

Markt Ippesheim

Landkreis Neustadt a. d. Aisch/ Bad Windsheim

Verwaltungsgemeinschaft Uffenheim

Bebauungsplanverfahren gem. § 13b Baugesetzbuch – Einbeziehung von
Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Bebauungsplan Nr. 12 „Zu den Weinbergen“

Bebauungsplan Nr. 13 „Spreussberg III“

Bedarfsnachweis

gemäß der Auslegungshilfe „Anforderung an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (Stand 07.01.2020) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie.

Auftraggeber: Markt Ippesheim
v. d. Herrn 1. Bürgermeister Karl Schmidt
Schlossplatz 1, 97258 Ippesheim

Bearbeitung: Beil Baugesellschaft mbH
Chemnitzer Str. 21, 91564 Neuendettelsau
Dipl. Ing. N. Drießlein

Fassung: Entwurf Stand April 2021

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation	3
1.1 Anlass der Aufstellung.....	3
2. Bedarfsnachweis	4
2.1 Strukturdaten der Marktgemeinde Ippesheim im Landkreis Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim	4
2.1.1 Einwohnerzahl / Einwohnerentwicklung der letzten zehn Jahre.....	5
2.1.2 Einwohnerzahl/ Bevölkerungsvorausberechnung für das Zieljahr der Planung	6
2.1.3 Bevölkerungsprognose des Landkreises.....	6
2.1.4 Durchschnittliche Haushaltsgröße	7
2.1.5 Einstufung im Zentrale Orte-System	7
2.1.6 Gebietskategorie gemäß LEP.....	7
2.1.7 Verkehrsanbindung	7
2.1.8 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik	8
2.1.9 Weitere Indikatoren	8
2.2 Bestehende Flächenpotentiale in der planenden Gemeinde	9
2.2.1 Flächenpotentiale im Kernort – Leerstand.....	9
2.2.2 Freie Bauplätze im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne	10
2.2.3 Freie Grundstücke innerhalb des Ortskerns (§34 BauGB).....	11
2.2.4 Bauanträge und Baugenehmigungen der letzten drei Jahre.....	12
2.2.5 Flächenpotentiale außerhalb der Kernorte in der Marktgemeinde Ippesheim.....	13
2.3 Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen	17
2.4 Abschätzung der Folgekosten der Bauleitplanung.....	18
2.4.1 Folgekosten für das Baugebiet „Spreussberg III“ in Ippesheim	18
2.4.2 Folgekosten für das Baugebiet „Zu den Weinbergen II“ im Ortsteil Bullenheim.....	18
2.4.3 Folgekosten für das Baugebiet „Hirtenäcker“ im Ortsteil Herrnberchtheim.....	19
2.5 Ergebnis	19

Markt Ippesheim

Der Markt Ippesheim liegt im nordwestlichen Teil des Regierungsbezirkes Mittelfranken und ist Teil des Landkreises Neustadt Aisch – Bad Windsheim. Ippesheim ist als selbständige Kommune Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Uffenheim. Die Marktgemeinde liegt 10 km nördlich von Uffenheim und ca. eine halbe Autostunde süd-östlich von Würzburg. Zum Gemeindegebiet gehören die Ortsteile Bullenheim und Herrnberchtheim.

1. Ausgangssituation

1.1 Anlass der Aufstellung

Die Marktgemeinde Ippesheim ist seit Jahren bestrebt, die in den Ortslagen (Ippesheim, Bullenheim, Herrnberchtheim) leerstehenden und bisweilen unbewohnbaren Altgebäude im Sinne „Innen vor Außen“ zu reaktivieren.

Dazu wurde, neben den bereits im Rahmen der Dorferneuerung initiierten Programme und Untersuchungen*, eine kostenlose Impulsberatung eingeführt. In Ippesheim konnte dadurch bereits das Anwesen „Marktplatz 2“ erfolgreich vermittelt werden.

Durch Nachverdichtung (Anbau, Aufstockung) und Umnutzung oder Ersatzneubau konnten mehrere Anwesen und Grundstücke in der Ortslage von Ippesheim nutzbar gemacht werden (s. Punkt 2.2).

Weitere Bemühungen der Gemeinde, unbebaute Bauplätze im Bereich der Baugebiete „Oberer Spreussberg“ und „Roter Bügel“ von den derzeitigen Eigentümern zu übernehmen oder an Interessenten zu vermitteln, sind bislang ohne Erfolg. Wenige Bauplätze wurden privat an Bauwillige veräußert (s. Punkt 2.2).

Im Jahr 2018 wurde, beauftragt durch die Gemeinden der „Kommunalen Allianz A7 Franken West und Hagenbüchach“, ein Innenentwicklungskonzept vom Büro „PLAN 7 Architekten“ erarbeitet. Anlass und Ziel war es, den Bestand in den Mitgliedsgemeinden** zu erheben, um die Entwicklungspotentiale der Orte darzustellen. Dafür wurden die Eigentumsverhältnisse sowie die Nutzung ermittelt, Mängel und Konflikte aufgezeigt und bestehende Baulücken lokalisiert. Im Fazit sieht das Entwicklungskonzept zum einen die Potentiale in den Baulücken im Ortskern, welche aber fast ausschließlich durch Bodenneuordnung nutzbar gemacht werden können. Zum anderen sollten leerstehende Gebäude, viele davon Scheunen und Nebengebäude ehem. landwirtschaftlicher Anwesen, reaktiviert werden.

Da auf Grund gegenläufiger Eigentümerinteressen für die Gemeinde die beschriebenen Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen, plant die Gemeinde auf Gemeindegrund in Ippesheim und Bullenheim jeweils ein kleines Baugebiet um der Nachfrage an Baugrund, vor allem durch junge Familien, Rechnung zu tragen.

* „Modellplanung Ippesheim“, 1988; „Integrierte Räumliche Entwicklung“ 2014; Ausführungen H. Lieberger

** „Innenentwicklungskonzept“, 2018, Plan7; Auftraggeber: Burgbernheim, Marktbergel, Illesheim, Gallmersgarten, Uffenheim, Ippesheim, Ergersheim, Hagenbüchach

2. Bedarfsnachweis

Ausgangslage

Die Bayerische Staatsregierung hat ihre Bemühungen zur Reduzierung der Inanspruchnahme von Flächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken intensiviert. Um dauerhaft die hohe Lebensqualität in Bayern zu sichern, Natur, Landschaft und Landwirtschaft zu erhalten und hohe Folgekosten für die Gemeinden durch weiträumige Siedlungen und Infrastrukturen zu vermeiden, sollen die in der Flächensparoffensive zusammengefassten Maßnahmen die Gemeinden bei der nachhaltigen Entwicklung ihres Siedlungsgebietes unterstützen. Die Festlegungen zum schonenden Umgang mit der Fläche sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern enthalten.

Um eine nachvollziehbare und Bayernweit einheitliche Bewertung des Bedarfs vornehmen zu können, sind gemäß der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ des Bayerische Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie vom 07.01.2020 konkrete Angaben zu den Strukturdaten einer Kommune, zu den bestehenden Flächenpotentialen sowie zum prognostizierten Bedarf in den Planunterlagen darzulegen.

Grundlagen der Überprüfung

Die Landesplanung setzt als übergeordnete Planung mit den Festlegungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) und des Landesentwicklungsprogramms Bayern einen Rahmen für die nachfolgenden Planungsebenen. Dabei sind die Ziele der Raumordnung gem. Art. 3 BayLplG zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (s. §1 (7) BauGB).

Die Landesplanung trifft zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke (Art. 5 (2) BayLplG).

Bei der Planung neuer Siedlungsflächen bedarf es daher einer Prüfung, ob ein hinreichender Bedarf besteht welcher die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1). Vor Inanspruchnahme neuer Flächen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich sind zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung zu nutzen (LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“).

Maßgeblich für die Inanspruchnahme neuer Flächen zu Siedlungszwecken ist eine ausreichende Begründung durch die Gemeinde.

