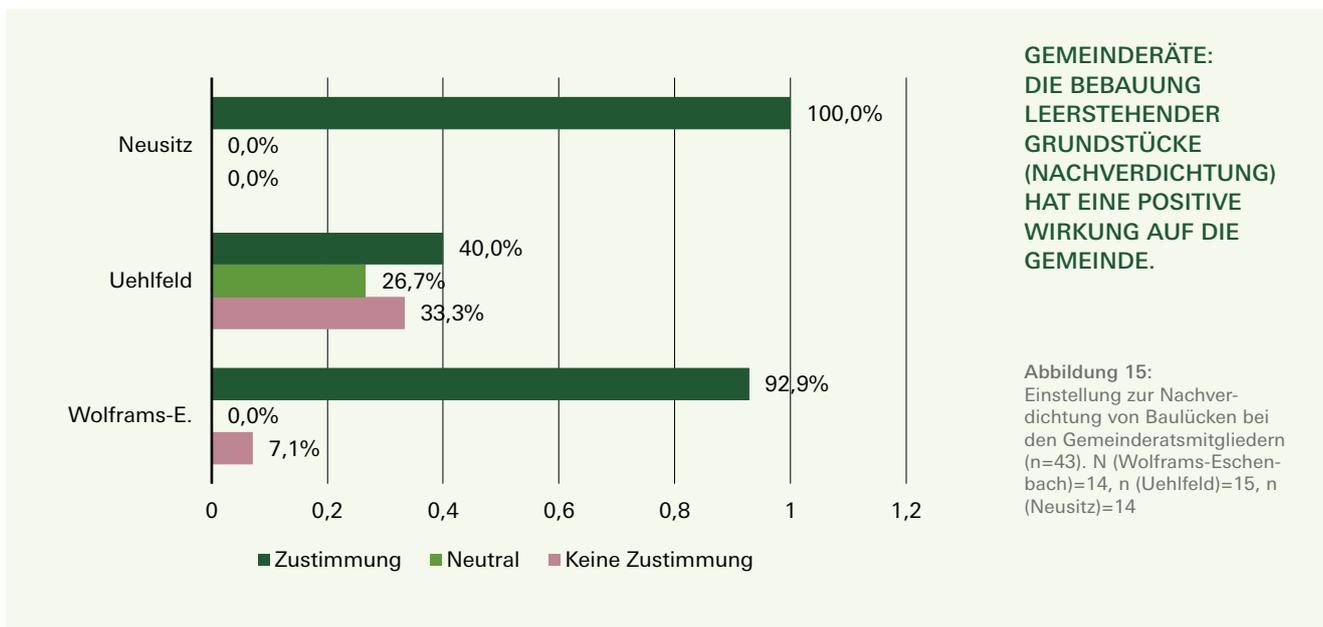


Abbildung 15: Einstellung zur Nachverdichtung von Baulücken bei den Gemeinderatsmitgliedern (n=43). N (Wolframs-Eschenbach)=14, n (Uehlfeld)=15, n (Neusitz)=14

Um weitere Einstellungen in den Ratsgremien zu Baulücken herauszufinden, wurden zusätzliche Aussagen präsentiert, die bewertet werden sollten. Dabei stimmten 79,1 % der Gemeinderatsmitglieder zu, dass **die Bebauung von Baulücken das Ortsbild attraktiver mache** (weitere 14 % stimmten teilweise zu). Auch in Uehlfeld bestätigten diese Aussage 80 % der Mitglieder (12 von 15 Antworten).

Darüber hinaus waren sich 81,4 % der Gremienmitglieder einig, dass die **Nutzung von innerörtlichen Baulücken den Erhalt eines lebendigen Ortskerns fördere**.

„Also ich finde es eigentlich so das Ländliche, dass einfach zwischendurch [...] eine Wiese sein kann. Finde ich eigentlich schöner, und gerade das macht für mich das Land aus: dass es nicht zu dicht bebaut ist wie die Stadt. [...] Es lockert alles irgendwo auf. [...] Ich bin eigentlich ein Freund von Baulücken.“

Gemeinderatsmitglied Uehlfeld, 02.05.2022

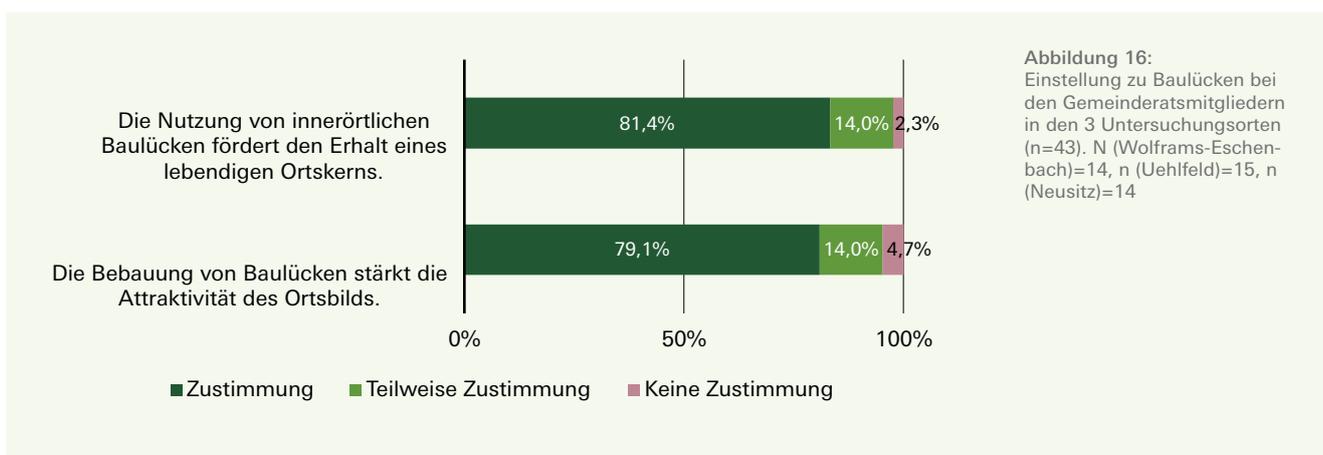


Abbildung 16: Einstellung zu Baulücken bei den Gemeinderatsmitgliedern in den 3 Untersuchungsorten (n=43). N (Wolframs-Eschenbach)=14, n (Uehlfeld)=15, n (Neusitz)=14

Zusammenfassend zeigen die Ergebnisse über die Einstellungen zu Baulücken, dass die Gemeinderatsmitglieder und Bürgermeister allgemein deutlich mehr zur Nachverdichtung und Innenentwicklung tendieren als die befragten Eigentümer:innen, wenn auch mit vorhandenen Abweichungen.

## 4.6.2 PLÄNE FÜR BAULÜCKEN

Im Anschluss an die Fragen über Einstellungen wurden die Teilnehmenden zu ihrer persönlichen Situation hinsichtlich der vorhandenen Baulücken befragt. Die Studie interessierte sich im Hinblick auf die sozialen Aspekte von Baulücken und die Innenentwicklungspotentiale besonders für die Pläne, die Eigentümer:innen für ihren Bauplatz bzw. ihr Grundstück angeben. Zunächst wurde erfasst, wie viele Eigentümer:innen eine Baulücke besitzen. Insgesamt 43 von 571 Personen antworteten zustimmend, davon stammten 16 aus Wolframs-Eschenbach, 16 aus Uehlfeld und 11 aus Neusitz.

Die positiven Rückmeldungen zu dieser Frage stammten am meisten von Baulückenbesitzer:innen der Nachkriegssiedlungen (Code 2) aus Wolframs-Eschenbach und Uehlfeld, sowie aus dem Altort (Code 1) in Neusitz. In der Neubausiedlung von Wolframs-Eschenbach (Code 4) leben ebenfalls viele Baulücken-Eigentümer:innen. Es gilt zu beachten, dass diese Angaben keinen Aufschluss darüber geben, wo sich die Baulücken befinden.

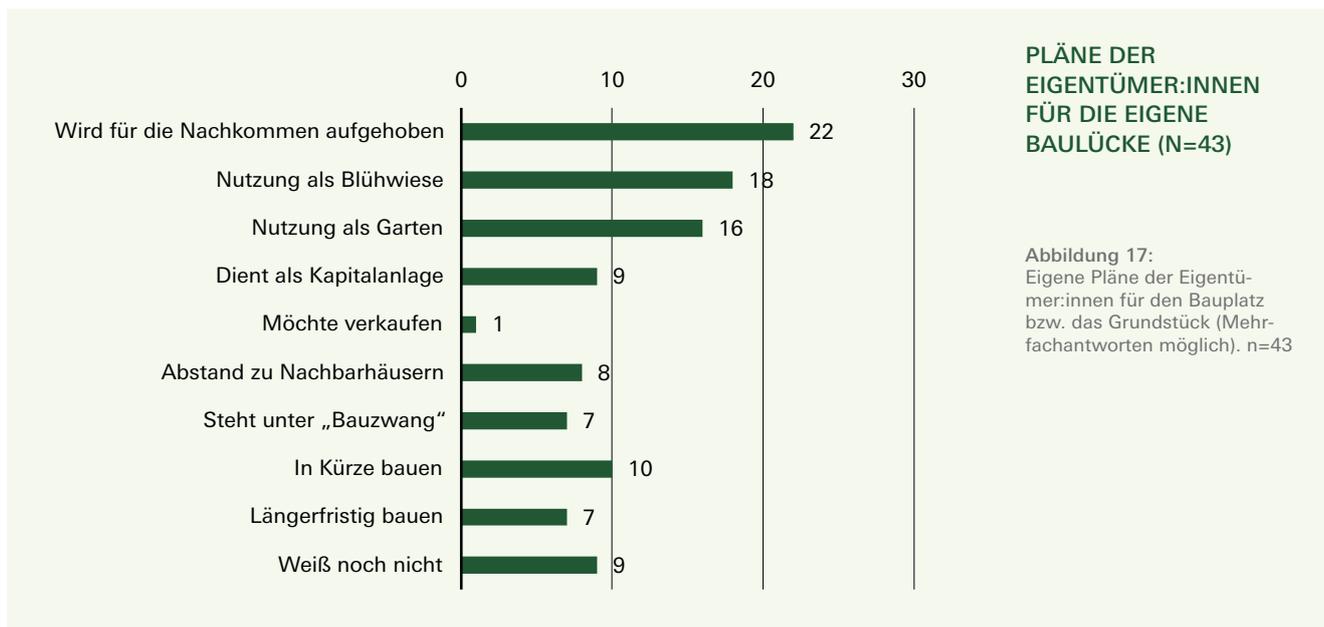
Am Anfang des Fragebogens waren alle Eigentümer:innen gefragt worden, welche Immobilien sie besitzen und wie sie an ihre Immobilien gekommen sind (Frage 3.1). Bei dieser Frage hatten insgesamt 41 Personen angegeben, dass sie ein unbebautes Grundstück besitzen (n=576), das waren 2 Personen weniger als bei der direkten Nachfrage und insgesamt 7 % aller Befragten. Von den 41 Baulücken-Eigentümer:innen gaben

- 26 Personen an, dass sie die Baulücke selbst gekauft haben;
- 10 Personen an, dass sie sie geerbt haben;
- 3 Personen an, dass sie sie selbst gebaut haben und
- 2 Personen an, dass sie sie geschenkt bekommen haben.

