

Markt: Großlangheim
Kreis: Kitzingen



Bebauungsplan „Am Kalkofen“ mit integriertem Grünordnungsplan

Entwurf

Bedarfsberechnung

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Gro16-0002

Inhalt

1.	Einleitung.....	3
2.	Strukturdaten	3
2.1	Bevölkerungsentwicklung Großlangheim	3
2.2	Prognose Bevölkerungsentwicklung Großlangheim	4
2.3	Demographie	4
2.4	Wohnungssituation und Haushaltsgröße.....	5
2.5	Verkehrsanbindung/Lage	5
2.6	Wirtschaftliche Entwicklung.....	5
3.	Übergeordnete Planungen.....	5
3.1	LEP Bayern	5
3.2	Regionalplan.....	5
4.	Wohnbauflächenbedarfsermittlung.....	6
4.1	Wohnungsbedarf	6
4.1.1	Wohnbedarf aus der Bevölkerungsentwicklung.....	6
4.1.2	Wohnungsbedarf aus der Auflockerung	6
4.1.3	Wohnungsbedarf Gesamt	6
4.2	Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs.....	6
4.2.1	Dichtefaktor	6
5.	Potentialflächenanalyse	8
5.1	Innenentwicklungspotential	8
5.1.1	Unbebaute Flächen mit Baurecht.....	8
5.1.2	Konversionsflächen.....	8
5.1.3	Leerstand.....	8
5.1.4	Nachverdichtungspotentiale	8
5.2	Flächennutzungsplan.....	9
5.3	Entwicklungsflächen	9
5.4	Wohnbauflächenpotentiale gesamt	9
6.	Zusammenfassung	9
7.	Aktivierungsstrategie und weitere Handlungsempfehlungen	10
7.1	Aktivieren bestehender Potentiale.....	10
7.2	Bauverpflichtung	10
7.3	Nachverdichtung.....	10
7.4	Dichte	10
7.5	Gesamtüberarbeitung FNP	10
7.6	Sanierungssatzung	10
8.	Quellen	12
	Abbildungsverzeichnis	13

1. Einleitung

Anlass und Aufgabenstellung

In Bayern soll der hohe Flächenverbrauch von täglich 12,2 Hektar eingeschränkt werden, um die Lebensqualität in Bayern zu sichern, Natur und Landschaft zu erhalten und hohe Folgekosten von weitläufigen Siedlungsgebieten einzusparen (Datenstand Dez. 2023, Bay. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie).

Am 16. Juli 2019 beschloss die Bayerische Staatsregierung deshalb die Flächensparoffensive. Ein umfangreiches Maßnahmenpaket soll den Flächenverbrauch nachhaltig reduzieren. Diese Ziele und Grundsätze, insbesondere das Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, sind bereits im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Rahmen für die nachfolgenden Planungsebenen verankert. Die Landesplanungsbehörden sind nun intensiv dazu gehalten zu prüfen, ob ein entsprechender Bedarf besteht und die Flächeninanspruchnahme gerechtfertigt ist.

Um eine einheitliche und sinnvolle Prüfung zu ermöglichen, gibt es eine Auslegungshilfe mit den Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Kalkofen“ sollen diese Inhalte auf den Markt Großlangheim projiziert und dargelegt werden. Es wird im Folgenden aufgezeigt, ob ein hinreichender Bedarf besteht, der die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt.

Hierfür wird zunächst der Bedarf an Wohnbauland ermittelt, anschließend die vorhandenen Flächenpotentiale erhoben, dargestellt und bewertet.