2.1 Strukturdaten der Marktgemeinde Ippesheim im Landkreis Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim

Die Strukturdaten der Marktgemeinde Ippesheim können unter der Kennzahl 09 575 134 in der Genesis-Onlinedatenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik abgerufen werden.

2.1.1 Einwohnerzahl / Einwohnerentwicklung der letzten zehn Jahre

In der Marktgemeinde Ippesheim mit den Ortsteilen Bullenheim und Herrnberchthheim beträgt die **Einwohnerzahl 1.112** zum 31.12.2020.

Die Bevölkerungszahl lag in der Marktgemeinde im Jahr 2009 bei 1.098 Einwohnern, stieg bis 2014 auf ein Hoch von 1.146 an und sank dann bis Ende 2019 wieder auf 1098. Bis zum Ende des 3. Quartals 2020 konnte wieder ein leichter Anstieg auf insgesamt 1.112 Einwohner verzeichnet werden.

Fortschreibung des Bevölkerungsstandes, Stand		Markt Ippesheim, Anzahl gesamt
	31.12.2009	1.098
	31.12.2010	1.075*
	31.12.2011	1.132
	31.12.2012	1.138*
	31.12.2013	1.141*
	31.12.2014	1.146*
	31.12.2015	1.087*
	31.12.2016	1.091*
	31.12.2017	1.100*
	31.12.2018	1.095*
	31.12.2019	1.098*
Aktuell 2020, vierteljährliche Fortschreibung	Quartal I, 31.03.2020	1.095
	Quartal II, 30.06.2020	1.108
	Quartal III, 30.09.2020	1.112

*: leichte Abweichung zu den Angaben des Einwohnermeldeamtes Uffenheim

Quelle: Einwohnerentwicklung gem. Bay. LfStat, Stand 07.01.2021: Volkszählung und Bevölkerungsfortschreibung / amtliche Einwohnerzahl aktuell jährlich/ vierteljährlich;

Die Anzahl der Einwohner gemäß Einwohnermeldeamt der Verwaltungsgemeinschaft Uffenheim ist für die Marktgemeinde Ippesheim und die Ortsteile Bullenheim und Herrnberchthheim in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Einwohner mit Hauptwohnsitz in den Ortsteilen und der Verwaltungsgemeinschaft Uffenheim:

Bevölkerung gem. Einwohnermeldeamt VG Uffenheim, Stand	Ippesheim	Bullenheim	Herrnberchthheim	Markt Ippesheim, gesamt	VG Uffenheim gesamt
31.12.2010	479	330	318	1.127*	13.786
31.12.2011	480	338	314	1.132*	13.745
31.12.2012	486	339	317	1.142*	13.766
31.12.2013	488	334	321	1.143*	13.738
31.12.2014	502**	327	320	1.149*	13.707
31.12.2015	459**	315	316	1.090*	13.719
31.12.2016	449	309	335	1.093*	13.792
31.12.2017	451	317	334	1.102*	13.796
31.12.2018	448	328	323	1.099*	13.945
31.12.2019	458	319	322	1.099*	13.897
31.12.2020	451	326	335	1.112	13.989

Quelle: Einwohnermeldeamt VG Uffenheim, Stand 31.12.2020; *: leichte Abweichungen zum LfStat

Die Schwankungen in der Anzahl der Bevölkerung in der Marktgemeinde im Vergleich zur gesamten Verwaltungsgemeinschaft Uffenheim sind nahezu parallel oder finden mit geringem Zeitversatz statt. Die Marktgemeinde Ippesheim kann in den letzten Jahren scheinbar auch von

der Nähe zum im Landesentwicklungsprogramm charakterisierten Mittelzentrum Uffenheim mit leichtem Bevölkerungszuwachs profitieren (LEP 2018, s. Folgeseiten).

Der starke Bevölkerungsrückgang vom Jahr 2014 – 2015 (**) ist durch dem Umzug von Mitarbeitern einer größeren Firma aus temporären Unterkünften in Wohnungen außerhalb des Gemeindegebietes entstanden.

2.1.2 Einwohnerzahl/ Bevölkerungsvorausberechnung für das Zieljahr der Planung

Bevölkerungsvorausberechnungen für Gemeinden mit wenigen Einwohnern sind gem. LfStat schwierig umzusetzen, da bei kleineren Kommunen die Schwankungen durch die Parameter „Fertilität“, „Mortalität“ und „Migration“ einen relativ starken Einfluss auf die Entwicklung der Bevölkerungszahl haben. Die Vorausberechnung erfolgt in 100-er Schritten und kann demnach für die vorliegende Gemeindegröße keine sehr aussagekräftigen Zahlen abbilden. Der Homepage des Bay. LfStat lassen sich folgende Zahlen entnehmen:

Bevölkerungsvorausberechnung	Stand	Anzahl in 1.000 Einwohner
	31.12.2018	1,09
	31.12.2019	1,09
	31.12.2020	1,09 (→ vgl. Stand 31.12.2020: 1.112 EW)
	31.12.2021	1,09
	31.12.2022	1,08
Vorauss. Zieljahr d. Planung:	31.12.2023	1,08
	31.12.2024	1,08
	31.12.2025	1,08
	31.12.2026	1,09
	31.12.2027	1,09
	31.12.2028	1,09
	31.12.2029	1,09
	31.12.2030	1,09
	31.12.2031	1,09

Quelle: Einwohnerentwicklung gem. Bay. LfStat, Stand 19.10.2020: Bevölkerungsvorausberechnungen - Demographiespiegel Gemeinden;

Das voraussichtliche Zieljahr der Planung für die Bebauungspläne in Ippesheim und Bullenheim stellt sich wie folgt dar: Bauleitplanung 2020 und 2021/ Umlegungsverfahren, Erschließungsmaßnahme 2022/ bebaubar mit Einzelvorhaben ab **2023**. Der Prognosewert im Zieljahr beträgt gemäß Bay. LfStat 1.080 Einwohner. Jedoch zeigt sich bereits jetzt eine geringfügig positivere Entwicklung für das Gemeindegebiet. Aktuell wohnen in der Marktgemeinde 1.112 Personen.

2.1.3 Bevölkerungsprognose des Landkreises

Die Einwohnerzahl des Landkreises Neustadt an der Aisch/ Bad Windsheim beträgt aktuell **101.290** zum 30.09.2020 (Quelle: s. o.). Für das Zieljahr prognostiziert das Bay. LfStat 100.700 Einwohner im Landkreis. Auch hier liegt die Prognose hinter der aktuellen Einwohnerzahl zurück. Der Prognosewert im Zieljahr 2023 beträgt 101.000 Einwohner.

(Quelle: Bevölkerungsvorausberechnung Bay. LfStat, Kreise, 09 575 Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim)

2.1.4 Durchschnittliche Haushaltsgröße

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Marktgemeinde Ippesheim kann über die beim Bayerischen Landesamt für Statistik abrufbaren Daten zum Gebäude- und Wohnungsbestand ermittelt werden.

Markt Ippesheim, gesamt / Stichtag	Einwohner Markt Ippesheim	Anzahl der Wohnungen	Anzahl Bewohner je Wohnung	Gesamte Wohnfläche in qm	Durchschnittliche Wohnungsgröße, qm	Wohnflächenbedarf je Person in qm
31.12.2000	1.116	458	2,44	52.377	114,36	46,93
31.12.2005	1.151	481	2,39	56.042	116,51	48,69
31.12.2010	1.127	500	2,15	58.308	116,62	54,24
31.12.2015	1.090	501	2,17	60.304	120,37	55,32
31.12.2019	1.099	509	2,16	61.352	120,53	55,82

Quelle: Gebäude- und Wohnungsbestand (Wohnungen/ Wohnfläche/ Stichtage) sowie Bevölkerung/ Volkszählung / Stichtage gem. Bay. LfStat, Stand 07.01.2021

2.1.5 Einstufung im Zentrale Orte-System

Die Ziele der Raumordnung sind im Regionalplan der Region Westmittelfranken (Region 8) festgelegt.