Auf die Frage nach den Angaben zur aktuellen Nutzung ihrer Immobilien (Frage 4) gaben von 580 Befragten

- 19 Personen an, dass ihr unbebauter Bauplatz oder baureifes Grundstück nicht genutzt oder leer sei (3,3 %);
- 10 Personen an, dass ihr unbebautes Grundstück voll genutzt werde (1,7 %);
- und 7 Personen an, dass das Grundstück zum Teil genutzt werde (1,2 %).

Im nächsten Schritt wurden die Pläne für die Baulücken abgefragt. Die Befragten konnten vorgegebene Antworten ankreuzen und eigene Angaben unter „Sonstiges“ ergänzen. So ergab sich folgendes Gesamtbild:



Diese Antworten bestätigen die Vermutung, dass die Baulücken in ländlichen Räumen oft aus familiären Gründen behalten werden: Sie sollen für die Nachkommen verfügbar sein und ihnen einen Lebensort im Dorf bieten können (51 % der Antworten, auch häufige Angaben in Leitfaden-Interviews), um das Leben nahe der Kernfamilie zu ermöglichen oder zu fördern. Auch junge interviewte Familienväter und -mütter, die gerade selbst ein Einfamilienhaus gebaut hatten, gaben in den Leitfaden-Interviews an, dass sie die Problematik des Wohnraummangels und des Flächenverbrauchs verstünden, es jedoch in Ordnung finden, dass Baulücken für Kinder und Enkelkinder freigehalten werden (Interviews mit Eigentümer:innen aus Uehlfeld vom 10.05.2022 und 03.05.2022). Die familiären und emotionalen Aspekte wurden von mehreren Interviewten gesehen und unterschiedlich bewertet.

---

**Frage:** „Finden Sie das heute in Anbetracht des hohen Bedarfs an Wohnraum vertretbar, dass eine Baulücke aufgehoben wird?“

**Antwort:** „Also ich finde es unmoralisch[...]. Wenn ich [...] eine Baulücke gekauft habe für mein Kind, weil ich hoffe, dass es vielleicht wieder zu mir zurückkommt, dort baut. Dann ist im Endeffekt der Akt des Verkaufens das Eingeständnis, dass es nicht wiederkommt. Das ist [...] die Realisierung des Scheiterns meines Plans. Und deswegen, glaube ich, ist das eine emotionale Sache.“

**Eigentümer:in Wolframs-Eschenbach, 23.05.2022**

---

Entgegen der allgemeinen Annahmen spielte die Nutzung als Kapitalanlage bei der Beibehaltung der Grundstücke keine entscheidende Rolle (21 % der Antworten). Von besonderer Tragweite scheint hingegen das Thema der innerörtlichen Grünflächen zu sein: 42 % (18 Personen) gaben an, das Grundstück als „Blühwiese zur Landschaftspflege/ für die Bienen“ zu nutzen. Weitere 37 % gaben an, das Grundstück als Garten zu nutzen (16 Personen). Dies ist im Gesamtbild ein großer Personenanteil.



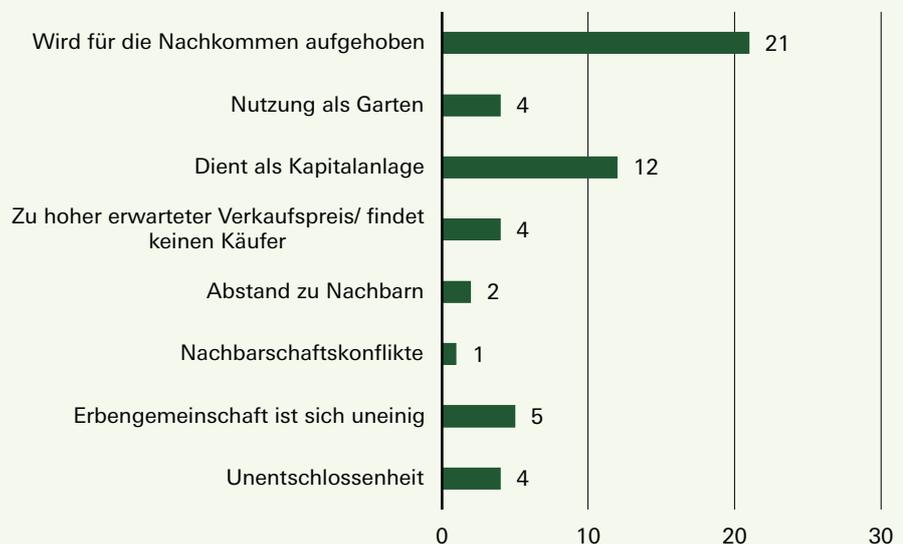
Nutzung eines unbebauten Grundstücks in der Nachkriegsiedlung als Garten, Wolframs-Eschenbach. Foto: Marina Beck

Verkaufen wollte das Grundstück nur 1 Person (2 %). In Kürze bauen wollten 23 % der Befragten (10 Personen), was mit den Angaben zum „Bauzwang“ weitgehend übereinstimmte (16 % oder 7 Personen). 9 Personen (21 %) gaben an, dass sie noch nicht wissen, was sie mit ihrer Baulücke in Zukunft beabsichtigen. Bei diesem Anteil – den unentschlossenen Besitzer:innen – wäre eine aktive Ansprache und individuelle Aufklärung sowie Beratung vonseiten der Kommunen empfehlenswert.

Die erörterten Antworten zur Frage nach den Baulückenplänen decken sich teilweise mit den Gründen, die Gemeinderät:innen von Baulückenbesitzer:innen für die Beibehaltung der Baulücke gehört hatten. 31 von 43 Ratsmitgliedern (72,1 %) gaben an, dass sie in Kontakt mit Besitzer:innen von Baulücken in ihrem Ort stehen.

**ANEKDOTISCHE GRÜNDE FÜR BAULÜCKEN, LAUT GEMEINDERÄT:INNEN (N=32, MEHRFACHANTWORTEN)**

Abbildung 18: Oft gehörte Gründe für Baulücken bei den Gemeinderatsmitgliedern (alle 3 Untersuchungsorte, Mehrfachantworten möglich, n=32). N (Wolframs-Eschenbach)=11, n (Uehlfeld)=9, n (Neusitz)=12



Wie bei den befragten Baulückenbesitzer:innen wurde auch hier das Beibehalten der Baulücke für die Nachkommen („Enkelgrundstücke“) am häufigsten genannt (21 Antworten, 65,6 %). Der Verkaufspreis spielte eine untergeordnete Rolle.

Interessant ist der geringe Wert bei der „Nutzung als Garten“ (12,5 %): Hier weicht die Wahrnehmung der Gemeinderät:innen weit von dem von Baulückenbesitzer:innen angegebenen Wert ab (37 %, siehe Abbildung 17). In den Gemeinderäten scheint nicht bekannt, dass viele Baulücken als Gärten oder Grünflächen genutzt werden. Dies könnte unter anderem darauf zurückzuführen sein, dass viele „Baulücken-Gärten“ nicht mehr als bebaubare Grundstücke wahrgenommen werden.

Die Bedeutung von Baulücken als reine Kapitalanlagen (12 Antworten, 37,5 %) wird von den Ratsmitgliedern hingegen deutlich höher eingeschätzt als in der Wirklichkeit der Baulückenbesitzer:innen, von denen nur 21 % diese Antwort gaben. Der Abstand zu den Nachbarhäusern sowie Nachbarschaftskonflikte werden von den Gemeinderät:innen nur selten als Grund gesehen (9,4 %, 3 Antworten), wohingegen die Baulückenbesitzer:innen diesen deutlich öfter nannten (19 % nannten Abstand zu den Nachbarhäusern, 8 Antworten). Die Unentschlossenheit der Eigentümer:innen wurde von den Gemeinderät:innen als relativ selten wahrgenommen (12,5 %).

Weitere soziale Aspekte von Baulücken kamen in den Leitfaden-Interviews mit Eigentümer:innen und Gemeinderät:innen zum Vorschein. Oft genannt wurde, dass die Baulücken-Besitzer:innen „das Geld nicht brauchen“ und die Baulücke deshalb ungenutzt lassen. Sie seien nicht auf die finanziellen Mittel angewiesen, so bietet für sie das Kapital keinen Anreiz zum Verkauf, besonders in Zeiten niedriger Zinsen. Auch wurde mehrmals ausgesagt, dass manche Eigentümer:innen zu alt seien und sich nicht mehr um die Frage nach dem Grundstück kümmern wollen, weil es einen zu hohen bürokratischen Aufwand bedeuten würde und sie die Entscheidung lieber den Erb:innen überlassen. Darüber hinaus wurde öfter erwähnt, dass bestimmte Familien ihre traditionelle Vormachtstellung im Dorf durch die Bevorratung eigener Grundstücke beibehalten wollen.

Somit konnte die vorliegende Studie auf einige bereits vermutete Gründe für Baulücken (wie die „Enkelgrundstücke“) empirisch belegte Antworten finden und bestätigen, dass die familiären und gesellschaftlichen Aspekte von Baulücken in ländlichen Räumen eine entscheidende Rolle spielen. Außerdem konnte sie weitere Aspekte identifizieren, die bisher nicht im Mittelpunkt des Diskurses zu Baulücken standen, so etwa der Wunsch nach innerörtlichen Grünflächen in der ländlichen Bevölkerung.

---

„Also mich stören die Baulücken nicht. Wir haben auch eine, und da haben wir einen Obstgarten angelegt, [...] über den sich jeder freut, der vorbeigeht. [...] ich finde es total schön. Und die Resonanz ist auch ganz gut.“

Eigentümer:in Uehlfeld, 03.05.2022

---



---

„Und jetzt lassen wir es halt so, wie es ist. Bis ich nicht mehr da bin und dann können sie tun, was sie wollen damit, die Kinder.“

Eigentümer:in Wolframs-Eschenbach, 16.05.2022

---

### 4.6.3 BAULÜCKEN ALS GRÜNFLÄCHEN

Wie die Ergebnisse zu den Plänen der Eigentümer:innen in Abbildung 17 gezeigt haben, wollen 42 % der Befragten ihre Baulücke als Grünfläche in Form einer Blühwiese nutzen, und 37 % in Form eines Gartens. Auch die Antwort, dass das Grundstück als Abstand zu den Nachbarhäusern diene (19 % der Antworten), spricht dafür, dass die Bevölkerung auf dem Land eine Bebauungsform mit Freiräumen und der Nähe zur Natur sucht. Oft wird laut Angaben in den Leitfaden-Interviews ein Baulücken-Grundstück auch als weitläufiger Garten genutzt.

Grünflächen werden auch im dörflichen Kontext als innerörtliche Notwendigkeit gesehen. Dies haben auch die Antworten auf die Frage, was mit Baulücken passieren sollte, in Tabelle 7 gezeigt, in der 26 % angaben, dass sie sie zugunsten des Klimaschutzes, der Auflockerung oder der Erholung als innerörtliche Grün- und Freiflächen nutzen wollen. Auch laut Aussagen

von interviewten Personen dienen sie der Auflockerung und sorgen für einen angenehmen Weitblick, wie er auf dem Land erwünscht ist.