2. Strukturdaten

2.1 Bevölkerungsentwicklung Großlangheim

09 675 131 Großlangheim

1. Bevölkerungsentwicklung seit 1840

Volkszählung bzw. Zensus	Bevölkerung			Einwohner je km ²	Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung 31.12.2022 gegenüber ... in %				insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
							Anzahl	%
01.12.1840	1 156	38,8	77	2013	1 599	- 10	- 0,6	
01.12.1871	1 235	30,0	82	2014	1 604	5	0,3	
01.12.1900	1 034	55,2	69	2015	1 606	2	0,1	
16.06.1925	1 074	49,4	72	2016	1 586	- 20	- 1,2	
17.05.1939	1 114	44,1	74	2017	1 590	4	0,3	
13.09.1950	1 423	12,8	95	2018	1 598	8	0,5	
06.06.1961	1 383	16,1	92	2019	1 553	- 45	- 2,8	
27.05.1970	1 341	19,7	89	2020	1 557	4	0,3	
25.05.1987	1 293	24,1	86	2021	1 552	- 5	- 0,3	
09.05.2011	1 627	- 1,4	108	2022	1 605	53	3,4	

Abbildung 1: Statistik kommunal, Großlangheim, 2023

2.2 Prognose Bevölkerungsentwicklung Großlangheim

Demographische Indikatoren 09 675 131 Großlangheim

Bevölkerung		
Bevölkerung insgesamt	2019	1 553
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2026	1 510
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2033	1 480
Bevölkerungsveränderung 2033 gegenüber 2019 in Prozent		
Insgesamt		-4,8

Abbildung 2: Demographiespiegel für Bayern, Markt Großlangheim bis 2033

Die Bevölkerungsvorausberechnung prognostiziert für den Markt Großlangheim einen Bevölkerungsrückgang von 4,8 % in einem Zeitraum von 14 Jahren (von 2019-2033). Nach diesem Szenario leben in der Marktgemeinde Großlangheim im Jahr 2033 1480 Einwohner.

Der Bevölkerungszuwachs im Jahr 2022 lässt sich darauf zurückführen, dass im Gemeindegebiet eine Entwicklung neuer Wohnbauflächen stattgefunden hat und Flächen zum Wohnungsbau zur Verfügung standen. Weiter wurden nach Angabe des Marktes in den letzten beiden Jahren überdurchschnittlich viele Kinder geboren.

Damit im Markt Großlangheim weiter langfristig eine angemessene demographische Durchmischung aufrechterhalten kann, strebt der Markt, insbesondere als Grundlage für die Wohnbauflächenentwicklung ein stabiles jährliches Wachstum von 0,3 % an. Dieser Wert orientiert sich an der in Abbildung 1 dargestellten durchschnittlichen positiven Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre (ausgenommen das Jahr 2022).

Es ist zu berücksichtigen, dass die Nachfrage an Wohnraum im ländlichen Raum seit der Corona-Pandemie stark angestiegen ist. Dies ist jedoch bei der Bevölkerungsvorausberechnung des Demographiespiegels noch nicht berücksichtigt.

Da auch der Bevölkerungswachstum aus dem Jahr 2022 stark dafürspricht, dass der Markt Großlangheim ein begehrter Ort zum Leben und Wohnen ist, ist die Zielvorstellung der Marktgemeinde, auch vor dem Hintergrund zur direkten räumlichen Nähe zum Mittelzentrum Kitzingen mit den bis an die Gemarkungsgrenze der Gemeinde Großlangheim heranreichenden Gewerbestrukturen, realistisch.

Bei einer Bevölkerungsveränderung 2033 gegenüber 2022 von jährlich + 0,3 % läge die Gesamtbevölkerung Großlangheims im Jahr 2033 bei etwa 1.659 Einwohner.

2.3 Demographie

Das Durchschnittsalter in Großlangheim (2022) liegt bei 43,3 Jahren. Dieser Wert liegt etwas unterhalb des Durchschnittsalters des Landkreises Kitzingen (44,0) und von ganz Bayern (44,1). Es ist daher nicht kurzfristig mit einem demographisch bedingten erheblichen Leerstand durch Überalterung zu rechnen. Somit ist weiter nicht damit zu rechnen, dass besonders viel Wohnraum durch den Wechsel von Generationen zur Verfügung stehen wird. Es ist folglich eher mit einem negativen Auflockerungsfaktor zu rechnen¹.