Der Markt Ippesheim liegt gemäß Raumstrukturkarte (07.06.2000) in einem „ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll“.

Das Gemeindegebiet liegt gemäß Regionalplan naturräumlich innerhalb des „Ochsenfurter und Gollachgau“ (Haupteinheit 130) in der Untereinheit 130.1 „Uffenheimer Gau“.

Für Ippesheim wird in der Begründungskarte ökologisch-funktionelle Raumgliederung „intensive Landnutzung“ vermerkt.

2.1.6 Gebietskategorie gemäß LEP

Die Ziele der Landesplanung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 01.03.2018, festgelegt.

Die Region Westmittelfranken ist hier als „allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt. Die Kreisregion (hier: Landkreis Neustadt a. d. Aisch/ Bad Windsheim) ist als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ festgesetzt. Quelle: LEP 2018, Bay. Staatsministerium der Finanzen, Landesentwicklung und Heimat

Der Markt Ippesheim kann von der räumlichen Nähe zum als „Mittelzentrum“ charakterisierten Uffenheim profitieren, welches in Bezug auf Funktionen im Bereich Bildung und medizinischer Versorgung für die Teilregion „Uffenheimer Gau“ an Bedeutung gewinnt.

Die sehr gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung, wie die nahegelegene A7, B14 und die Hauptbahnstrecke Würzburg-Treuchtlingen-München konnten dem ländlichen Raum zu einer positiven Entwicklung verhelfen.

2.1.7 Verkehrsanbindung

Die Marktgemeinde Ippesheim liegt an der ST2419 Gollhofen-Seinsheim. Über die ST2419 in Richtung Westen erreicht man in einer Entfernung von ca. 5,5 km die B13 Ansbach-Würzburg und von dort nach weiteren 0,5 km die Anschlussstelle Gollhofen der BAB A7 Ulm-Würzburg. Die Stadt Uffenheim als nächstgelegenes Mittelzentrum liegt ca. 10 km südlich der

Marktgemeinde. Somit ist der Markt Ippesheim auf leistungsfähigen Achsen an die benachbarten Mittel- und Oberzentren angebunden.

Zudem verfügt Ippesheim mit zwei Buslinien (837 + 839) des VGN (Verkehrsverbund Großraum Nürnberg) über eine direkte Verbindung zum Bahnhof Uffenheim und damit an die Bahnlinie Treuchtlingen – Würzburg.

An den Wochenenden und feiertags steht zusätzlich die Linie 109 Iphofen-Uffenheim – der „Bocksbeutel-Express“ - als saisonale Freizeitlinie für die Besucher des „Weinparadies“ zur Verfügung. Die Linie hat Anschluss an die Regionalbahnhöfe Iphofen (Bahnlinie R1 Richtung Neustadt a. d. Aisch - Nürnberg oder Kitzingen) und Uffenheim (Bahnlinie R8 Richtung Würzburg und Ansbach -Treuchtlingen).

Quelle: „Freizeitlinie im Fränkischen Weinland“ und Liniennetzkarte Landkreis Neustadt a. d. Aisch, beides VGN

2.1.8 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik

Entwicklung der Marktgemeinde, des Landkreises und der Region

Im Zweckverband „GollIpp“ haben sich acht Gemeinden im Jahr 1991 zusammengeschlossen um einen interkommunalen Gewerbepark direkt an der A7 zu betreiben. Dieser liegt mit einer gesamt ausgewiesenen Fläche von ca. 62 ha auf den Gemarkungen von Gollhofen und Herrnberchthelm (Markt Ippesheim). Bislang haben sich dort auf ca. 14 ha bereits Betriebe angesiedelt und damit weit über 200 Arbeitsplätze geschaffen.

Mit der Bildung des Gewerbeparks wurde eine Voraussetzung geschaffen um mit der Bereitstellung von Flächen für Gewerbebetriebe und den damit verbundenen Arbeitsplätzen dem Strukturwandel in den ländlich geprägten Mitgliedskommunen zu begegnen.

Die positive Entwicklung der Kommune kann auch an der steigenden Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnisse der Einwohner in der Marktgemeinde abgelesen werden. So waren es im Jahr 2008 insgesamt 393 Beschäftigte. Diese Zahl stieg kontinuierlich auf 512 Beschäftigte (Stand 30.06.2009) an. Gleichzeitig hat sich die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort von 165 auf 277 erhöht. Damit verbunden hat sich im gleichen Zeitraum die Anzahl der Einpendler über Gemeindegrenzen von 165 (30.06.2008) auf 223 Personen, sowie die Zahl der Auspendler über die Gemeindegrenzen von 346 auf 458, erhöht.

Die positive Entwicklung der Marktgemeinde erfolgte parallel zu der im Landkreis Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim. Im Landkreis waren zum 30.06.2008 insgesamt 26.481 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort gemeldet, im Jahr 2019 zählten diese bereits 33.965. Gleichzeitig stieg auch die Zahl der Beschäftigten am Wohnort von 36.892 auf 43.825 an.

Quelle: Bay. LfStat, Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort/ am Arbeitsort, Beschäftigungsstatistik Bundesagentur für Arbeit, Stand 12.01.2021;

2.1.9 Weitere Indikatoren

Die Marktgemeinde Ippesheim verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Spreussberg III“ im Ortsteil Ippesheim sowie „Zu den Weinbergen II“ im Ortsteil Bullenheim das Ziel, Wohnbauflächen für Familien zu schaffen. Der Bedarf bezieht sich in den ländlich geprägten Orten vorwiegend auf die vorgesehene Einzel- oder Doppelhausbebauung.

2.2 Bestehende Flächenpotentiale in der planenden Gemeinde

Um den Bedarf an zusätzlichen Siedlungsflächen festzustellen, sind zunächst die bestehenden Flächenpotentiale zu ermitteln, die vorrangig gegenüber neuen Flächen zu nutzen sind.

Für den Kernort werden laufend vorhandene Potentiale wie Baulandreserven, Nachverdichtungen, Brachflächen und Leerstände betrachtet und beobachtet. Dazu wurde bereits im Jahr 2018 im Rahmen des bereits unter Nr. 1 beschriebenen Innenentwicklungskonzeptes für die Gemeinden der „Kommunalen Allianz A7“ durch das Büro „PLAN 7 Architekten“ die Mängel und Konflikte aufgezeigt und bestehende Baulücken lokalisiert. Hier wird auch auf die Möglichkeit der Nutzung der Flächenmanagement-Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Umwelt als Hilfsmittel zur Erfassung der Potentiale hingewiesen.

2.2.1 Flächenpotentiale im Kernort – Leerstand

Aktuell stehen folgende Gebäude im Kernort von Ippesheim leer und sind z. T. unbewohnbar, wurden vor kurzem reaktiviert oder verkauft:

Fl. Nr.	Adresse	Bestandsanalyse	
Fl. Nr. 15	Reuscher Straße 10	Wohnhaus mit Nebengebäuden, Leerstand seit 2019	
Fl. Nr. 16	Reuscher Straße 12	Ehem. Gasthaus mit teilweise abgebrochener Scheune, Leerstand ca. 10 Jahre	
Fl. Nr. 29	Hauptstraße 14	Leerstand ca. 10 Jahre, seit 2018 neuer Eigentümer	
Fl. Nr. 53	Hauptstraße 11	Leerstand ca. 20 Jahre, unbewohnbar; Erwerb durch Nachbar Fl. Nr. 50, seitdem Nutzung als Nebengebäude	
Fl. Nr. 57	Marktplatz 3	Verkauf nach 10 Jahren Leerstand, Neubau	
Fl. Nr. 78	Weinlaubengasse 13	Landwirtschaftliches Anwesen, Leerstand	
Fl. Nr. 82	Mühlenstraße 6	Ehem. Kaufladen, Leerstand 15 Jahre, unbewohnbar	
Fl. Nr. 88	Marktplatz 10	Ehem. Gasthaus am Marktplatz, steht zum Verkauf	
Fl. Nr. 97	Schmiedsgasse 1	Leerstand, baufällig, unbewohnbar	
Fl. Nr. 123	Hauptstraße 16	Ehem. Wohnhaus, aktuelle Nutzung als Lagergebäude; Eigentümer Nachbar Fl. Nr. 122	
Fl. Nr. 124	Brunnengasse 10	Ehem. Raiffeisenbank; Leerstand ca. 20 Jahre;	
Fl. Nr. 125	Brunnengasse 8	Rohbau, unbewohnbar	
Fl. Nr. 264	Reuscher Straße 13	Ehem. Saal für Gasthaus Fl. Nr. 16, Dach baufällig;	
Fl. Nr. 264/3	Reuscher Straße 15	Ehem. Austrag, kleine Zimmer, beides unbewohnbar	
Fl. Nr. 313	Molkereistraße 12	Ehem. Mühle, teilweise eingestürzt, nicht bewohnbar	