Grünflächen in zentraler Ortslage in Uehlfeld, die als Obstgarten genutzt werden. Foto: Marina Beck

---

„Da könnte man schon was bebauen, ich bin jetzt aber nicht unbedingt dafür, dass man es zu arg vollpflastert, also den letzten Meter auch noch vollpflastert, weil gerade mit diesem Klimawandel, dann wird das immer enger und die Luft zirkuliert auch nicht mehr so gut.“

Eigentümer:in Neusitz, 27.06.2022

---

Selbst wenn das Konzept der Innenentwicklung in der Bevölkerung bekannt und erwünscht ist, wie etwa im Ortsteil Neusitz-Schweinsdorf, dessen Bevölkerung sich in Interviews stolz über die gewonnenen Preise für seine Projekte der Innenentwicklung äußerte, sind oft Aussagen über Baulücken als erwünschte Grünflächen zu hören.

---

„Dann lässt man eine Blühwiese blühen. [...] warum soll nicht innerorts einfach mal tausend Quadratmeter Blühwiese sein? [...] Wenn da eine Fläche dazwischen ist, wo nichts ist, das tut doch niemanden weh.“

Eigentümer:in Neusitz, 12.07.2022

„Ich denke, die könnte man so lassen, wie sie sind. Wenn hin und wieder mal so eine Lücke ist, da sind so schöne Wiesen entstanden und Bäume und Käfer kriechen da rum, und für die Natur ist das auch in Ordnung.“

Eigentümer:in Uehlfeld, 03.05.2022

---

Demnach werden Baulücken von der Bevölkerung in den ländlichen Kommunen teilweise als Grünflächen betrachtet, und somit (auch vor dem Hintergrund des Klimawandels) als besonders wertvoll und notwendig wahrgenommen. Für viele Befragte macht diese lockere Siedlungsdichte und die unmittelbare Nähe zu naturbelassenen Flächen den Reiz des Landlebens im Gegensatz zum Stadtleben aus, das als zu eng empfunden wird.



Klimaschutz durch grüne Baulücken? Einige Grundstücke gelten als Blühwiesen. Foto: Marina Beck

Unter den befragten Gemeinderät:innen gaben 72 % (31 von 43 Personen) an, dass sie Kontakt mit Eigentümer:innen von Baulücken in ihrem Ort haben. Auf die Frage, welche Gründe sie für die Beibehaltung der Baulücke von den Eigentümer:innen gehört haben, gaben nur 4 Ratsmitglieder an, die Antwort „Nutzung als Garten“ oft gehört zu haben; 14 hatten sie „ab und zu“ gehört. Diese geringe Rate zeigt, dass das Thema der innerörtlichen Grünflächen von den befragten Gemeinderatsmitgliedern und Bürgermeistern bisher kaum wahrgenommen und vielleicht unterschätzt wurde.

---

„Und dann ist es sicher gut, wenn ab und zu im Ort mal ein Grünbereich ist, der nicht bebaut ist. Es muss nicht alles vollgepflastert sein und voll betoniert. Also da ist es auch mal ganz gut, wenn ein bisschen Gras und ein paar Blümchen da sind.“

Eigentümer:in Uehlfeld, 31.05.2022

---

Zusammenfassend zeigt die Studie, dass die Baulücken in Dörfern in enger Verbindung mit der kommunalen Grünflächenplanung stehen und dies in ländlichen Räumen berücksichtigt werden soll. Entsprechend ist hier auch das Konzept der „doppelten Innenentwicklung“ relevant, das vorgibt, „den Blick zugleich auch auf die Erhaltung, Weiterentwicklung und Qualifizierung des urbanen Grüns zu richten“<sup>10</sup>. Die Ergebnisse der Studie verdeutlichen, dass auch in kleinen Gemeinden beides als Einheit gedacht und als Konzept zusammengeführt werden muss.



Baulücken werden in der Bevölkerung oft positiv als Grünflächen wahrgenommen. Foto: Marina Beck

<sup>10</sup> Deutsches Institut für Urbanistik (2023): <https://difu.de/nachrichten/was-ist-eigentlich-doppelte-innenentwicklung>, (20.10.2023)

## 5 DISKUSSION

Die Konstellation an politischen, ökonomischen, rechtlichen, ökologischen und sozialen Aspekten, die Einfluss auf den Flächenverbrauch und die Innenentwicklung auf lokaler Ebene nimmt, ist vielfältig und dynamisch. Die Antworten und Gespräche in Wolframs-Eschenbach, Neusitz und Uehlfeld deuten darauf hin, dass die leicht zu erreichenden Personen mit Baulücken bereits mobilisiert wurden, sprich die „tiefhängenden Früchte“ in der Baulückenaktivierung. Die Gemeinden befinden sich in einer nächsten Phase der Innenentwicklung, die neue Herausforderungen birgt, zum Beispiel auch externe Faktoren (geopolitisch, Inflation, etc.). Für diese nächste Phase konnten anhand der Ergebnisse dieser Studie folgende konkrete Erkenntnisse für die Praxis gewonnen werden:

1. **Es gibt wenig aktive Bereitschaft zum Verkauf von Baulücken (nur eine konkrete Rückmeldung dazu von eine:r Baulückenbesitzer:in).**  
Einige (21 %) waren sich allerdings nicht sicher, was sie in Zukunft mit dem Grundstück machen möchten. Hier könnte eine aktive Ansprache und Beratung ansetzen.
2. **Enkelgrundstücke sind (tatsächlich) verbreitet.**  
Viele Grundstücke werden für die Kinder oder Enkelkinder aufbewahrt. Mit dieser Tatsache ist anders umzugehen als mit standardisierten „Aktivierungsversuchen“.
3. **Grüne Baulücken sind besonders.**  
Viele freie/bebaubare Grundstücke dienen „grünen“ Funktionen (Gärten, Blühflächen). Manchmal werden diese Nutzungen etwas zynisch von Anderen (insbesondere Raumplaner:innen und Gemeinderäte) betrachtet. Es ist auch möglich, dass manche grünen Baulücken ein Ausdruck der Versuche sind, sich im Dorf Grünflächen zu erhalten, entgegen der Vorgaben der Planung– eine Art Protest. Hier eine Front zu schaffen (zum Beispiel Innenentwicklung gegen Grünflächen) wäre nicht strategisch sinnvoll. Dörfer könnten von einer aktiven Grünflächenplanung neben der Förderung der Nachverdichtung profitieren. Klimawandel; „Stadtgrün“, „Schwammstädte“ rücken mehr in den Blickpunkt der Öffentlichkeit. Dies könnte die Botschaft der Nachverdichtung komplizierter machen. Es gibt quasi „akzeptierte Baulücken“, das sind Grünflächen, über deren Bebauung mit den Gemeinderäten nicht gesprochen wird, weil sie im Dorf als Grünflächen wahrgenommen und anerkannt werden. Dies ist wiederum ein Hinweis darauf, dass die Grünflächenplanung im Dorf erwünscht ist und vonseiten der Kommunen intensiver angegangen werden muss.
4. **Mehrfamilienhäuser sind laut den Ergebnissen der Umfrage in der Nutzung zwar weniger beliebt, aber die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist auch wenig erfasst.**  
Der Bau von Mehrfamilienhäusern wird weit weniger gefördert, obwohl dies einen großen Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs leisten würde. Die Nachfrage nach Wohnungen (anstelle von Einfamilienhäusern) in kleinen Gemeinden wird selten erfasst (ein Beispiel wäre allerdings die Studie der Region Hesselberg<sup>11</sup>). Im Gegenteil gibt es oft Wartelisten für Bauplätze. Dies führt zum Teil zu der Wahrnehmung, dass die Nachfrage für Einfamilienhäuser dominieren würde. Es wäre aber anzunehmen, dass einige der Eigentümer:innen, die geantwortet haben, mehr Fläche zu besitzen als sie brauchen (33 %) oder ihr Haus für eine altersgerechte Nutzung umgestalten zu müssen (38 %), vielleicht lieber eine Wohnung hätten. Insbesondere wären ländliche baukulturelle Beispiele für Mehrfamilienhäuser hier hilfreich, zum Beispiel von der Entwicklung moderner Wohneinheiten in alten Strukturen oder alternativen Formaten (siehe beispielhafter städtebaulicher Entwurf in Gollhofen).

11 <https://www.region-hesselberg.de/foerderprogramme/rm-mietwohnraumstudie/> (28.11.2023)



Bildquelle: Innen statt Außen, Beispiel Gollhofen. Städtebaulicher Masterplan für die Entwicklung der Ziegelei. Liebberger & Schwarz Bad Windsheim, Melanie Liebberger, Architektin

5. **Die Sanierung historischer Bauten findet hohe Akzeptanz.**  
In jeder Art von Ortsteil gab es eine hohe Anerkennung für die Sanierung von historischen Gebäuden als Solches und als Strategie für die Ortsentwicklung. Solche Projekte sind identitätsstiftend und unterstützen laut Befragung auch die Konkurrenzfähigkeit der Gemeinde. Es gab keine kritischen Aussagen dazu.
6. **Die Gemeinderät:innen und Bürgermeister sind offen für eine fachliche Beratung, auch wenn viele bei baulichen Entscheidungen aktuell auf ihr „Bauchgefühl“ und ihre persönlichen Erfahrungen hören.**
7. **Es gibt in den Gemeinderät:innen eine „Zwiespältigkeit“ zwischen Innenentwicklung und Neubaugebieten.**  
Dies widerspricht der Nachverdichtung und kann zu einem „Donut-Effekt“ führen. Insbesondere ist das sehr langfristige Denken zur Innenentwicklung noch nicht vorhanden.
8. **Gemeinderät:innen: Kenntnisse über nachhaltige Siedlungsentwicklung sollten in Fortbildungen und in Besichtigungen guter Praxisbeispiele gefördert werden.**  
Die Ergebnisse zeigen, dass die Meinungsbildung allzu oft durch private Kontakte in der Gemeinde erfolgt und wenig Fachkenntnisse vorliegen. Hier besteht Handlungsbedarf für Weiterbildungen durch Fachpersonal.
9. **Wie die Flächenansprüche für Wohnraum, Energie, Grünfläche, Infrastruktur und Landwirtschaft abgewogen werden können, wird zunehmend komplex für kleine Gemeinden, weil sie dynamische politische Veränderungen und Fördermöglichkeiten sowie Krisen mitdenken müssen.**

# 6 HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR DIE PRAXIS

## 1. Innenentwicklung, allgemein

- Innenentwicklung in kleinen Gemeinden (an der Front des Flächenverbrauchs) weitmöglichst fördern, ländliche Best-Practice-Beispiele weiterentwickeln und den Wissenstransfer fördern.
- Innenentwicklung und Klimawandel zusammenbringen aus Perspektive der Einwohner:innen: Was nehmen sie besonders wahr? Was bedeutet das für die Innenentwicklung?
- Die Nachfrage mit Warteliste für Wohnungen, nicht nur Baugrundstücke, auf kommunaler Ebene pflegen und ggf. Mietwohnraumbörsen etablieren.
- Vorzeigeprojekte in der Schaffung von Wohnraum mit innovativen städtebaulichen Ideen und neuen Wohnformaten vorstellen (neue Ansätze für Mehrfamilienhäuser).
- Investitionen umschichten, die den Kommunen für Baugebieterschließung und -instandhaltung entstehen würden (Lebenszykluskosten): Wenn eine Kommune auf ein Neubaugebiet verzichtet, könnte sie mit den gesparten Mitteln ein kommunales Förderprogramm zur Schaffung von Wohneinheiten im bestehenden Siedlungsgefüge aufstellen. Bürger:innen, welche eine zusätzliche Wohneinheit schaffen, zum Beispiel durch Anbau an ein Einfamilienhaus oder Umbau einer leerstehenden Scheune in Reihenhäuser, können das kommunale Förderprogramm nutzen. Gefördert wird gemäß festgelegten Kriterien für eine qualitätvolle Nachverdichtung.
- Impulsberatung für Eigentümer:innen durch Architekt:innen fördern, damit die Nachverdichtung städtebauliche Qualität zeigt.
- Planentwürfe für die Kommunen auf regionaler Ebene von Behörden erstellen lassen und im Vorfeld neuer Bauleitplanungen/ Bebauungspläne/ Entwürfe eine Beratung der Gemeinderät:innen durch behördliche Fachkräfte durchführen (Einfluss von externen Planungsbüros verringern, die keinen regionalen Überblick haben, wenig Expertise in der Innenentwicklung besitzen und eigenes Interesse an Entwicklung haben).
- Zentrale „Ortsplanungsstellen“ in den Genehmigungsbehörden als Ansprechpersonen und Beratungsstellen für die Kommunen wiedereinführen (diese sind im Jahr 2000 abgeschafft worden).
- Die Mehrfachnutzungen von Flächen weiter etablieren, im Ort sowie im Außenbereich (zum Beispiel das Gestalten von Solaranlagen auf denkmalgeschützten Gebäuden, Agri-Photovoltaik-Anlagen, Agro-Forst usw.).