¹ Statistik kommunal 2023, Bayern, Landkreis Kitzingen, Markt Großlangheim

2.4 Wohnungssituation und Haushaltsgröße

In Wohn- und Nichtwohngebäuden sind im Markt Großlangheim (2022) 769 Wohnungen vorhanden. Diese haben eine durchschnittliche Wohnungsgröße von ca. 108,9 qm. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ergibt sich aus der Einwohnerzahl (1605) und liegt bei 2,09 EW/WE. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Wohnfläche von ca. 52 m² je Einwohner.

Im Vergleich mit dem Markt Großlangheim liegen die Werte des Landkreises Kitzingen (2022) geringfügig darunter. So ist hier die durchschnittliche Wohnungsgröße bei 107,9 qm zu verorten. Bei insgesamt vorhandenen Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden von 43.581 liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße bei ca. 2,14 EW/WE (93.247 EW). Daraus ergibt sich eine geringere durchschnittliche Wohnfläche von ca. 50 m² je Einwohner im Landkreis Kitzingen.

Zu begründen ist dieser Wert mit dem ländlichen Charakter des Marktes Großlangheim.

2.5 Verkehrsanbindung/Lage

Der Markt Großlangheim ist über die St 2272 und die Kt 12 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die nördlich verlaufende Autobahn A3 ist mit ihren Anschlussstellen in ca. 11 Minuten zu erreichen. Somit ist der Markt Großlangheim gut an das übergeordnete Verkehrssystem des Individualverkehrs angebunden.

Ein Bahnanschluss besteht allerdings seit 2001 nicht mehr. Der nächstgelegene Bahnhof ist der in der nahegelegene Kreisstadt Kitzingen in ca. 7 km Entfernung.

Dennoch weist der Markt eine gute Lage auf, denn er liegt im Bereich der Metropolregion Nürnberg, und im Einzugsbereich der Stadt Kitzingen, als Gewerbeschwerpunkt und zukünftiger Standort des Staatsarchiv und der regionalen Verwaltungsschule.

2.6 Wirtschaftliche Entwicklung

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer lag am 30. Juni 2022 am Wohnort Großlangheim bei 787 und hat seit 2017 um 1,03 % zugenommen. Die Bevölkerung ist in diesem Zeitraum um ebenfalls um ca. 1 % gewachsen. Im Vergleich dazu war die Entwicklung im Landkreis Kitzingen ähnlich: Die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer lag am 30. Juni 2022 im Landkreis Kitzingen bei 40.581 und hat seit 2017 um 1,08 % zugenommen. Die Bevölkerung ist in diesem Zeitraum um 1,03 % gewachsen.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 LEP Bayern

In der Strukturkarte des LEP Bayern befindet sich der Markt Großlangheim im allgemein ländlichen Raum der Region Würzburg (2), direkt neben dem Mittelzentrum Kitzingen.

3.2 Regionalplan

Der Markt Großlangheim befindet sich im Landkreis Kitzingen des Regierungsbezirkes Unterfranken, ca. 25 km östlich des Regionalzentrums Würzburg sowie ca. 5 km östlich des Mittelzentrums Kitzingen im räumlichen Umfeld der Grundzentren Dettelbach, Schwarzach. In direkter Nachbarschaft befinden sich die Gemeinden Rödelsee, Wiesenbronn, Kleinlangheim, Schwarzach am Main sowie die Stadt Kitzingen.

Gemäß Regionalplan der Region Würzburg liegt der Markt Großlangheim im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Quelle: Regierung von Unterfranken: Regionalplan Region Würzburg (2), Stand 03.02.2023).