Quelle: Marktgemeinde Ippesheim, Stand Januar 2021

Von den insgesamt 13 erfassten Anwesen konnte bei einem Anwesen ein Ersatzneubau errichtet werden, ein weiteres wurde veräußert und wird in nächster Zeit für Wohnraum reaktiviert. Zwei weitere ehemalige Wohngebäude wurden teilweise umgebaut und werden durch ihre neuen Eigentümer als Nebengebäude für Lagerzwecke genutzt.

Das ehemalige Gasthaus am Marktplatz 10 wurde zuletzt als Pizzeria mit wechselnden Betreibern genutzt und steht nun zum Verkauf. Das Entwicklungskonzept (Innenentwicklungskonzept für die Kommunale Allianz A7 Franken West und Hagenbüchach, Plan7, 2018) hatte für dieses Anwesen vorgeschlagen, es durch die Gemeinde zu sanieren und als „Multifunktionshaus“ zu nutzen.

Alle anderen unbewohnten Gebäude sind in schlechtem baulichen Zustand und haben enormen Sanierungsbedarf. Dabei sind teilweise die Eigentümer in Pflegeheimen und daher die Eigentumsverhältnisse sowie Erbangelegenheiten noch ungeklärt oder Eigentümer sind nicht bereit, zu verkaufen.

Im Kernort von Bullenheim stehen folgende Gebäude leer:

Fl. Nr.	Adresse	Bestandsanalyse	
Fl. Nr. 74	Haus Nr. 132	Wohnhaus mit Nebengebäuden, Leerstand	
Fl. Nr. 105	Haus Nr. 82	Leerstand aus Altersgründen	
Fl. Nr. 117	Haus Nr. 62	Zustand: Rohbau	
Fl. Nr. 143	Haus Nr. 23	Ehem. Gasthaus, Leerstand seit ca. 15 Jahren	
Fl. Nr. 161	Haus Nr. 11	Wohnhaus steht leer, Nebengebäude werden für Schreinerei genutzt	
Fl. Nr. 176	Haus Nr. 169	Wohnhaus steht unter Denkmalschutz, Leerstand ca. 40 Jahre, verfällt	
Fl. Nr. 180	Haus Nr. 24	Ehem. Gasthaus, baufällig; neues Wohnhaus wurde im ehem. Stall errichtet	
Fl. Nr. 211	Haus Nr. 203	Leerstand über 40 Jahre, unbewohnbar	
Fl. Nr. 244	Haus Nr. 166	Leerstand über 20 Jahre	

2.2.2 Freie Bauplätze im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne

Im Ortsteil Ippesheim sind folgende Bauplätze im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nicht bebaut:

Fl. Nr.	Baugebiet	Eigentümer	Bebauung/ Reservierung	
Fl. Nr. 1808	Spreussberg	privat	Bebauung in den nächsten Jahren vorgesehen	
Fl. Nr. 1809	Spreussberg	privat	Bebauung für 2021 vorgesehen	
Fl. Nr. 1811	Spreussberg	privat	Aktuelle keine Bebauung geplant, kein Verkauf	
Fl. Nr. 1793/14	Spreussberg	Gemeinde	Reserviert für Interessent im Dez. 2020	
Fl. Nr. 1793/23	Spreussberg	privat	Kein Verkauf, für Kinder vorgesehen	
Fl. Nr. 298/1 Fl. Nr. 298/2	Roter Bügel	privat	Kein Verkauf, für Kinder vorgesehen	
Fl. Nr. 298/20	Roter Bügel	Gemeinde	Verkauf durch Gemeinde erfolgt, Planung läuft	
Fl. Nr. 298/21	Roter Bügel	privat	Kein Verkauf, für Kinder vorgesehen	

Quelle: Marktgemeinde Ippesheim, Januar 2021

Die Grundstücke, welche sich im Eigentum der Gemeinde befinden, werden in Kürze verkauft sein und anschließend bebaut werden. Damit gibt es im Geltungsbereich von rechtskräftigen Bebauungsplänen keine weiteren verfügbaren Baugrundstücke im Ortsteil Ippesheim.

Im Ortsteil Bullenheim sind folgende Bauplätze im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nicht bebaut:

Fl. Nr.	Baugebiet	Eigentümer	Bebauung/ Reservierung	
Fl. Nr. 1395/1	Zu den Weinbergen	privat	Eigentümer will nicht verkaufen, wird als Garten genutzt	
Fl. Nr. 1482/1		privat	Eigentümer will nicht verkaufen	
Fl. Nr. 1482/2		privat	Eigentümer will nicht verkaufen	
Fl. Nr. 1484/10		privat	Eigentümer will nicht verkaufen	
Fl. Nr. 1484/11		privat	Eigentümer will nicht verkaufen, Geldanlage	
Fl. Nr. 1498		privat	Eigentümer will nicht verkaufen	
Fl. Nr. 1498/1		privat	Eigentümer will nicht verkaufen	
Fl. Nr. 1500		privat	Eigentümer will nicht verkaufen	

Quelle: Marktgemeinde Ippesheim, Januar 2021

Im Ortsteil Herrnberchthheim sind noch folgende Bauplätze frei:

Fl. Nr.	Baugebiet	Eigentümer	Bebauung/ Reservierung	
Fl. Nr. 155/5	Am Mühlweg	Gemeinde	Verkauf durch Gemeinde; Notarvertrag 03/2021 in Vorbereitung	
Fl. Nr. 155/13		privat	Eigentümer will nicht verkaufen, Reserve – Grundstück für Kinder; wird als Garten genutzt	
Fl. Nr. 170		privat	Eigentümer (Fl. Nr. 169) will nicht verkaufen, wird als Garten zu Fl. Nr. 169 genutzt	
Fl. Nr. 174		privat	Grundstück wird vom Eigentümer landwirtschaftlich genutzt	
Fl. Nr. 150		privat	Eigentümer will nicht verkaufen	

Quelle: Marktgemeinde Ippesheim, Januar 2021

Die freien Bauplätze in den Ortsteilen Bullenheim und Herrnberchthheim stehen auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht für eine kurzfristige Bebauung zur Verfügung und werden teilweise von den Eigentümern als Garten oder landwirtschaftliche Fläche genutzt.

2.2.3 Freie Grundstücke innerhalb des Ortskerns (§34 BauGB)

Im Ortsteil Ippesheim

Fl. Nr.	Adresse	Eigentümer	Bebauung/ Reservierung	
Fl. Nr. 292	Roter Bügel 29	Gemeinde	Reserviert für Interessenten im Januar 2021	
Fl. Nr. 278 Fl. Nr. 279	Am Geißbuck 28 Molkereistraße 23	privat	Beide Grundstücke standen zum Verkauf, es jedoch konnte auf Grund der steilen Hanglage kein Käufer gefunden werden.	
Fl. Nr. 281	Molkereistraße 21	privat	Hanglage, schwierig zu bebauen; liegt nicht an öff. Straße – Bodenneuordnung wäre erforderlich	
Fl. Nr. 300	Molkereistraße	privat	Hanglage, unverkäuflich	

Quelle: Marktgemeinde Ippesheim, Januar 2021

Die freien Grundstücke innerhalb des Ortskerns von Ippesheim sind, bis auf die Fl. Nr. 292, nur bedingt für eine Wohnbebauung geeignet. Da es sich vorwiegend um Hanglagen handelt, ist mit einer Bebauung auch ein erhöhter Kostenaufwand verbunden. Dies macht diese Grundstücke für Bauwerber in der Regel uninteressant.