## 2. Eine sozialsensible „Aktivierung“ von Baulücken

- Hinter den Baulücken stehen nicht nur Grundstücke, sondern Menschen mit persönlichen Geschichten und Motiven. Die sozialen Aspekte sollten erfragt und berücksichtigt werden → individuelle Beratungen anbieten.
- Lösungen vorschlagen, die auf soziale Aspekte eingehen (nicht nur erkaufen, aktivieren), sondern persönliche Kontakte herstellen, interessierte Käufer:innen persönlich vorstellen (zum Beispiel Kinder der Nachbar:innen), Tausch mit anderen Flächen oder Eigentumswohnungen anbieten oder Erbpachtrecht vorschlagen.

- Beratung und Sensibilisierung unentschlossener Baulücken-Besitzer:innen: konkrete Möglichkeiten aufzeigen.
- Best-Practice-Beispiele und Kontakte von ähnlichen Fällen vermitteln.
- Anreize für Verkauf schaffen: Möglichkeiten des Tauschs anbieten; Steuern, die beim Kauf anfallen würden, senken oder zugunsten von Projekten der Innenentwicklung abschaffen (wenn der Kauf der Innenentwicklung dient).
- Belohnungssystem oder Prämie durch die Gemeinde für die Eigentümer:innen bei Verkauf einer Baulücke etablieren, wenn gewünscht zusätzliche Anerkennung mit einer Urkunde im Rathaus für den Verdienst um die Ortsentwicklung.
- Eine Grundsteuer C im Sinne der Gerechtigkeit in Bayern einführen, da die Kommunen für Baugrundstücke in hohe Vorleistung treten und diese Kosten über Steuereinnahmen refinanzieren müssen. Vielleicht kann so auch der Verkauf von Baulücken in manchen Fällen angestoßen werden.
- Öffentlichkeitsarbeit durchführen; Eigentümer:innen durch Beteiligungsveranstaltungen aktivieren (Partizipation); WebGIS zur Aktivierung nutzen (visuelles Werkzeug zur Darstellung möglicher Innenentwicklungspotenziale auf einer virtuellen, bearbeitbaren Karte mit 3D-Ansicht) (nach Dettweiler 2022).
- Temporäre Nutzungen für Baulücken ansprechen und etablieren, zum Beispiel für Dorffeste, Straßenfeste oder zusätzliche Ökosystemleistungen. Auch temporäre Nutzungen zum Parken, wo nur gelegentlich oder saisonal benötigt, verhindern in manchen Fällen die Entwicklung von neuen dauerhaften Parkplatzflächen.

### 3. Grünflächenplanung im Dorf

- Die Grünflächenplanung vonseiten der ländlichen Kommunen unbedingt mit in die Siedlungsplanung aufnehmen. Grünflächen werden gebraucht und sind auch von der ländlichen Bevölkerung erwünscht (Hunde, Kinder, Parkplätze, Weite usw.).
- Grünflächen und Innenentwicklung zusammen betrachten, auch in Zukunft mit den Bürger:innen zusammen planen, und so die doppelte Innenentwicklung auch in ländlichen Gemeinden mitdenken.
- Auch das Thema der Gartenbegrünung intensiver ansprechen, um „Schottergärten“ zu vermeiden und ein begrüntes Ortsbild zu pflegen, das allen Einwohner:innen zugutekommt.
- Ältere Baulücken, die begrünt sind, als Parks oder Grünanlagen übernehmen und der Bevölkerung öffentlich zugänglich machen. Wenn es mehr öffentliche Grünflächen gibt, die genutzt werden können, dann werden Baulücken anders wahrgenommen.
- Vorbereitende Leitbilder, Konzepte und Strategien mit langfristigen Zielen einer klimagerechten Stadtentwicklung hinterlegen, um künftige Planungen zu untermauern, zum Beispiel die Biodiversitätsstrategie der Gemeinde Rohr (Landkreis Roth)<sup>12</sup>.

### 4. Aufklärung, Beratung, städtebauliche Bildung für Gemeinderät:innen

- Aufklärung, Beratung und städtebauliche Bildung für Gemeinderät:innen: Kenntnisstand in den Gemeinderäten erhöhen. Studienreisen zu Best-Practice-Beispielen, Fortbildung zu nachhaltiger Siedlungsentwicklung. Siedlungsplanung als Schwerpunkt setzen, denn bei Sanierung herrscht oft Einigkeit über die Notwendigkeit, während bei Neuplanungen die nachhaltige Entwicklung (Innen vor Außen) weniger beliebt ist und die Möglichkeiten weniger bekannt sind.

- Tandems bilden mit anderen Gemeinden (zum Beispiel Wolframs-Eschenbach mit Berching) für Austausch, Dialog, Vergleich guter Praxisbeispiele. Auch für neugewählte Bürgermeister:innen als Onboarding-Maßnahme, um langfristigen, nachhaltigen Blick zu schulen. Bürgermeister:innen im Ruhestand als Mentoren oder Coaches einsetzen.
- Planspiele zur Siedlungsentwicklung durchführen, zum Beispiel durch Angebote der bayerischen Flächensparmanager:innen.
- Gemeinderät:innen über die sensible Ansprache an Baulücken-Eigentümer:innen schulen, da die meisten Gemeinderät:innen in Kontakt mit den Eigentümer:innen stehen.
- Das Thema Neubaugebiete anders angehen, zum Beispiel durch ein regionales Selbstbindungsgebot an Mehrfamilienhausbebauung für Fördermittel. Somit wären Baulücken finanziell wertvoller und der Anreiz zum Verkauf würde erhöht werden.
- Für das Thema nachhaltiges Bauen auf ILE-Ebene (Integrierte Ländliche Entwicklung) sensibilisieren, um eine regionale Sichtweise zu fördern und Konkurrenzlagen bezüglich Neubaugebieten zu verringern.
- Mit Hochschulen mit den Fachbereichen Architektur, Regionalmanagement, Landschaftsarchitektur und Nachhaltige Energie- und Gebäudetechnik zusammenarbeiten, um zum Beispiel Recherchen zu innovativen Best-Practice-Beispielen zu sammeln oder sogar Gestaltungsvorschläge für Innenentwicklungsprojekte zu erarbeiten.
- Die extrem hohe Zustimmung zu Sanierungsprojekten nutzen, die positiven Auswirkungen für den Ort vermitteln und zu Maßnahmen ermutigen.
- In den Gemeinderäten über die langfristigen Ziele auf Bundesebene aufklären (ein Netto-Null-Flächenverbrauch bis 2050).
- Aufklärende Literatur in den Gemeinderäten anschaffen, die Grundlagen und rechtliche Instrumente beschreibt (zum Beispiel Ausleihregal). Beispielhafte Leseempfehlung: Brandl, Dirnberger, Miosga, & Simon (Hrsg.) 2019: Wohnen im ländlichen Raum. Wohnen für alle: Bedarfsgerechte und (flächen)nachhaltige Planungs- und Umsetzungsstrategien für den Wohnbedarf der Zukunft: ein Handlungsleitfaden für das Rathaus.

## 5. Aufklärung und Beratung für Eigentümer:innen

- Mehr tun für Eigentümer:innen, die sanieren wollen. Ein gelungenes Beispiel ist die „Gestaltungsfibel zur Altortsanierung“ des Markts Uehlfeld, die über städtebauliche Aspekte und Fördermöglichkeiten aufklärt.
- Laiengerechte Kursformate für die Bevölkerung anbieten, zum Beispiel VHS-Kurse über den „Einstieg in die Haussanierung“ oder die „Modernisierung des Eigenheims“.
- Austauschformate und Vernetzungsmöglichkeiten zwischen Eigentümer:innen schaffen, die gerade sanieren oder sanieren möchten (Sanierungs-Clubs).

## 7 AUSBLICK

Die Autorinnen dieser Studie sehen großes Potenzial für mehr Erfolg im Bereich der Innenentwicklung durch eine sozialsensible Ansprache und Beratung der Eigentümer:innen sowie durch die gemeinsame Planung der Innenentwicklung und Grünflächenplanung und andere erwähnte Handlungsempfehlungen. Ebenso gehören finanzielle Maßnahmen dazu, die Baulücken – soweit in Zukunft möglich – teurer machen (zum Beispiel eine Grundsteuer C). (Allerdings sind auch in Ländern, in denen sehr hohe Grundsteuern existieren, Baulücken weiterhin ein Thema.) Die langfristige Realität zum Flächenverbrauch und zum Klimawandel gehört heute dringend zum lokalen Dialog über die Ortsentwicklung. Die befragten Eigentümer:innen zeigten eine Wahrnehmung der Komplexität von Eigentum und Siedlungsentwicklung – auch zu diversen sozialen, moralischen, ökologischen und ökonomischen Aspekten. Weniger repräsentiert unter den Eigentümer:innen und Gemeinderät:innen waren allerdings jüngere Generationen und Frauen aus den Gemeinden – dies gilt es für die Zukunft auszugleichen. Umso wichtiger wäre eine langfristige Betrachtung des Flächenverbrauchs und der Innenentwicklung, damit die Gemeinden sich auf den Tag vorbereiten, an dem sie entweder verpflichtet werden oder sich selbst verpflichten (am besten mit anderen Kommunen in der Region), keine neuen Flächen in Anspruch zu nehmen.



Abschlusstagung des Forschungsprojekts Ende November 2023 am Campus Triesdorf mit den beteiligten Akteuren, Bürgermeistern und Gemeinderät:innen. Foto: Katharina Mairle

# 8 ANHANG

## 8.1 LITERATURVERZEICHNIS

Atteslander, P., Cromm, J., Grabow, B., Klein, H., Maurer, A., & Siegert, G. (2010). *Methoden der empirischen Sozialforschung* (13., neu bearbeitete und erweiterte Auflage). Erich Schmidt Verlag.