4. Wohnbauflächenbedarfsermittlung

4.1 Wohnungsbedarf

4.1.1 Wohnbedarf aus der Bevölkerungsentwicklung

Der Wohnbedarf ergibt sich aus dem Zuwachs bzw. der Abnahme der Anzahl an Einwohnern. Bei einer Zunahme der Bevölkerung steigt die Anzahl der nach Wohnungen suchenden Haushalte an, was zu einem Bedarf an mehr Wohnungen führt. Bei einer Abnahme ist ein gegenteiliges Szenario anzunehmen.

Um den Wohnungsbedarf zu ermitteln, wird die für den Markt Großlangheim aktuell vorliegende Haushaltsgröße von 2,09 EW/WE zu Grunde gelegt. Eine Auflockerung für diesen Wert wird nicht einbezogen, da mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll.

Gemäß der im Demographiespiegel dargestellten Abnahme der Bevölkerung von 4,8 % ergibt sich ein negativer Neubedarf von **- 37 WE** bis zum Jahr 2036.

Die gemeindlichen Ziele mit einem Bevölkerungswachstum von 0,3 % führen dagegen zu einem Neubedarf von **+ 2 WE** bis zum Jahr 2036.

4.1.2 Wohnungsbedarf aus der Auflockerung

Neben dem Wohnflächenbedarf aus der Bevölkerungsentwicklung spielt auch die allgemeine Auflockerung der Wohnstrukturen mit ihren erweiterten Nutzungsspektren für die Berechnung des gesamten Wohnbedarfs eine Rolle. Unter dem Auflockerungsfaktor ist die anhaltende Verringerung der Haushaltsgrößen zu verstehen. Hierdurch nimmt die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner zu, was u.a. auf den demographischen Wandel und die Zunahme von Single- und Zwei-Personenhaushalten zurückzuführen ist.

Dieser Entwicklung steht die angestrebte flächensparende Entwicklung von Wohnbauflächen entgegen. Vor dem Trend des Arbeitens von zu Hause aus und dem deshalb höheren Wohnflächenbedarfs wird der geringere jährlicher Auflockerungsbedarf von 0,14 % (dieser Wert entspricht dem in der Raumordnungsprognose bis zum Jahr 2040 prognostizierten Wert für Bayern (BBSR 2021)) nicht berücksichtigt. Es wird der bisherige Auflockerungsfaktor von 0,3% beibehalten.

Unter Berücksichtigung des Prognosezeitraums von 14 Jahren ergibt sich für den Markt Großlangheim eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,05 EW/WE, was zu einem Wohnungsbedarf von **+ 34 WE** bis 2036 führt.

4.1.3 Wohnungsbedarf gesamt

Der gesamte Wohnungsbedarf stellt die Summe aus dem Wohnungsbedarf aus der Bevölkerungsentwicklung und dem Wohnungsbedarf aus der Auflockerung dar. Insgesamt ergibt sich so ein **Bedarf an 36 WE bis 2036** im Markt Großlangheim.

4.2 Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs

4.2.1 Dichtefaktor

Für die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfes spielt der Dichtefaktor des zukünftigen Baugebietes eine Rolle. Der Dichtefaktor ist unterschiedlich hoch und ist abhängig von der Gebäudetypologie

und dem Siedlungstyp. Der Dichtefaktor beschreibt den Wert der Anzahl der Wohnungen pro Bruttowohnbauland. Unter das Bruttowohnbauland zählen neben den reinen Bauflächen auch die erforderliche Erschließung sowie innerörtliche Grünflächen.

Um dem Ziel des Flächensparens gerecht zu werden, sollte der Dichtefaktor nicht zu gering angesetzt werden (s. Abb. unten). Hier ergeben sich schnell große Unterschiede im Flächenbedarf.