Im Ortsteil Bullenheim

Fl. Nr.	Adresse	Eigentümer	Zustand	
Fl. Nr. 61	Dorfgrabenweg	privat	Südlicher Ortsrand, Wasseranschluss vorhanden, Kanal müsste zum Grundstück verlängert werden	
Fl. Nr. 76	Haus Nr. 138	privat	Ortslage, erschlossen (Wasser + Kanal)	
Fl. Nr. 1240	Friedhofsweg	privat	Nördlicher Ortsrand, Kanal am Friedhofsweg vorhanden, kein Wasseranschluss	

Quelle: Marktgemeinde Ippesheim, Januar 2021

Die drei genannten Grundstücke werden bereits im Innenentwicklungskonzept genannt. Sie sind in Privatbesitz, nur zum Teil erschlossen und stehen nicht für eine Bebauung zur Verfügung.

Im Ortsteil Herrnberchthheim

Im Bereich südwestlich des Kernortes – zwischen Bahnlinie und ST 2419 gelegen - können drei Flurstücke identifiziert werden (Fl. Nr. 44, 45, 46), welche ganz oder teilweise bebaubar wären. Diese befinden sich jedoch in Privatbesitz und stehen aktuell nicht für eine Bebauung zur Verfügung.

Verfügung. Zudem ist durch die Nähe zur Bahnlinie die Lärmbelastung hier als sehr hoch einzustufen (s. Umgebungslärmkartierung Bahn, 30.06.2017, $L_{DEN} > 60-65 \text{ dB(A)}$).

2.2.4 Bauanträge und Baugenehmigungen der letzten drei Jahre

Anträge und Genehmigungen für den Ortsteil Ippesheim

Baureg. Nr.	Datum Antrag	Flur-Nr.	Lage / Baugebiet	Bauvorhaben	Stand der Baumaßnahme
462/18	15.01.18	228	Kernort	Aufstockung best. Wohnhaus	abgeschlossen
466/18	21.03.18	1793/7	Spreussberg	Neubau Doppelhaus; Verkauf Grundstück durch Gemeinde	abgeschlossen
471/18	10.12.18	213	Kernort	Umnutzung Heckenwirtschaft zu einer Wohnung	abgeschlossen
472/19	31.01.19	298/16	Roter Bügel	Neubau Wohnhaus mit Garage; Verkauf Grundstück durch Gemeinde	abgeschlossen
474/19	27.03.19	129	Kernort	Ausbau Dachgeschoss zur Wohnung	abgeschlossen
488/19	03.12.19	275/1	Kernort	Anbau an bestehendes Haus	Bau geplant im Jahr 2022
491/20	06.02.20	95	Kernort	Umnutzung Obergeschoss ehem. landw. Anwesen zu einer Wohnung	Im Bau
493/20	10.02.20	298/12	Roter Bügel	Neubau Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	abgeschlossen
506/20	15.09.20	115	Kernort	Abbruch Bestand und Neubau Wohnhaus mit Garage	Bau geplant im Jahr 2021
508/20	11.10.20	158	Kernort	Neubau Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten	am 30.11.2020 genehmigt
510/20	11.12.20	1793	Spreussberg	Wohnhausanbau auf bestehender Garage	am 17.12.20 genehmigt

Quelle: Marktgemeinde Ippesheim, Januar 2021

Die Initiative der Gemeinde scheint positive Auswirkungen auf die Bautätigkeit im Kernort zu haben.

Anträge und Genehmigungen für den Ortsteil Bullenheim

Baureg. Nr.	Datum Antrag	Flur-Nr.	Lage / Baugebiet	Bauvorhaben	Stand der Baumaßnahme
463/18	23.01.18	110	Kernort	Neubau eines Weinbetriebsgebäudes	abgeschlossen
465/18	06.02.18	1487	Zu den Weinbergen	Neubau Wohnhaus mit Garage	abgeschlossen
483/19	09.09.19	1494/1	Zu den Weinbergen	Neubau Wohnhaus mit Garage und Carport	abgeschlossen
484/19	12.09.19	125	Kernort	Umnutzung Ferienwohnung in eine Wohnung	abgeschlossen
486/19	14.11.19	1501	Zu den Weinbergen	Neubau Wohnhaus mit Garage; Verkauf durch Gemeinde	Im Bau
497/20	16.03.20	252	Kernort	Nutzungsänderung einer Gaststätte zu einer Wohnung	abgeschlossen
498/20	04.06.20	1372 +1373	Ortsrand	Neubau eines Wohnhauses mit Garage	Bau geplant im Jahr 2021
504/20	01.09.20	1499	Zu den Weinbergen	Neubau Wohnhaus mit Garage	Bau geplant im Jahr 2021

505/20	16.09.20	1248	Ortsrand	Neubau Wohnhaus mit Doppelgarage	Bau geplant im Jahr 2021
507/20	11.10.20	17	Kernort	Abbruch Bestand und Neubau Wohnhaus mit Doppelgarage	Bau geplant im Jahr 2021

In Bullenheim werden in den letzten Jahren sowohl die Potentiale im Kernort genutzt als auch die privaten Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zu den Weinbergen“ nach und nach bebaut.

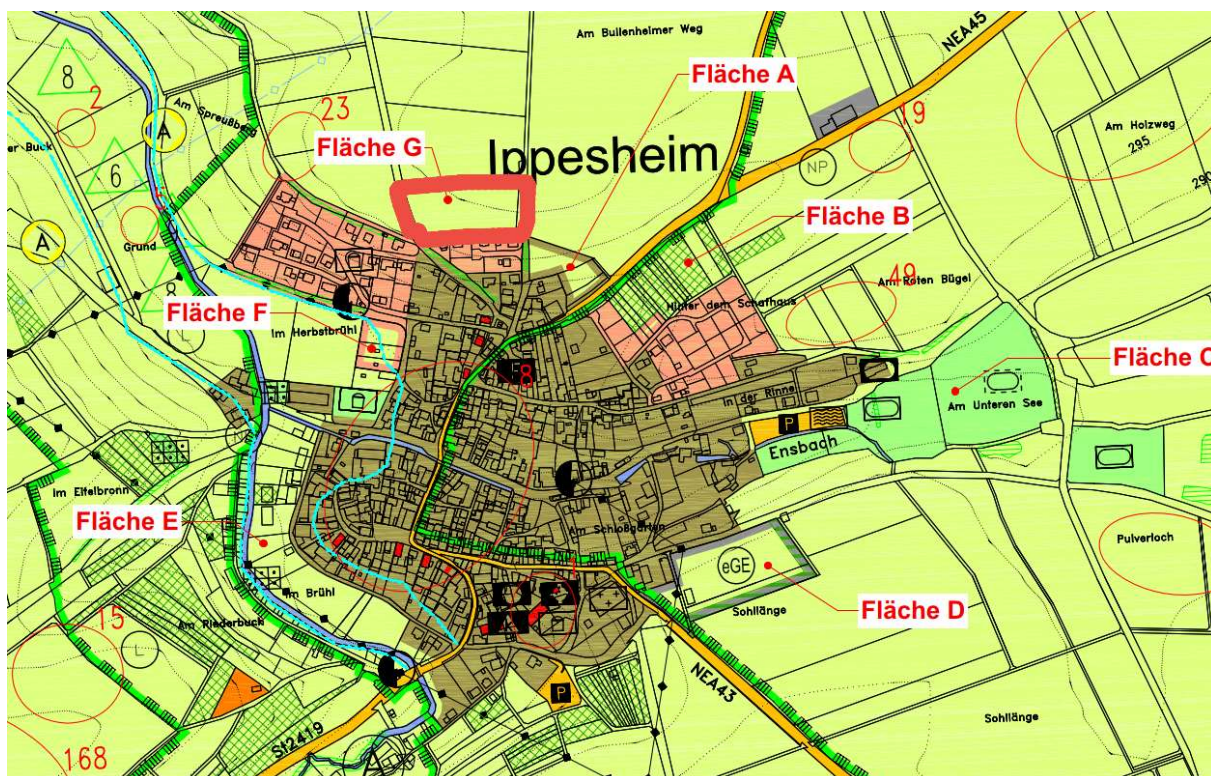
Anträge und Genehmigungen für den Ortsteil Herrnerberchtheim