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: *Flächennutzung – Flächenverbrauch*. Abrufbar unter <https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/raumbeobachtung/daten-zur-raumbeobachtung/flaechennutzung-flaechenverbrauch/> (09.11.2023)

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (Hrsg.) (2022): *Flächensparoffensive*. Abrufbar unter [https://www.flaechensparoffensive.bayern/fileadmin/user\\_upload/flaechensparoffensive/downloads/2022-02-23\\_Flaechensparo\\_Broschuere-2022-BF.pdf](https://www.flaechensparoffensive.bayern/fileadmin/user_upload/flaechensparoffensive/downloads/2022-02-23_Flaechensparo_Broschuere-2022-BF.pdf) (16.11.2023)

Baader, Molder und Müller-Herbers (2011). *Eigentümersprache bei Baulücken*. In: Bock, S., Hinzen, A., & Libbe, J. (Hrsg.). *Nachhaltiges Flächenmanagement – Ein Handbuch für die Praxis. Ergebnisse aus der REFINA-Forschung*. Berlin. Deutsches Institut für Urbanistik.

Bausinger, H. (2006). *Das Haus ist mein... Perspektiven volkswissenschaftlicher Hausforschung*. In Stürmer, M., Vogelmann, R., & Schwäbisch Hall-Stiftung (Hrsg.). (2006). *Kultur des Eigentums*. Springer.

Berndgen-Kaiser, A., Köhler, T., Lorbek, M., & Wiechert, M. (2020). *Land-management strategies and the detached housing stock in shrinking municipalities – evidence from Germany*. *Raumforschung Und Raumordnung | Spatial Research and Planning*, 78(2), 119–134. <https://doi.org/10.2478/rara-2019-0049>

Blomley, N. (2017). *Land use, planning, and the “difficult character of property”*. *Planning Theory & Practice*, 18(3), 351–364. <https://doi.org/10.1080/14649357.2016.1179336>

Bonds, A. (2018). *Race and ethnicity I: Property, race, and the carceral state*. *Progress in Human Geography*, 43(3), 574–583. <https://doi.org/10.1177/0309132517751297>

Bundesregierung (2021): *Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie. Weiterentwicklung 2021*. Abrufbar unter <https://www.bundesregierung.de/resource/blob/998194/1875176/3d3b15cd92d0261e7a0bc8f43b7839/deutsche-nachhaltigkeitsstrategie-2021-langfassung-download-bpa-data.pdf> (21.11.2023)

Deutsches Institut für Urbanistik (2023): *Was ist eigentlich doppelte Innenentwicklung?* Abrufbar unter <https://difu.de/nachrichten/was-ist-eigentlich-doppelte-innenentwicklung>, 05.10.2023.

Davy, B. (2020). *‘Dehumanized housing’ and the ideology of property as a social function*. *Planning Theory*, 19(1), 38–58. <https://doi.org/10.1177/1473095219848469>

Dettweiler, M., & Linke, H.-J. (2022). *Erfolgreiche Innenentwicklung durch Aktivierung privater Eigentümer\*innen*. In J. Abt, L. Blecken, S. Bock, J. Diringer, & K. Fahrenkrug (Hrsg.), *Von Beteiligung zur Koproduktion* (S. 73–102). Springer Fachmedien Wiesbaden. [https://doi.org/10.1007/978-3-658-36181-5\\_4](https://doi.org/10.1007/978-3-658-36181-5_4)

Europäische Kommission (2021). *Bodenstrategie 2030*. Abrufbar unter [eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:52021DC0699&from=EN](http://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:52021DC0699&from=EN) (21.11.2023)

- Ehrhardt, D., Eichhorn, S., Behnisch, M., Jehling, M., Münter, A., Schünemann, C., & Siedentop, S. (2022). Stadtregionen im Spannungsfeld zwischen Wohnungsfrage und Flächensparen. Trends, Strategien und Lösungsansätze in Kernstädten und ihrem Umland. *Raumforschung und Raumordnung | Spatial Research and Planning*, 80(5), 522–541. <https://doi.org/10.14512/rur.216>
- Eichhorn, S., Adam, B., Schürholt, K., Baumann, S., Eichfuss, S., Jansen, H., Kötter, T., Rohde, N., Stielike, J. M., Terfrüchte, T., & Wilberz, J. (2023). No net land take policy in practice: Applications and potentials of planning instruments in municipalities. Results of an online survey in North Rhine-Westphalia. *Raumforschung Und Raumordnung | Spatial Research and Planning*. <https://doi.org/10.14512/rur.1722>
- Gerend, J. (2020). Lessons in Rural Persuasion: Village Infill Development in Bavaria, Germany. *Sustainability*, 12(20), 8678.
- Haila, A. (2017). Institutionalization of ‘the property mind’. *International Journal of Urban and Regional Research*, 41(3), 500-507.
- Hoffmeyer-Zlotnik, J., Böltken, F. (2019): Instrumente der Wohnquartiersbeschreibung. In *GESIS - Leibniz-Institut für Sozialwissenschaften, & Arbeitsgruppe Regionale Standards (Hrsg.)*. (2019). *Regionale Standards: Ausgabe 2019* (3. überarbeitete und erweiterte Auflage). GESIS.
- Kallus, K. W. (2016). Erstellung von Fragebogen (2., aktualisierte und überarbeitete Auflage). *Facultas*.
- Kuckartz, U. (2017). *Qualitative Inhaltsanalyse: Methoden, Praxis, Computerunterstützung*.
- Lamnek, S., & Krell, C. (2010). *Qualitative Sozialforschung: Lehrbuch* (5., überarbeitete Auflage). Beltz.
- Mayer, H. O. (2013). *Interview und schriftliche Befragung: Grundlagen und Methoden empirischer Sozialforschung* (6., überarbeitete Auflage). Oldenbourg Verlag.
- Mayring, P. (2015). *Qualitative Inhaltsanalyse: Grundlagen und Techniken* (12., überarbeitete Auflage). Beltz.
- Mayring, P. (2021). *Qualitative content Analysis. A Step-by-Step Guide*. London: Sage.
- Mayring, P., Fenzl, T. (2022). QCamap, a software for Qualitative Content Analysis, <https://www.qcamap.org/ui/en/home> (09.11.2023)
- Miosga, M. (2019): Planen für den Bedarf. In Brandl, U., Dirnberger, F., Miosga, M., & Simon, M. (Hrsg.). *Wohnen im ländlichen Raum. Wohnen für alle: Bedarfsgerechte und (flächen)nachhaltige Planungs- und Umsetzungsstrategien für den Wohnbedarf der Zukunft: ein Handlungsleitfaden für das Rathaus*. rehm.
- Miosga, M.; Dudek, S.; Klee, A. (Hrsg.) (2022): *Neue Perspektiven für eine zukunftsfähige Raumordnung in Bayern*. Hannover. = *Arbeitsberichte der ARL 35*. URN: <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0156-43944>
- Misoch, S. (2015). *Qualitative Interviews*. De Gruyter Oldenbourg.
- Moroni, S., De Franco, A., & Bellè, B. M. (2020). Unused private and public buildings: Re-discussing merely empty and truly abandoned situations, with particular reference to the case of Italy and the city of Milan. *Journal of Urban Affairs*, 42(8), 1299–1320. <https://doi.org/10.1080/07352166.2020.1792310>
- Nolte, P. (2006): Öffentlicher Nutzen, privater Nutzen. Überlegungen zu Geschichte und Gegenwart eines komplizierten Verhältnisses. In *In Stürmer, M., Vogelmann, R., & Schwäbisch Hall-Stiftung (Hrsg.)*. (2006). *Kultur des Eigentums*. Springer.
- Papier, H. (2006): Die Eigentumsgarantie des Grundgesetzes. In *In Stürmer, M., Vogelmann, R., & Schwäbisch Hall-Stiftung (Hrsg.)*. (2006). *Kultur des Eigentums*. Springer.

Reiß-Schmidt, S. (2018). Innenentwicklung. In Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung (pp. 995-1000). Hannover: ARL-Akademie für Raumforschung und Landesplanung.

Ritzinger, A. (2018). Flächensparen zwischen Anspruch und Wirklichkeit. Zur Rolle von Akteuren und Steuerungsinstrumenten in Dorferneuerungsprozessen. Raumforschung und Raumordnung | Spatial Research and Planning, 76(5). <https://doi.org/10.1007/s13147-018-0539-y>

Safransky, S. (2018). Land Justice as a Historical Diagnostic: Thinking with Detroit. Annals of the American Association of Geographers, 108(2), 499–512. <https://doi.org/10.1080/24694452.2017.1385380>

Blum, A., & Oertel, H. (2018). Die Relevanz kleiner Gemeinden und kleinteiliger Flächen für die Innenentwicklung. Ein quantitatives Monitoring am Beispiel Deutschlands. Raumforschung und Raumordnung | Spatial Research and Planning, 76(5). <https://doi.org/10.1007/s13147-018-0534-3>

Schneider, O. (2006). Kultur des Eigentums. In Stürmer, M., Vogelmann, R., & Schwäbisch Hall-Stiftung (Hrsg.). (2006). Kultur des Eigentums. Springer.

Scholl, A. (2018). Die Befragung (4., bearbeitete Auflage). UVK Verlagsgesellschaft mbH.

Theobald, A. (2017). Praxis Online-Marktforschung: Grundlagen - Anwendungsbereiche - Durchführung. Springer Gabler. <https://doi.org/10.1007/978-3-658-10203-6>

Umweltbundesamt (2023): Dreifache Innenentwicklung. Definition, Aufgaben und Chancen für eine umweltorientierte Stadtentwicklung. abrufbar unter <https://www.umweltbundesamt.de/publikationen/dreifache-innenentwicklung>

Vogelpohl, A. (2013). Qualitativ vergleichen – Zur komparativen Methodologie in Bezug auf räumliche Prozesse. Raumbezogene qualitative Sozialforschung, 61-82. Springer VS, Wiesbaden.

Wengert, J., Kirschner, R. (2023). Flächenverbrauch: Grüne wollen gesetzliche Obergrenze. In: Bayerischer Rundfunk, 13.02.2023 <https://www.br.de/nachrichten/bayern/flaechenverbrauch-hektar-gruene-ludwig-hartmann-bauernverband-gesetzentwurf,TVSmaGo>

Werlen, B. (2008). Sozialgeographie: eine Einführung, Bern, Stuttgart, Wien.

## 8.2 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Flächenneuanspruchnahme pro Einwohner:in in Bayern 2021.

Abbildung 2: Wohnsitz der Eigentümer:innen im jeweiligen Befragungsort

Abbildung 3: Altersstruktur teilnehmender Eigentümer:innen aller drei Untersuchungsorte

Abbildung 4: Antworten der Eigentümer:innen zur Angemessenheit der Wohnfläche, alle drei Untersuchungsorte

Abbildung 5: Aussage über die Einstellung zu Privateigentum und Nutzung bei den Eigentümer:innen, alle 3 Untersuchungsorte aufgeschlüsselt nach Codes

Abbildung 6: Aussage über die Einstellung zu Privateigentum und Ortsentwicklung bei den Eigentümer:innen, alle 3 Untersuchungsorte aufgeschlüsselt nach Codes

Abbildung 7: Wie unterschiedliche Siedlungsformen in der befragten Bevölkerung wahrgenommen werden. Summe der drei Untersuchungsorte

Abbildung 8: Einstellung der befragten Eigentümer:innen aller drei Untersuchungsorte zur Sanierung von alten Gebäuden

Abbildung 9: Zustimmung der Gemeinderatsmitglieder zu Mehrfamilienhäusern

Abbildung 10: Zustimmung zum Flächensparen bei den Eigentümer:innen aller drei Orte

Abbildung 11: Frage an Gemeinderät:innen: „Wie sehen Sie die Siedlungsentwicklung in den nächsten 20 Jahren? Bewegen Sie den Balken in die Richtung Ihrer Meinung“, auf einer Skala von 0 bis 100 in Zehnerschritten

Abbildung 12: Online-Frage zur Sichtweise der Siedlungsentwicklung an die Gemeinderät:innen der drei Untersuchungsorte

Abbildung 13: Zustimmung der Gemeinderatsmitglieder aller drei Orte zu Neubaugebieten

Abbildung 14: Meinungsbildung der Gemeinderät:innen in allen drei Orten, Mehrfachantworten waren möglich. Dargestellt wird der relative Anteil der Personen, die die Werte 4 und 5 auf einer Skala von 1 (=nie) bis 5 (=immer) angaben.