Zur Findung eines geeigneten Wertes für die zukünftige Entwicklung, sollten die aktuellen Werte der Nachbargemeinden und des daraus gebildeten regionalen Durchschnittswertes herangezogen werden:

Markt Großlangheim: 21,1 WE/ha

Kleinlangheim: 15,2 WE/ha

Rödelsee: 16,6 WE/ha

Schwarzach a. Main: 17,4 WE/ha

Wiesenbronn: 15,6 WE/ha

Wiesentheid: 18,1 WE/ha

Regionaler Durchschnittswert: 17,3 WE/ha

Angenommene Dichte 20 WE/ha, gemäß untenstehender Abbildung:



Eigene Darstellung nach Gertz Gutsche Rügenapp Stadtentwicklung und Mobilität GbR (2017): www.was-kostet-mein-baugebiet.de
 Bezieht sich auf die Anzahl der Wohneinheiten pro Hektar Bruttowohnbauland.

Abbildung 3: Dichte nach Siedlungstyp, Quelle: Wohnbauflächenbedarfsermittlung Markt Neubeuern, Entwurf 2023, Wüstinger Rickert

Der Wert des Marktes Großlangheim liegt über dem regionalen Dichte- Durchschnittswert und ist somit tendenziell für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung geeignet, da mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird.

	FMD	Ziel
Jährliche Bevölkerungsentwicklung bis 2036	-4,8%	+0,3%
Dichtefaktor	21,1 WE/ha	20 WE/ha
Bedarf an neuen WE bis 2036	-22 WE	36 WE
aus Bevölkerungsentwicklung	-37 WE	2 WE
aus Auflockerung	15 WE	34 WE
Wohnbauflächenbedarf bis 2036	-1 ha	1,9 ha
Der Wohnbaulandbedarf liegt bei 1,9 ha bis 2036.		

5. Potentialflächenanalyse

5.1 Innenentwicklungspotential

Zunächst wird bei der Potentialflächenanalyse das Innenentwicklungspotential des Marktes betrachtet.

Relevant sind verschiedene Flächentypen, die im Folgenden genauer dargestellt werden:

5.1.1 Unbebaute Flächen mit Baurecht

Hierunter fallen alle Flächen, die nach § 34 BauGB bebaubar sind oder für die ein Bebauungsplan existiert.

Da der Markt Großlangheim im letzten Baugebiet ein Bauzwang festgesetzt hat, ist das Baugebiet vollständig belegt. Dies soll auch im geplanten Baugebiet „Am Kalkofen“ entsprechend umgesetzt werden, um eine nachhaltige Flächennutzung zu gewährleisten.

Einzelne Grundstücke der genannten Flächentypen sind in der Gemarkung noch vorhanden. Hierbei handelt es sich aber um kleine Einzelvorhaben, die kaum ins Gewicht der geplanten städtebaulichen Entwicklung fallen dürften.

5.1.2 Konversionsflächen

Im Gegensatz zur angrenzenden Stadt Kitzingen gibt es in Großlangheim keine Konversionsflächen. Eine Entwicklung auf einem solchen Flächentyp ist daher nicht möglich.

5.1.3 Leerstand

In Großlangheim gibt es keinen relevanten Gebäudeleerstand. Schwierige topographische Verhältnisse, die Ersatzneubauten erschweren oder Sanierungen von Bestandsgebäuden, liegen in Großlangheim nicht vor. Auch ist der Markt auf dem Wohnungsmarkt nach wie vor ein beliebter und gut angebundener Wohnort, weshalb der Leerstand hier gering ist.

5.1.4 Nachverdichtungspotentiale

Die Neubaugebiete in Großlangheim sind kleinteilige Einfamilienhausgebiete mit kleinen Grundstücken. Hier ist kein Nachverdichtungspotential gegeben. Auch im Altortbereich, der wiederum historisch bedingt eng bebaut ist, ist kein Nachverdichtungspotential gegeben. Insgesamt erkennt man auch am vorhandenen Dichtewert von 21,1 WE/ha, dass in Großlangheim bereits eine recht dichte

Bebauung für eine ländliche Gemeinde vorliegt. Der Durchschnittswert der umliegenden Gemeinden ist um fast 4 WE/ha niedriger. Ein relevantes Nachverdichtungspotential ist im Markt Großlangheim folglich nur eingeschränkt und ggf. unter immissionstechnischen Auflagen gegeben.