Baureg. Nr.	Datum Antrag	Flur-Nr.	Lage / Baugebiet	Bauvorhaben	Stand der Baumaßnahme
467/18	28.06.18	28	Kernort	An- und Umbaumaßnahme an bestehendem Wohnhaus	abgeschlossen
478/19	28.05.19	155/7	Am Mühlweg	Neubau Wohnhaus	abgeschlossen
485/19	14.09.19	142	Kernort	Neubau einer Maschinen- und Lagerhalle	In Planung
489/20	04.02.20	77	Kernort	Abbruch Lagerhalle und Neubau Wohnhaus	Im Bau

Auch in Herrnerberchtheim werden die Potentiale der Innenentwicklung mit An- und Umbaumaßnahmen sowie Ersatzneubauten im Kernort genutzt. So ist aktuell die Umnutzung des ehem. Pfarrhauses im Rahmen der einfachen Dorferneuerung zu einem Dorfgemeinschaftshaus (Um- und Anbau) in Planung.

2.2.5 Flächenpotentiale außerhalb der Kernorte in der Marktgemeinde Ippesheim

Ippesheim - Prüfung von Alternativen / Standortwahl



Ausschnitt aus dem FNP (Stand 10.10.2012, Entwurf 2. Änderung), Darstellung Flächen außerhalb des Kernortes

Fläche A, Nördlich der Hauptstraße Richtung Bullenheim: Darstellung im Flächennutzungsplan als vorgesehene als Fläche für gemischte Bebauung im Bereich der Flurbezeichnung „Am Bullenheimer Weg“. Die Fläche beinhaltet die Fl. Nr. 2047 und 2051 sowie Teilflächen der Fl. Nr. 2050 und 2035. Alle Grundstücke sind in Privateigentum und größtenteils landwirtschaftlich genutzt.

Fläche B, südlich der Hauptstraße Richtung Bullenheim: Die Flurstücke 2169 sowie 2171 bis 2181 („Hinter dem Schafhaus“ sind im FNP als „Obstbestände aus Landschaftsplan“ verzeichnet, sind in Privatbesitz und stehen nicht primär für eine Bebauung zur Verfügung. Jedoch sind Teilflächen der Fl. Nr. 2178 – 2181 für Wohnbauflächen vorgesehen. Es könnten hier auf einer Fläche von ca. 1.000 – 1.400 qm maximal 2 Baugrundstücke entstehen. Die Erschließung wäre hier über die Straße „Roter Bügel gesichert.

Der Bereich der östlich an das Baugebiet „Am Roten Bügel“ anschließt (Fl. Nr. 2209, 2210, 2211, 2218, 2219, 2220) ist im Privateigentum und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Gemäß Denkmalatlas ist hier eine „Siedlung des Neolithikums, der Urnenfelder- und Hallstattzeit sowie der Spätlatenezeit“ als Bodendenkmal verzeichnet. Die Flächen stehen der Kommune nicht zur Entwicklung von Bauland zur Verfügung.

Fläche C, süd-östlich der Molkereistraße: Die Flächen sind im FNP als Grünflächen nach § 5 (2) Nr. 5 (Sportplatz des ASV Ippesheim) und § 5 (2) Nr. 4 Versorgungsanlagen (Feuerlöschteich) gekennzeichnet oder werden intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Fläche D im Südosten des Kernortes: Die Fläche im Bereich der Flurbezeichnung „Sohllänge“ (Fl. Nr. 655 und 656) ist im FNP als geplante „eingeschränkte gewerbliche Baufläche“ vorgesehen.

Fläche E im Süd-Westen des Kernortes: Hier bildet das Flüsschen Iff die Begrenzung zum anschließenden Landschaftsschutzgebiet (LSG 00502.03, Talgründe im Iff- und Gollachgau). Südlich und westlich entlang des Fließgewässers der Stufe 5 (Kennzahl 24342) reihen sich Gemüsegärten auf. Die überwiegend als Grünland genutzten landwirtschaftlichen Flächen nördlich der Iff (Fl. Nr. 1057, 1058, 1059) liegen gemäß FNP in einem „faktischen Überschwemmungsschutzgebiet“ und befinden sich in Privatbesitz.

Fläche F im Westen des Kernortes, Flurbezeichnung „Im Herbstbrühl“: Die Fl. Nr. 1784, 1785, 1786 sind im FNP noch als für Wohnbebauung vorgesehene Flächen verzeichnet, mittlerweile aber bereits mit Wohngebäuden bebaut.

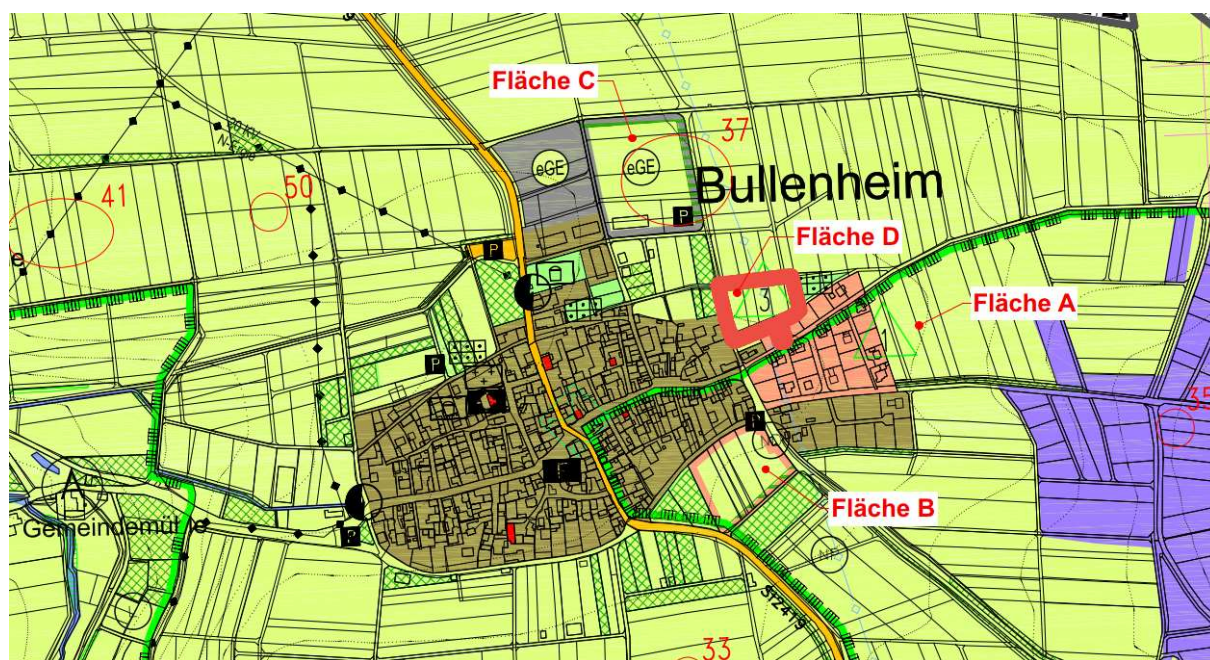
Fläche G im Norden des Wohngebietes „Spreussberg II“: Die betreffende Fl. Nr. 1961 ist im Eigentum der Marktgemeinde Ippesheim. Das Grundstück ist bis zum Jahresende 2021 verpachtet und wird derzeit als Ackerfläche genutzt.