Abbildung 15: Einstellung zur Nachverdichtung von Baulücken bei den Gemeinderatsmitgliedern

Abbildung 16: Einstellung zu Baulücken bei den Gemeinderatsmitgliedern in den 3 Untersuchungsorten

Abbildung 17: Eigene Pläne der Eigentümer:innen für den Bauplatz bzw. das Grundstück (Mehrfachantworten möglich).

Abbildung 18: Oft gehörte Gründe für Baulücken bei den Gemeinderatsmitgliedern (alle 3 Untersuchungsorte, Mehrfachantworten möglich)

## 8.3 TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Ausschnitt aus dem Ablauf des Forschungsprojekts (in Quartalen von Jan. 2021 bis Dez. 2023)

Tabelle 2: Bevölkerung und Rücklauf der schriftlichen Eigentümerbefragung in den drei Untersuchungsorten, aufgeteilt nach Siedlungsstruktur (Codes 1-4)

Tabelle 3: Übersicht über die geführten Interviews, 2022

Tabelle 4: Bereitschaft der Gemeinderatsmitglieder aller drei Orte zu einer Fortbildung in nachhaltiger Siedlungsentwicklung (Mehrfachantworten möglich)

Tabelle 5: Bereitschaft der Gemeinderatsmitglieder aller drei Orte zu einer Beratung bei Fragen zur Siedlungsentwicklung

Tabelle 6: Antworten der Eigentümer:innen auf offene Frage zu Leerstand (Mehrfachantworten waren möglich).

Tabelle 7: Antworten der Eigentümer:innen auf offene Frage zu Baulücken (Mehrfachantworten waren möglich).

Tabelle 8: Antworten der Gemeinderät:innen auf offene Frage zu Baulücken (Mehrfachantworten waren möglich).

Diese wissenschaftliche Umfrage nimmt ca. 10-15 Minuten in Anspruch und ist direkt von den Eigentümer/-innen auszufüllen (bitte nur einmal pro Familie oder Gemeinschaft). Bitte senden Sie den Fragebogen ohne Absender im vorfrankierten Umschlag an uns zurück.

**1. In welcher Beziehung stehen Sie zu Ihrer Immobilie bzw. Ihrem Grundstück in Uetfield? (Bitte Kreuzen Sie an.)**

- Erstwohnsitz                       Zweitwohnsitz                       Ehemaliger Wohnsitz  
 Nie dort gelebt                       Zukünftiger Wohnsitz                       Keine Antwort

**2. Ihre Einstellungen als Eigentümer/-in (bitte Kreuzen Sie Zutreffendes an):**

	Stimme gar nicht zu	Stimme nicht zu	Bin neutral	Stimme zu	Stimme voll und ganz zu
Wie ich mein Grundstück nutze, geht nur mich etwas an.	<input type="checkbox"/>				
Was ich mit meinem Grundstück mache, hat Einfluss auf die Ortsentwicklung.	<input type="checkbox"/>				
Eigentum verpflichtet dazu, ein Grundstück und Gebäude seinem Zweck entsprechend zu nutzen.	<input type="checkbox"/>				
Die Sanierung von alten Häusern und Gebäuden im Ort hat eine positive Wirkung auf die Gemeinde.	<input type="checkbox"/>				
Einen Altbau zu modernisieren, finde ich komplizierter als ein neues Haus zu bauen.	<input type="checkbox"/>				
Ein modernisiertes älteres Haus ist für mich gleichwertig mit einem Neubau.	<input type="checkbox"/>				
Leerstehende Grundstücke in meinem Umfeld machen meine Immobilie weniger attraktiv.	<input type="checkbox"/>				
Die Entwicklung von Neubausiedlungen hat eine positive Wirkung auf die Gemeinde.	<input type="checkbox"/>				
Die Entstehung von Mehrfamilienhäusern hat eine positive Wirkung auf die Gemeinde.	<input type="checkbox"/>				
Die Entstehung von Einfamilienhäusern hat eine positive Wirkung auf die Gemeinde.	<input type="checkbox"/>				
Unsere Kommune braucht einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden.	<input type="checkbox"/>				
Ich könnte mit weniger Quadratmeter Wohnraum aus jetzt gut leben.	<input type="checkbox"/>				
Ich könnte mit weniger Quadratmeter Grundstücksfläche das jetzt gut leben.	<input type="checkbox"/>				
Die Bebauung leerstehender Grundstücke (Nachverdichtung) hat eine positive Wirkung auf die Gemeinde.	<input type="checkbox"/>				

Gemeindeteil Code 4

- 1 -

**3.1 Wie sind Sie an Ihre Immobilie(n) in Uetfield gekommen? (Bitte tragen Sie die Anzahl Ihrer Immobilien ein.)**

	Geeht (Anzahl)	Geschenkt (Anzahl)	Gebaut (Anzahl)	Gekauft (Anzahl)	Sonstiges
Einfamilienhaus					
Zweifamilienhaus					
Mehrfamilienhaus					
Eigentumswohnung					
Haus mit Mischung (z.B. Wohn- und Geschäftshaus)					
Bauplatz (mittlerweile bebaut)					
Bauplatz (noch unbebaut)					
Nicht dem Wohnen dienendes Gebäude (z.B. Scheune oder Stall)					
Sonstiges: _____					

Weitere Erläuterungen: \_\_\_\_\_

**3.2 Inwiefern erfüllt Ihre Wohnimmobilie Ihre Ansprüche?**

- Vollständig                       Überwiegend                       Teils teils                       Gerade so                       keine Angabe

**Ursprünglich habe ich gesucht nach (Mehrfachantworten möglich):**

- Einem Objekt in anderer Lage (zum Beispiel näher am Ortskern)  
 Einem älteren Haus in modernisiertem Zustand  
 Einem älteren Haus zum Modernisieren/ Umbauen  
 Einem Bauplatz  
 Einem kleineren Grundstück  
 Einem größeren Grundstück  
 Einer Mietwohnung  
 Einer Eigentumswohnung  
 Betrifft mich nicht (zum Beispiel Haus geerbt)  
 Sonstiges: \_\_\_\_\_

Gemeindeteil Code 4

- 2 -



# 8.4 FRAGEBOGEN SCHRIFTLICHE EIGENTÜMERBEFRAGUNG

**4. Angaben zur aktuellen Nutzung Ihrer Immobilien (bitte kreuzen Sie an oder nennen Sie bei mehreren Immobilien die Anzahl):**

Einfamilienhaus	Nicht genutzt/ leer	Zum Teil genutzt	Voll genutzt
Zweifamilienhaus			
Mehrfamilienhaus			
Eigentumswohnung			
Haus mit Mischnutzung (z.B. Wohn- und Geschäftshaus)			
Unbebauter Bauplatz oder baureifes Grundstück			
Nicht dem Wohnen dienendes Gebäude (z.B. Scheune oder Stall)			
Sonstiges: _____			

Weitere Erläuterungen ("nicht genutzt, weil"): \_\_\_\_\_

**5.1 Angaben zum Zustand Ihrer Immobilien (bitte kreuzen Sie an oder nennen Sie bei mehreren Immobilien die Anzahl):**

	Sehr modernisierungsbedürftig	Leicht modernisierungsbedürftig	Neu oder modernisiert
Einfamilienhaus			
Zweifamilienhaus			
Mehrfamilienhaus			
Eigentumswohnung			
Haus mit Mischnutzung (z.B. Wohn- und Geschäftshaus)			
Nicht dem Wohnen dienendes Gebäude (z.B. Scheune oder Stall)			
Sonstiges: _____			

**5.2 Wenn modernisierungsbedürftig. Welche Maßnahmen sind notwendig?**

\_\_\_\_\_

**5.3 Haben Sie sich schon über eine öffentliche Förderung informiert?**

- Ja, über finanzielle Unterstützung (Fördermittel)       Nein, aber ich habe Interesse
- Ja, über Beratungsmöglichkeiten                       Nein, kein Interesse
- Ja, über steuerliche Anreize                                       Keine Angabe
- Ja, sonstiges: \_\_\_\_\_

**5.4 Denken Sie über eine Umnutzung Ihrer Immobilie nach (zum Beispiel den Ausbau einer Einliegerwohnung oder den Umbau eines Gebäudes zu Wohnraum)?**

- Ja                       Nein                       Weiß ich nicht
- Wenn ja, Erläuterungen: zum Beispiel „Ich will meine Immobilie X umfunktionieren zu Z“  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

**5.5 Wie passend ist die Wohnfläche Ihres Hauses oder Ihrer Wohnung für Sie in Zukunft?**

- Sie ist zu groß                       Sie ist zu klein                       Sie passt                       Weiß ich nicht
- Weitere Erläuterungen: \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

**5.6 Ist ein Umbau Ihrer Immobilie notwendig, damit sie altersgerecht genutzt werden kann?**

- Ja                       Nein                       Keine Angabe
- Weitere Erläuterungen: \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

**6.1 Gibt es in Ihrer Nachbarschaft in Uenfild ein unbebautes Grundstück?**

- Ja                       Nein                       Weiß ich nicht
- Wenn ja, was sollte Ihrer Meinung nach damit passieren? \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

**6.2 Gibt es in Ihrer Nachbarschaft in Ushfeld Laerstand?**

- Ja                       Nein                       Weiß ich nicht  
 Wenn ja, was sollte Ihrer Meinung nach damit passieren? \_\_\_\_\_

**7. Sollte es eine höhere Grundsteuer für Brachflächen und unbebaute baureife Grundstücke in Ihrem Ort geben?**

- Ja                       Nein                       Weiß ich nicht

**8.1 Bestitzen Sie einen unbebauten Bauplatz bzw. ein baureifes Grundstück in Ushfeld?**

- Ja                       Nein (dann weiter zu Frage 9)

**8.2 Wenn ja: Was sind Ihre Pläne für den Bauplatz bzw. das Grundstück? (Bitte kreuzen Sie an. Mehrfachantworten möglich.)**

	Trifft nicht zu	Trifft zu	keine Angabe
Es steht unter "Bauplatz".	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ich werde in Kürze bauen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ich möchte längerfristig in Zukunft bauen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ich möchte es verkaufen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Es bleibt für die Nachkommen bestehen (z.B. Enkelkinder).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Es dient hauptsächlich als Kapitalanlage.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ich nutze es als Blühwiese zur "Landschaftspflege"/ für die Bienen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ich benutze es als Garten.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Es dient als Abstand zu den Nachbarhäusern.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ich weiß noch nicht.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstiges:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Hier können Sie Ihre Pläne genauer erläutern:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**9. Abschließend bitten wir um persönliche Angaben:**

- Mein Alter:**  
 18 bis 29 Jahre                       30 bis 49 Jahre                       50 bis 69 Jahre                       70 Jahre plus

- Mein Geschlecht:**  
 Männlich                       Weiblich                       Divers

- Angaben über die Eigentümer/-innen:**  
 Alleiniger Eigentümer                       Eheleute/Partner                       Familie  
 Erbsengemeinschaft                       Sonstige Gemeinschaft                       Unternehmen  
 Sonstiges

**10. Möchten Sie gerne für ein persönliches Interview mit dem Forschungsteam der HSWT zur Verfügung stehen?**

Im Interview hätten Sie die Möglichkeit, uns Ihre Meinungen und Einstellungen ausführlicher darzulegen. Ihre Antworten werden ohne Namen zitiert. Für ein Interview nehmen Sie bitte Kontakt zu uns auf: Marina Beck, Tel. 0926/654-343, marina.beck@hswt.de.  
 Oder hinterlassen Sie uns hier Name und Telefonnummer (die Antworten im Fragebogen werden nicht Ihrem Namen zugeordnet):

Danke für Ihre Bereitschaft!