5.2 Flächennutzungsplan

Hierunter fallen alle Flächen, die im FNP dargestellt sind und nicht nach § 34 BauGB bebaubar sind oder für die kein Bebauungsplan existiert. Der Markt Großlangheim hat nach dem Vergleich von Luftbild und FNP etwa 3,5 ha Wohnbaufläche zur Verfügung. Weiter existieren entsprechende Mischgebietsflächen, die allerdings nur zu 50% angerechnet werden können, da hier eine gemischte Nutzung entstehen muss. Es handelt sich um zusätzliche ca. 1,15 ha, die für Wohnnutzung in Frage kommen.

Der Markt Großlangheim beabsichtigt für die bereits dargestellte Wohnbaufläche „Am Kalkofen“ (Umfang ca. 2 ha Nettobaufläche) einen Bebauungsplan aufzustellen und so konkret Bauland auszuweisen.

Gemäß Aussage des Marktes Großlangheim ist nicht absehbar, dass die übrigen Flächen bis 2036 zur Verfügung stehen und bebaut werden können. Der Markt Großlangheim versuchte bereits seit langem diese für eine tatsächliche städtebauliche Entwicklung zu mobilisieren.

Nutzung nach FNP	Potentialflächen (ha)	Potentialflächen (ha) bis 2036
Wohnbaufläche	3,5 ha	2,0 ha
Gemischte Nutzung	1,15 ha	--
Summe Gemeindegebiet	4,65 ha	2,0 ha

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan wurde 1999 geändert und ist daher nicht mehr aussagekräftig, weshalb eine Neuaufstellung zu empfehlen ist. Der Marktgemeinderat hat dies in der Sitzung vom 05.03.2024 bereits zur Kenntnis genommen und diskutiert eine Gesamtüberarbeitung dessen, um dann für zukünftige Vorhaben eine aktuelle Grundlage zu schaffen. Für das vorliegende Verfahren steht der Zeitfaktor im Wege. Eine Verschiebung ist aufgrund des angemeldeten Bedarfes aus Sicht der Marktgemeinde nicht tragbar.

5.3 Entwicklungsflächen

Flächen, die über den Flächennutzungsplan hinaus entwickelt werden sollen, bestehen für die Wohnnutzung keine. Entsprechende Bauleitplanverfahren bestehen hierfür folglich nicht.

5.4 Wohnbauflächenpotentiale gesamt

Insgesamt hat der Markt Großlangheim eine Netto - Potentialflächen für den Wohnungsbau von 2,0 ha, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind und für die er mit der Bebauungsaufstellung „Am Kalkofen“ Baurecht schaffen möchte.

6. Zusammenfassung

Der ermittelte Wohnbauflächenbedarf ist mit den Potentialflächen zu verrechnen. Im vorliegenden Fall entspricht der Wohnbauflächenbedarf ziemlich genau den verfügbaren Potentialflächen, sodass der Bedarf ausreichend begründet ist. Weitere Entwicklungsflächen werden bis 2036 voraussichtlich nicht benötigt.

Weitere Reserveflächen bestehen nach aktuellem Kenntnisstand nicht, weshalb empfohlen wird langfristig weitere Flächen bzw. Potentiale zu aktivieren. Siehe hierzu folgendes Kapitel.

7. Aktivierungsstrategie und weitere Handlungsempfehlungen

7.1 Aktivieren bestehender Potentiale

Über die Flächenmanagement Datenbank des LFUs lassen sich in regelmäßigen Abständen durch persönliche Schreiben Grundstückseigentümer mit Potentialflächen kontaktieren. Ein persönlicher Kontakt durch den Markt Großlangheim zu den Eigentümern wird darüber hinaus empfohlen. Somit kann drohender Leerstand rechtzeitig erfasst und vermieden werden.