Ergebnis der Prüfung der Alternativen / Standortwahl für Ippesheim

Nach Überprüfung der Flächen A bis G steht für die Gemeinde im Ortsteil Ippesheim **nur die Fläche G** für eine kurzfristig mögliche Baulandausweisung zur Verfügung.

Ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 b BauGB wurde nach Aufstellungsbeschluss der Marktgemeinde Ippesheim vom 18.09.2019 für das Baugebiet „Zu den Weinbergen II“ eingeleitet.

Bullenheim - Prüfung von Alternativen / Standortwahl



Ausschnitt aus dem FNP (Stand 10.10.2012, Entwurf 2. Änderung), Darstellung Flächen außerhalb des Kernortes

Fläche A, östlich des Baugebietes „Zu den Weinbergen“: Darstellung im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche. Das Gelände beginnt hier schon in Richtung des Kapellberges anzusteigen. Als Überschwemmungsschutz bei Starkregenereignissen wurde im Anschluss an das Baugebiet „Zu den Weinbergen“ im Bereich der Fl.-Nr. 3881 eine Regenwasser-Sickermulde errichtet. Zudem nähert sich die Bebauung hier schon auf bis zu ca. 200 m an die für die Gegend typischen Anbauflächen für Wein an, der Ort würde sich zu sehr „in die Länge ziehen“ und in die freie Landschaft eindringen. Die Flächen sind alle in Privateigentum und werden landwirtschaftlich genutzt. Aus diesen Gründen scheint die Fläche A nicht geeignet als Bauland.

Fläche B, südlicher Ortsrand zwischen ST2419 und Frankenbergweg: Die Flurstücke Nr. 271, 272, 273, 274 und 275/1 sind im FNP als für Wohnbebauung vorgesehene Flächen verzeichnet. Die in diesem Bereich liegende Flurnummer 275 ist im Ökoflächenkataster verzeichnet (ID93351, Typ 3, 66,51 qm), hier steht ein Baum der als Naturdenkmal charakterisiert ist. Die Fl. Nr. 275/1 wird vorwiegend zu Lagerzwecken genutzt, die anderen Flurstücke sind intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Derzeit hat die Kommune keinen Zugriff auf die Grundstücke da diese sich in Privateigentum befinden.

Fläche C, nördlich des Kernortes an der ST2419: Für diesen Bereich ist im FNP die Nutzung „eingeschränktes Gewerbegebiet“ als Erweiterungsfläche für die bereits bestehenden Gewerbebetriebe vorgesehen. Die Umwidmung zu einem Wohngebiet würde in unmittelbarer Nachbarschaft zu diesen Betrieben zu Konflikten führen.

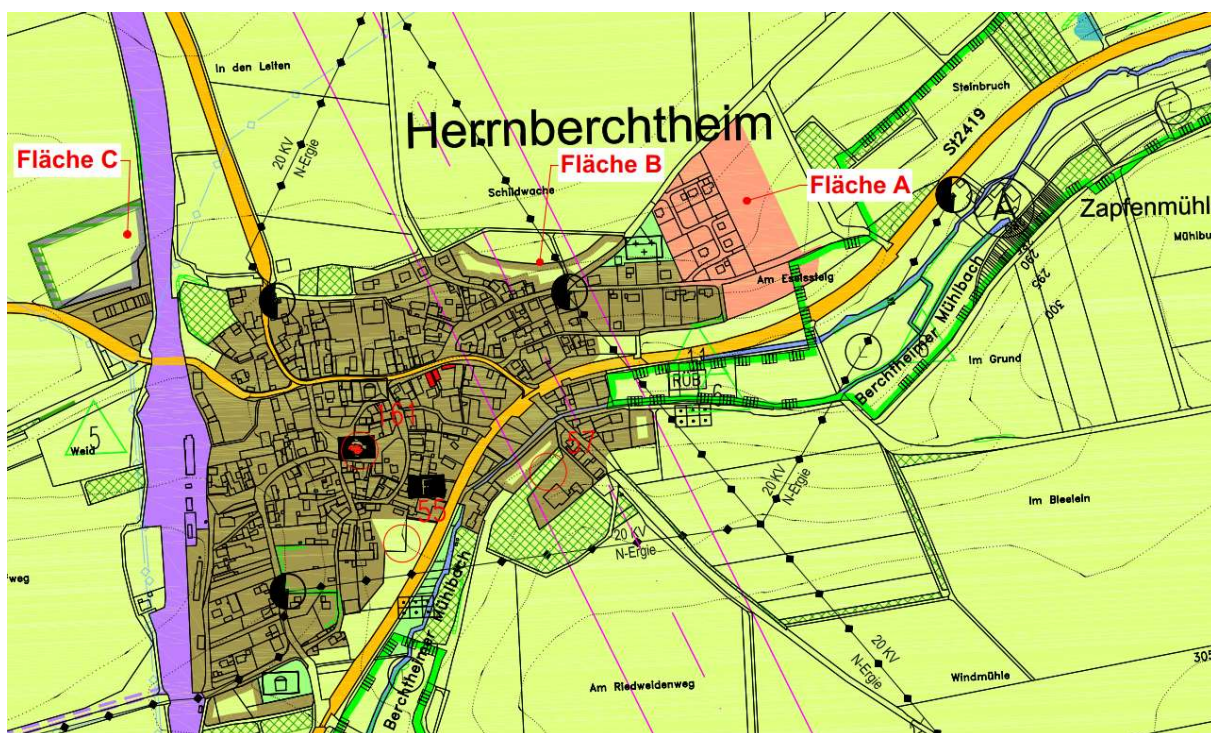
Fläche D, nördlich an das Baugebiet „Zu den Weinbergen“ anschließend: Der Bereich der Fl.-Nr. 3873/1, 3874, 3875 und 3876 (Teilflächen) befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Er schließt direkt an die vorhandene Wohnbebauung an. Eine Bebauung an dieser Stelle ist geeignet, den Ortsrand abzurunden.

Ergebnis der Prüfung der Alternativen / Standortwahl für Bullenheim

Nach Überprüfung der Flächen A bis D steht für die Gemeinde im Ortsteil Bullenheim **nur die Fläche D** für eine kurzfristig mögliche Baulandausweisung zur Verfügung.

Ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 b BauGB wurde nach Aufstellungsbeschluss der Marktgemeinde Ippesheim vom 08.05.2019 für das Baugebiet „Zu den Weinbergen II“ eingeleitet.

Herrnberchthaim - Prüfung von Alternativen / Standortwahl



Ausschnitt aus dem FNP (Stand 10.10.2012, Entwurf 2. Änderung), Darstellung Flächen außerhalb des Kernortes

Fläche A, Baugebiet „Am Mühlweg II“: Der Bebauungsplan „Am Mühlweg II“ mit insgesamt 20 geplanten Baugrundstücken wurde am 28.12.2000 rechtskräftig. Bislang wurde das Baugebiet jedoch aus Kostengründen nicht erschlossen und wird weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Ein Grundstück im direkten Anschluss an das bereits bebaute Wohngebiet „Am Mühlweg (I)“ (Teilfläche aus der Fl. Nr. 315) konnte auf Grund seiner Lage erschlossen und mit einem Wohnhaus bebaut werden.

Fläche B, nördlicher Ortsrand: Hier sieht der FNP auf Teilflächen der Fl. Nr. 142, 146 und 147 eine Erweiterung des Kernortes für gemischte Bauflächen vor. Durch die Grundstücke führt eine Hochspannungsleitung (20 kV) mit entsprechendem Schutzbereich von beidseitig 15 m zur Leitungsachse sowie eine Richtfunktrasse mit Schutzzone. Die Grundstücke sind in Privatbesitz. Für das Flurstück Nr. 147 wird derzeit für den Eigentümer ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Es sollen zwei Wohnhäuser auf dem Grundstück entstehen.