**Wir danken Ihnen herzlich für die Teilnahme.**

Falls Sie aktuelle Fragen zu Ihrer Immobilie oder Ihrem Grundstück haben, können Sie sich an die Gemeinde Ushfeld wenden: Tel. 09163 9990-17 (Frau Förster, Vorzimmer Bürgermeister)

## 8.5 FRAGEBOGEN ONLINE-BEFragung GEMEINDERATSMITGLIEDER



**WEIHENSTEPHAN · TRIESDORF**  
University of Applied Sciences

### Willkommen zur Befragung des Gemeinderats und Bürgermeisters von Neusitz

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen herzlich für die Teilnahme an der 15-20-minütigen Befragung der Hochschule Weihenstephan-Triesdorf (HSWT).

Die Befragung erfolgt anonym und ist nicht auf Ihre Person zurück zu verfolgen. Wir verwenden lediglich den Namen Ihrer Kommune. Alle angegebenen Daten werden gemäß den strengen Datenschutzrichtlinien der HSWT ausgewertet und aufbewahrt. Bei weiteren Fragen zum Datenschutz können Sie hier nachlesen: <https://www.hswt.de/hochschule/hochschule/datenschutzbeauftragter.html>

#### Einwilligungserklärung

Indem Sie auf „Weiter“ klicken, bestätigen Sie, dass Sie freiwillig an der Umfrage teilnehmen und mit den oben genannten Datenschutz-Hinweisen einverstanden sind.

Technischer Hinweis: Wir bitten Sie, alle Fragen bis zum Ende zu beantworten. Nur so können wir die Befragung auswerten.

Bei weiteren Fragen oder technischen Schwierigkeiten wenden Sie sich bitte an:

Marina Beck, M.A.  
Hochschule Weihenstephan-Triesdorf  
Tel.: 09926/ 654-343  
E-Mail: [marina.beck@hswt.de](mailto:marina.beck@hswt.de)

### Seite 2

1. Zu Ihrer Amtszeit als Gemeinderat/-rätin oder Bürgermeister: Seit wann sind Sie für Neusitz im Amt? \*

- Dies ist meine 1. Amtsperiode  
 Dies ist meine 2. Amtsperiode  
 Dies ist meine 3. Amtsperiode  
 Dies ist meine 4. Amtsperiode oder mehr  
 Keine Angabe

2. Welche Themen haben Sie besonders bewegt, sich zur Wahl aufstellen zu lassen?

Bitte nennen Sie Ihre drei wichtigsten Themen:

1

2

3

### Seite 3

3. Besitzen Sie eine Immobilie in Neusitz (zum Beispiel Haus, Wohnung oder Grundstück)?

- Ja  
 Nein

**Seite 4**

**4. Wie stehen Sie zu den folgenden Aussagen zu Wohneigentum? Gefragt ist Ihre Meinung als Privatperson.**

	Stimme gar nicht zu	Stimme nicht zu	Bin neutral	Stimme zu	Stimme voll und ganz zu
Wie ich mein Grundstück nutze, geht nur mich etwas an.	<input type="radio"/>				
Was ich mit meinem eigenen Grundstück mache, hat Einfluss auf die Ortsentwicklung.	<input type="radio"/>				
Eigentum verpflichtet dazu, ein Grundstück und Gebäude seinem Zweck entsprechend zu nutzen.	<input type="radio"/>				
Die Sanierung von alten Häusern und Gebäuden im Ort hat eine positive Wirkung auf die Gemeinde.	<input type="radio"/>				
Einen Altbau zu modernisieren, finde ich komplizierter als ein neues Haus zu bauen.	<input type="radio"/>				
Ein modernisiertes älteres Haus ist für mich gleichwertig mit einem Neubau.	<input type="radio"/>				
Leerstehende Grundstücke in meinem Umfeld machen meine Immobilie weniger attraktiv.	<input type="radio"/>				
Die Entwicklung von Neubausiedlungen hat eine positive Wirkung auf die Gemeinde.	<input type="radio"/>				
Die Entstehung von Mehrfamilienhäusern hat eine positive Wirkung auf die Gemeinde.	<input type="radio"/>				
Die Entstehung von Einfamilienhäusern hat eine positive Wirkung auf die Gemeinde.	<input type="radio"/>				
Unsere Kommune braucht einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden.	<input type="radio"/>				
Ich könnte mit weniger Quadratmeter Wohnraum als jetzt gut leben.	<input type="radio"/>				
Ich könnte mit weniger Quadratmeter Grundstücksfläche als jetzt gut leben.	<input type="radio"/>				
Die Bebauung leerstehender Grundstücke (Nachverdichtung) hat eine positive Wirkung auf die Gemeinde.	<input type="radio"/>				

**Seite 5**

**5. Gibt es in Ihrer privaten Nachbarschaft ein unbebautes Grundstück?**

Ja  
 Nein  
 Weiß ich nicht

**Wenn ja, was sollte Ihrer Meinung nach damit passieren?**

**6. Gibt es in Ihrer privaten Nachbarschaft Leerstand?**

Ja  
 Nein  
 Weiß ich nicht

**Wenn ja, was sollte Ihrer Meinung nach damit passieren?**

**Seite 6**

**7. Sollte es eine höhere Grundsteuer für Brachflächen und unbebaute (baureife) Grundstücke in Ihrem Ort geben?**

Ja  
 Nein  
 Weiß ich nicht

**Seite 7**

**8. Kontaktaufnahme zum Thema Wohnraum: Wurden Sie als Amtsträger/-in schon direkt von Interessent/-innen innerhalb oder außerhalb der Kommune mit folgenden Anliegen kontaktiert? (Mehrfachantworten möglich.)**

Ich wurde gefragt nach...

	Noch nie	Selten	Ab und zu	Oft/ regelmäßig	Keine Angabe
Verfügbaren Baugrundstücken für Einfamilienhäuser	<input type="radio"/>				
Verfügbaren Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser	<input type="radio"/>				
Mietbarem Wohnraum (Wohnungen oder Häuser)	<input type="radio"/>				
Verfügbaren Häusern zum Kauf	<input type="radio"/>				
Verfügbaren Eigentumswohnungen zum Kauf	<input type="radio"/>				
Modernisierungsmöglichkeiten (z.B. Fördermittel, Beratungsgutschein)	<input type="radio"/>				
Umwandlung von landwirtschaftlichen Hofstellen in eine Wohnnutzung	<input type="radio"/>				
Einer Immobilienbörse für die Kommune, z.B. auf der Homepage	<input type="radio"/>				
anderen baulichen Anliegen: <input type="text"/>	<input type="radio"/>				

**Seite 8**

**9.1 Ich bilde mir meine Meinung zu baulichen Fragen durch Gespräche mit oder Informationen von ...**

Bitte klicken Sie von 1 ("nie") bis 5 ("immer") an, wie oft Sie folgende Quellen nutzen. Mehrfachantworten möglich.

	Nie 1	2	3	4	Immer 5
Einer politischen Partei/ Fraktion	<input type="radio"/>				
Den ortsansässigen Vereinen	<input type="radio"/>				
Nachbar/-innen	<input type="radio"/>				
Dem Bürgermeister	<input type="radio"/>				
Den Vertreter/-innen des Landkreises/ der Regierung von Mittelfranken (z.B. Raumplaner/-innen, Behörden)	<input type="radio"/>				
Dem Verwaltungspersonal der Gemeinde (z.B. Bauverwaltung)	<input type="radio"/>				
Persönlichen Kontakten in der Gemeinde	<input type="radio"/>				
Fachtagungen	<input type="radio"/>				
Fachliteratur/ Fachzeitschriften	<input type="radio"/>				
Regionalmanager/-innen	<input type="radio"/>				
Immobilienmakler/-innen	<input type="radio"/>				
Verbänden, z.B. Bund Naturschutz, Bauernverband	<input type="radio"/>				
Ortsansässigen Unternehmen	<input type="radio"/>				
Bauherr/-innen	<input type="radio"/>				
Anderen: <input type="text"/>	<input type="radio"/>				

**9.2 Würden Sie eine Fortbildung zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung in Anspruch nehmen? (Mehrfachantworten möglich.)**

- Ja, bevorzugt in Präsenz
- Ja, bevorzugt virtuell/ online
- Ja, als kurze Veranstaltung (zwei bis drei Stunden)
- Ja, als eintägige Exkursion mit Besichtigung guter Praxisbeispiele
- Sonstige Präferenzen:
- Ja, als mehrtägiges Angebot
- Nein
- Keine Angabe

Seite 9

10. Siedlungsentwicklung: Welchen Aussagen stimmen Sie als Amtsträger/-in zu? Bitte kreuzen Sie an (Mehrfachantworten möglich).

	Stimme nicht zu	Teils teils	Stimme zu	Weiß ich nicht
Die Ausweisung von Neubaugebieten macht unsere Kommune konkurrenzfähig.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Neubaugebiete sind für eine positive Bevölkerungsentwicklung (Einwohnerzahl) notwendig.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Neubaugebiete stärken die Attraktivität des Ortsbilds.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Die Gemeinde muss der Nachfrage nach Neubaugebieten nachkommen.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Neubaugebiete gefährden den Erhalt des Ortskerns.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Neubaugebiete gefährden den sozialen Zusammenhalt in der Gemeinde (durch Zuzug).	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Zu viele Neubaugebiete überlasten unsere kommunalen Einrichtungen (Kindergarten, Schulen etc.).	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Die Sanierung von allen Häusern/ Altbauten macht unsere Kommune konkurrenzfähig.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Die Gemeinde muss der Nachfrage nach sanierten Altbauten nachkommen.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Die Bebauung von Baulücken macht unsere Kommune konkurrenzfähig.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Die Nutzung von innerörtlichen Baulücken fördert den Erhalt eines lebendigen Ortskerns.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Die Bebauung von Baulücken stärkt die Attraktivität des Ortsbilds.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Weitere Erläuterungen:

Seite 10

11. Wie sehen Sie die Siedlungsentwicklung in den nächsten 20 Jahren? Bewegen Sie den Balken in die Richtung Ihrer Meinung.



Weitere Erläuterungen:

12. Welche Anreize bzw. Maßnahmen können Sie sich vorstellen, um die Eigentümer/-innen von Baulücken oder Leerstand zur Bebauung zu bringen?