7.2 Bauverpflichtung

Der Markt Großlangheim hat bei der letzten Baurechtsschaffung bereits ein Baugebot im Bebauungsplan festgesetzt und damit positive Erfahrung gemacht. Das gesamte Baugebiet am Viehtrieb III ist vollständig belegt. Eine solche Bauverpflichtung beabsichtigt der Markt Großlangheim in alle zukünftigen Bebauungspläne mit aufzunehmen.

7.3 Nachverdichtung

Grundsätzlich werden aufgrund des demographischen Wandels und die Zunahme an Singlehaushalten zukünftig mehr kleinere Wohneinheiten nachgefragt werden. Nachverdichtungskonzepte, die bspw. in Einfamilienhausgebieten eine Erhöhung der Wohneinheiten vorsehen sind zu begrüßen. Die Einwohnerdichte kann in Großlangheim auf dem aus Sicht der Nachhaltigkeit guten hohen Wert im Vergleich zu den Nachbargemeinden gehalten werden, ohne, dass hierfür neues Bauland ausgewiesen werden muss.

7.4 Dichte

Im Markt Großlangheim besteht wie bereits dargestellt eine vergleichsweise hohe Dichte von Wohneinheiten je Hektar. Diese stark zu erhöhen würde für Großlangheim eine neue städtebauliche Struktur bedeuten, die in der ländlich gelegenen und geprägten Gemeinde nicht passend sein dürfte. Deshalb soll das Ziel für Großlangheim darin liegen den Wert von 20/21 WE/ha zu erhalten.

7.5 Gesamtüberarbeitung FNP

Wie bereits zuvor schon beschrieben, wurde der rechtskräftige Flächennutzungsplan 1999 geändert und ist daher nicht mehr aussagekräftig, weshalb eine Neuaufstellung zu empfehlen ist. Der Marktgemeinderat hat dies in der Sitzung vom 05.03.2024 bereits zur Kenntnis genommen und diskutiert eine Gesamtüberarbeitung dessen.

7.6 Sanierungssatzung

Abschließend besteht die Möglichkeit, Sanierungssatzungen zu beschließen, die Gebiete festlegen, in denen städtebauliche Sanierungsmaßnahmen erfolgen sollen. Hierdurch können städtebauliche Missstände behoben werden und neue zeitgemäße Entwicklungen angestoßen werden.

Untenstehende Grafik zeigt eine Übersicht dieser und weiterer Handlungsmöglichkeiten für die städtebauliche Entwicklung:

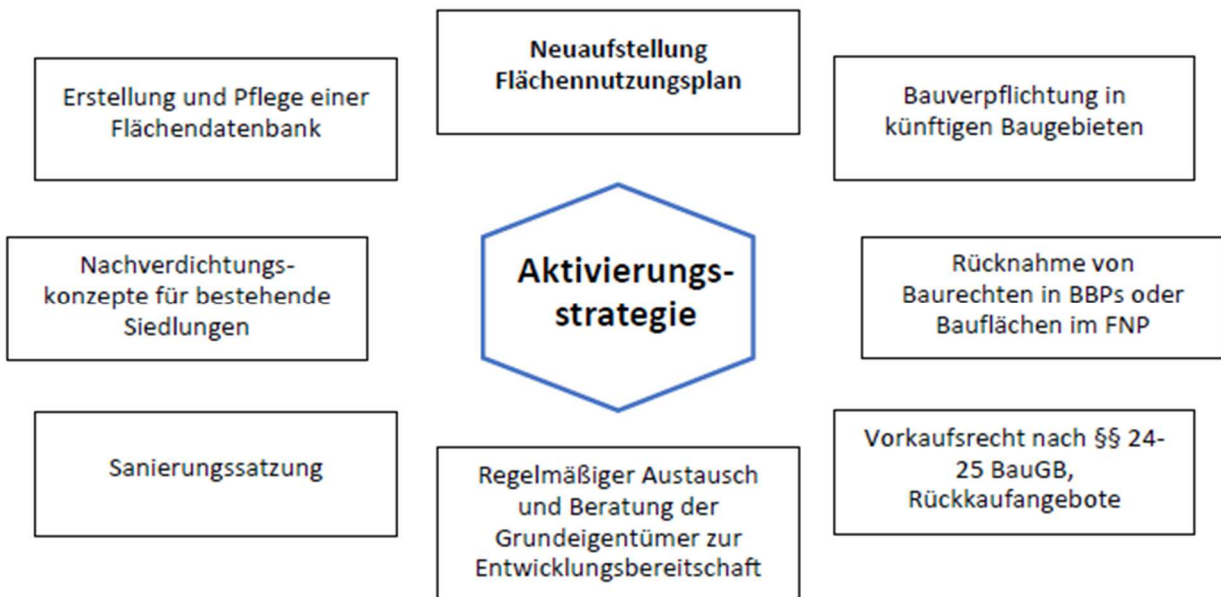


Abbildung 4: Strategie zur Baulandentwicklung, Quelle: Wohnbauflächenbedarfsermittlung Markt Neubeuern, Entwurf 2023, Wüstinger Rickert

Würzburg, 06.08.2024

Bearbeitung: Röser
 (B. Eng. Landschaftsarchitektur + M. Eng. Umweltmanagement und Stadtplanung)

Prüfung: Roppel

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931 – 79 44 - 0 | Fax 0931 – 79 44 - 30 | Mail info@r-auktor.de | Web www.r-auktor.de

Markt Großlangheim: Kalkofen - Bedarfsberechnung

8. Quellen

- Auslegungshilfe, Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung, Stand: 15. September 2021, Regierung der Oberpfalz
- Bayernatlas Plus, 2024, Bay. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat
- Demographiespiegel für Bayern, Markt Großlangheim bis 2033, Bay. Landesamt für Statistik
- Flächenverbrauch <https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/raumbeobachtung/daten-zur-raumbeobachtung/flaechennutzung-flaechenverbrauch/>, Datenstand Dez. 2023, Bay. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie
- Erreichbarkeit von Bus und Bahn, Juni 2023, Allianz pro Schiene
- FDM 4.2.2 inkl. hinterlegter Datenbank für die Kommunen Markt Großlangheim, Kleinlangheim, Rödelsee, Schwarzach a. Main, Wiesenbronn, Wiesentheid, 2024, LFU
- Flächennutzungsplan des Marktes Großlangheim, 1999; Markt Großlangheim
- Landesentwicklungsprogramm Bayern - Stand 2023, Strukturkarte, Bay. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie
- Markt Großlangheim, Email vom 24.06.2024
- Regionalplan Region Würzburg (2), Stand 03.02.2023, Regierung von Unterfranken
- Statistik kommunal, Großlangheim und Landkreis Kitzingen, 2023, Bay. Landesamt für Statistik
- Unterfranken in Zahlen, Stand 2019, Regierung von Unterfranken
- Wohnbauflächenbedarfsermittlung Markt Neubeuern, Entwurf 2023, Wüstinger Rickert

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Statistik kommunal, Großlangheim, 2023	3
Abbildung 2: Demographiespiegel für Bayern, Markt Großlangheim bis 2033	4
Abbildung 3: Dichte nach Siedlungstyp, Quelle: Wohnbauflächenbedarfsermittlung Markt Neubeuern, Entwurf 2023, Wüstinger Rickert	7
Abbildung 4: Strategie zur Baulandentwicklung, Quelle: Wohnbauflächenbedarfsermittlung Markt Neubeuern, Entwurf 2023, Wüstinger Rickert	11