Seite 11

13. Positionen in der Fraktion und Ihre Entscheidungsfindung: Auf welcher Grundlage entscheiden Sie bei Abstimmungen über städtebauliche Fragen? (Mehrfachantworten möglich)

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Tendenzen in der Fraktion oder Gruppierungen      | <input type="checkbox"/> Einer Beratung durch fachliche Expert/-innen         |
| <input type="checkbox"/> Meinem „Bauchgefühl“ und persönlichen Erfahrungen | <input type="checkbox"/> Meiner beruflichen und/oder fachlichen Qualifikation |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges   |   |

Weitere Erläuterungen:

Seite 12

14. Sollte sich der Gemeinderat bei Fragen zur Siedlungsentwicklung von fachkundigen Expert/-innen unverbindlich beraten lassen (z.B. Mitarbeitende der Regierung von Mittelfranken, Amt für ländliche Entwicklung o.ä.)?

- |  |   |
|--|---|
| <input type="radio"/> Ja, auf jeden Fall   | <input type="radio"/> Nein, keinesfalls |
| <input type="radio"/> Ja, eventuell  | <input type="radio"/> Eher nicht        |
| <input type="radio"/> Sonstige Meinung: <input style="width: 100px;" type="text"/> |   |

Seite 13

15.1 Haben Sie Kontakt mit Eigentümer/-innen von Baulücken in Neusitz (unbebaute baureife Grundstücke innerhalb des bebauten Orts bzw. der Ortstelle)? \*

- Ja  
 Nein  
 Keine Angabe

15.2 Falls ja, welche Gründe für die Beibehaltung der Baulücke haben Sie von den Eigentümer/-innen gehört? (Mehrfachantworten möglich.)

	Selten gehört	Ab und zu gehört	Oft gehört
Wird für die Nachkommen aufgehoben	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Dient als Kapitalanlage	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Eigentümer/-in will nicht den Anschein finanzieller Not erwecken	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Unentschlossenheit	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Abstand zu Nachbarn	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nutzung als Garten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Erbengemeinschaft ist sich uneinig	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Zu hoher erwarteter Verkaufspreis/ findet keinen Käufer	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nachbarschaftskonflikte	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Weitere Gründe: <input style="width: 100px;" type="text"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Weitere Erläuterungen:

Seite 14

16. Möchten Sie gerne für ein persönliches Interview mit dem Forschungsteam der HSWT zur Verfügung stehen?

Im Interview hätten Sie die Möglichkeit, Ihre Meinungen und Erfahrungen ausführlicher darzulegen. Ihre Antworten werden ohne Namen zitiert.

- Ja
  Nein

## 8.6 LEITFADEN FÜR INTERVIEWS MIT GRUNDEIGENTÜMER:INNEN

1. Sind Sie in WE/ Uehlfeld/ Neusitz aufgewachsen?
2. Wie eng sind Sie persönlich an die Gemeinde gebunden?
3. Möchten Sie etwas zu Ihren Immobilien/ Grundeigentum erzählen?
4. Wie ist es zu Ihrer Entscheidung für das Grundeigentum in ... gekommen?
5. Haben Sie vor, Ihr ganzes Leben lang in Ihrer Immobilie zu bleiben?
6. Der Bedarf an Wohnraum ist derzeit hoch. Es wird über verschiedene Möglichkeiten nachgedacht, wie man mehr Wohnraum im Ort schaffen kann. Würden Sie an Ihre Immobilie etwas anbauen, um mehr Wohnraum zu schaffen?
7. Manchmal werden Grundstücke im Innenort über Jahre oder Jahrzehnte für die Kinder oder Enkelkinder aufgehoben und stehen leer. Was halten Sie davon?
8. Ist das heute in Anbetracht des hohen Bedarfs an Wohnraum noch angemessen und vertretbar?
9. Manchmal werden baureife Grundstücke in den Gemeinden unbebaut gelassen und als Kapitalanlage über einen längeren Zeitraum gehalten. Einerseits sind zwar Immobilien eine altbekannte Form von Kapitalanlagen, andererseits ist das auch potentieller Wohnraum, der nicht genutzt wird. Wie sehen Sie das?
10. Sehen Sie selbst andere sinnvolle Kapitalanlagemöglichkeiten als Alternative zu Boden oder Grundstücken?
11. Zu Ihrem Ort: Was finden Sie an der aktuellen Siedlungsentwicklung gut? Was finden Sie nicht so gut?
12. Finden Sie es gut, dass gerade Neubaugebiete in Ihrem Ort entstehen?
13. Was sollte mit Baulücken, also mit unbebauten Flächen im Innenort, passieren?
14. Was sollte mit Leerstand passieren?
15. Welche Art von Wohnraum braucht Ihre Gemeinde?
16. Darf ich Sie nach Ihrem Alter fragen?
17. Zusätzliche Fragen für Baulücken-Besitzer:innen
  - Würden Sie Ihr unbebautes Grundstück verkaufen? Aus welchen Gründen (nicht)?
  - Wie ist es dazu gekommen, dass Sie (ein) unbebaute(s) Grundstück(e) haben?
  - Welche Pläne haben Sie für Ihre Baugrundstücke?
  - Ggf.: Warum haben Sie Ihr Baugrundstück verkauft? An wen?
  - Ggf.: Unter welchen Bedingungen würden Sie Ihr Grundstück verkaufen oder entwickeln?

## 8.7 LEITFADEN FÜR INTERVIEWS MIT BÜRGERMEISTERN

1. Seit wann sind Sie als Bürgermeister im Amt?
2. Welchen fachlichen Hintergrund und welche Erfahrungen besitzen Sie beim Thema Siedlungsentwicklung?
3. Wie ist es dazu gekommen, dass Sie sich für die Innenentwicklung einsetzen?
4. Haben Sie Kontakt zu den Eigentümer:innen von Baulücken in Ihrer Stadt/ Gemeinde?
5. Haben Sie die Eigentümer:innen von Baulücken aktiv angesprochen?
6. Welche Antworten haben Sie von Baulückenbesitzer:innen erhalten?

7. Welche Maßnahmen für die Innenentwicklung wurden schon ergriffen?
8. Wo waren Sie erfolgreich? Mit welchen Methoden?
9. Gibt es Eigentümer:innen von Baulücken, die Sie von der Aktivierung überzeugen konnten? Wie?
10. Welche Rolle spielt der Gemeinderat/ Stadtrat bei der Innenentwicklung?
11. Wie ist die Zusammenarbeit zum Thema Innenentwicklung?
12. Inwiefern müssen Sie Überzeugungsarbeit leisten?
13. Welches Ziel verfolgen Sie für Ihre Stadt/ Gemeinde hinsichtlich der Innenentwicklung?
14. Inwiefern ist das Potenzial zur Nachverdichtung in Ihrer Stadt/ Gemeinde ausgeschöpft?
15. Welches Ziel verfolgen Sie hinsichtlich Neubaugebieten?
16. Kommen wir zum Thema Fördermittel. Stehen für Ihre Vorhaben angemessene Fördermittel zur Verfügung bzw. sind sie gut abrufbar?
17. Was brauchen die Gemeinden?
18. Auf welche Probleme stoßen Sie bei der Innenentwicklung?
19. Wie ist die interkommunale Zusammenarbeit zum Flächensparen mit anderen Gemeinden?
20. Wenn Sie etwas verändern könnten, was würden Sie verändern?

## 8.8 LEITFADEN FÜR INTERVIEWS MIT GEMEINDERÄT:INNEN

1. Seit wann sind Sie als Gemeinderat tätig?
2. Welchen fachlichen Hintergrund und Erfahrungen besitzen Sie zum Thema Siedlungsentwicklung?
3. Für welche Themen setzen Sie sich im Gemeinderat ein? Gibt es auch bauliche Themen/ Ortsentwicklung, für die Sie sich besonders einsetzen?
4. Haben Sie schon einmal mit Eigentümer:innen von Baulücken in Ihrer Gemeinde gesprochen? (Welche Meinungen haben Sie gehört?)
5. Es wird über verschiedene Möglichkeiten nachgedacht, wie man mehr Wohnraum im Ort schaffen kann: Welche Art von Siedlungsentwicklung braucht Ihr Ort langfristig gesehen?
6. Welche Art von Wohnraum braucht die Gemeinde? (Für wen? wo?)
7. Nehmen Sie eine Konkurrenz mit anderen Kommunen im Bemühen um die Einwohnerzahl wahr?
8. Manchmal werden Grundstücke im Innenort über Jahre oder Jahrzehnte für die Kinder oder Enkelkinder aufgehoben und stehen leer. Was halten Sie davon?
9. Wie ist es möglich, Eigentümer:innen von Baulücken von der Aktivierung zu überzeugen?
10. Ist das ein Thema für die Gemeinderäte oder für den Bürgermeister?
11. Kommen wir zum Gemeinderat. Wie ist die Zusammenarbeit im Gemeinderat zum Thema Innenentwicklung?
12. Ist sich der Gemeinderat einig über ein Ziel für die zukünftige Siedlungsentwicklung?
13. Gibt es Spannungen beim Thema Neubaugebiete?
14. Ggf.: Auf welche Probleme stoßen Sie bei der Innenentwicklung? Was bräuchten Sie, um die Innenentwicklung noch effektiver umzusetzen?
15. Wenn Sie etwas verändern könnten, was würden Sie verändern?

## 8.9 LEITFADEN FÜR INTERVIEWS MIT GENEHMIGUNGSBEHÖRDEN

1. Inwiefern haben Sie in Ihrem Arbeitsfeld mit Innenentwicklung und Flächensparen zu tun?
2. Was ist Ihre Rolle? Worin besteht Ihre Arbeit?
3. Mit welchen Personen/Verwaltungen der Kommune XX stehen Sie in Kontakt?
4. Wird in den Kommunen bereits genug auf das Flächensparen geachtet?
5. In Ihrer beruflichen Funktion treffen Sie auf viele Personen aus westmittelfränkischen Kommunen. Welche Rolle spielen Einzelpersonen bei der Innenentwicklung und beim Flächensparen?
6. Wer sind die Schlüsselpersonen beim Thema Innenentwicklung und Flächensparen?
7. Welche Erfahrungen haben Sie mit Bürgermeister:innen und Gemeinderät:innen gemacht? (Welche Meinungen herrschen vor?)
8. Manche Gemeinden setzen sich stark für die Innenentwicklung ein. Wie ist es dazu gekommen?
9. Welche unterschiedlichen Ansätze beobachten Sie in den Kommunen?
10. Wie stark ist das Spannungsfeld zwischen Wohnraum schaffen und Flächensparen?
11. Wie beobachten Sie das Interesse an Neubaugebieten vonseiten der Kommunen in Westmittelfranken?
12. Was funktioniert gut in den Kommunen?
13. Haben die Kommunen ausreichende Instrumente zur Hand?
14. Bräuchten die Kommunen eher mehr oder eher weniger Entscheidungsspielraum?
15. Beobachten Sie eine interkommunale Zusammenarbeit zum Thema Flächensparen?
16. Beobachten Sie eine interkommunale Zusammenarbeit zum Thema Wohnraumentwicklung?
17. Inwiefern ist das Interesse an der Innenentwicklung abhängig von Fördermitteln?
18. Was hindert die Kommunen daran, die Fördergelder abzurufen? Was brauchen die Gemeinden?
19. Was würden Sie bei diesem Themenfeld verändern, wenn Sie könnten?



Gefördert vom

Bayerisches Staatsministerium für  
Wissenschaft und Kunst



*Applied Sciences  
for Life*