Fläche C, nordwestlicher Ortsrand: Der Bereich liegt direkt an der Bahnlinie Treuchtlingen - Würzburg und ist als gewerbliche Baufläche im FNP vorgesehen. Die Fläche ist auf Grund der Lage an der als Haupteisenbahnstrecke charakterisierten Bahnlinie und der damit verbundenen

Lärmbelastung von teilweise > 75 dB(A) gem. Lärmumgebungskartierung des Eisenbahn-Bundeamtes sowie der südlich davon anschließenden bestehenden gewerblichen Nutzung keine Option für eine Ausweisung als Wohnbaufläche.

Ergebnis der Prüfung der Alternativen / Standortwahl für Herrnberchtheim

Nach Überprüfung der Flächen A bis C steht für die Gemeinde im Ortsteil Herrnberchtheim keine Fläche für eine kurzfristig mögliche Bebauung zur Verfügung. Das Baugebiet „Am Mühlweg II“ wurde von der Marktgemeinde auf Grund geringer Baulandnachfrage für den Ortsteil Herrnberchtheim sowie der relativ hohen Kosten für die Erschließung zurückgestellt. Die Gemeinde unterstützt jedoch die Privatinitiative (Bebauungsplan „Hirtenäcker“ für die Fl. Nr. 147). Damit können die Kinder einer ortsansässigen Familie am Ort bleiben und eigenen Wohnraum schaffen.

2.3 Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen

Zur Prüfung der Übereinstimmung der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung hinsichtlich der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme kommt der Nachvollziehbarkeit und Begründung des ermittelten Bedarfs neuer Siedlungsflächen ein besonderer Stellenwert zu. Dabei sind örtliche und regionale Besonderheiten in der Bewertung zu berücksichtigen.

Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs

Durch die räumliche Nähe zum als Mittelzentrum charakterisierten Uffenheim (LEP 2018), die sehr gute Verkehrsanbindung (BAB A7) über Ochsenfurt und Kitzingen nach Würzburg, die wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde und die Lage in einer Kulturlandschaft und einem Naturraum mit hohem Erholungswert machen die Marktgemeinde Ippesheim zu einem interessanten Wohnort. Zudem zeigt die aktuelle weltweite Krise auf Grund der Corona-Pandemie bereits jetzt, dass das Leben auf dem Lande für eine wachsende Anzahl an Städtern nicht nur aus finanziellen Gründen attraktiv wird. Auch macht es die fortschreitende Digitalisierung immer mehr Arbeitnehmern und Selbstständigen möglich, den Standort „Land“ vorzuziehen. (Q: Artikel aus dem DAB 01.2021 „Angst essen Stadt auf?“)

Der Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen ergibt sich aus dem Bevölkerungszuwachs in Verbindung mit den weiteren Strukturdaten der Kommune (s. o.). Bei der Bewertung sind Örtliche und regionale Besonderheiten zu berücksichtigen.

In den letzten Jahren stieg die Anzahl der Einwohner in der Marktgemeinde zwar nur leicht aber doch kontinuierlich an. Dabei liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße in den letzten 10 Jahren bei konstant ca. 2,16 Personen (2010: 2,15; 2015: 2,17; 2019: 2,16) bei einer mittleren Wohnungsgröße von ca. 120,50 qm was einem Flächenbedarf von ca. 55,80 qm/Person entspricht. Der überwiegende Teil der Bevölkerung wohnt dabei in Einfamilienhäusern (418 Wohngebäude mit 509 Wohnungen).

Die ortsübliche Bebauungsdichte ist in den Kernorten geprägt durch die Landwirtschaft. Dabei überwiegt eine teilweise durch Hofstellen mit Wohnhaus und Nebengebäuden (Scheunen, Stallgebäude) charakteristische dichte Bebauung mit geringem Grünflächenanteil. Die durch Bebauungspläne überplanten Bereich in den Ortsrandlagen sind gekennzeichnet durch eine geringe Dichte mit einer GRZ von 0,3 - 0,4 und Einfamilienwohnhäusern. Für die neu geplanten Baugebiete soll eine GRZ von maximal 0,4 festgesetzt werden.

Die Nachfrage in der Marktgemeinde zeigt einen deutlichen Bedarf an Bauplätzen für freistehende Einzelhäuser welchen die geplanten neuen Baugebiete in Ippesheim und Bullenheim decken sollen. Durch die Größenordnung der für eine Baulanderschließung zur Verfügung stehenden Flächen werden insgesamt 18 Bauplätze mit einer Einzelgröße zwischen ca. 650 und 800 qm entstehen können.

Um flächensparende Bauweisen zu ermöglichen, sind auch Doppelhäuser zuzulassen. Eine Nachfrage nach Reihen- und Mehrfamilienhäusern besteht derzeit nicht.

2.4 Abschätzung der Folgekosten der Bauleitplanung

Die Inanspruchnahme neuer Baulandflächen erfolgt oftmals auch in der Annahme, dass eine Neuplanung günstiger als eine Nutzung der bestehenden Potentiale sei. Daher sollen im Rahmen einer Abwägung die für die Gemeinde entstehenden Folgekosten einer Siedlungsflächenplanung berücksichtigt werden. Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr stellt zur Ermittlung der zu erwartenden Folgekosten einen „FolgekostenSchätzer“ zur Verfügung. Eine Baugebietsausweisung ist immer mit langjährigen finanziellen Folgen für die Haushalte der Kommunen, aber auch für die Allgemeinheit der Netzkunden verbunden. Die kurz-, mittel- und langfristigen Folgekosten einer Wohngebietsausweisung in den Bereichen „technische Infrastruktur“ und „Grünflächen“ können mit dem „FolgekostenSchätzer“ in einer frühen Planungsphase abgeschätzt werden.

Im Ergebnis sollen die zu ermittelnden Folgekosten sowohl Kosten der einmaligen Herstellung der Infrastrukturen als auch Kosten für Betrieb, Unterhalt, Instandsetzung und Erneuerung über die Jahre nach Fertigstellung umfassen.

Die Ergebnisse des „FolgekostenSchätzers“ stellen nur eine grobe Abschätzung dar und können eine genauere Kostenplanung im Zuge der Detailplanung nicht ersetzen.

Als „Betrachtungszeitraum nach erstmaliger Herstellung“ (BZ neH) wurden in der Auswertung 40 Jahre angesetzt und die im FolgekostenSchätzer enthaltenen Kalkulationsgrundlagen übernommen. Der Grunderwerb durch die Kommune wurde nicht berücksichtigt.

2.4.1 Folgekosten für das Baugebiet „Spreussberg III“ in Ippesheim

Bebauungskonzept/ Stand	Anzahl der Grundstücke	Gesamtkosten (Herstellung und Unterhalt 40 Jahre) je Grundstück gem. FolgekostenSchätzer bei BZ neH 40 Jahre
Stand 11.01.2021	11	58.708 €
Stand 12.04.2021	12	56.085 €

2.4.2 Folgekosten für das Baugebiet „Zu den Weinbergen II“ im Ortsteil Bullenheim

Bebauungskonzept/ Stand	Anzahl der Grundstücke	Gesamtkosten (Herstellung und Unterhalt 40 Jahre) je Grundstück gem. FolgekostenSchätzer bei BZ neH 40 Jahre
Stand 05.11.2020, Trennsystem	7	75.089 €
Stand 05.11.2020, Versickerung	7	70.140 €

2.4.3 Folgekosten für das Baugebiet „Hirtenäcker“ im Ortsteil Herrnberchtheim

Für das auf Privatinitiative geplante Baugebiet „Hirtenäcker“ entstehen für die Kommune keine zusätzlichen Folgekosten im Bereich Infrastruktur und Grünflächen. Das Baugrundstück liegt an einer bestehenden Ortsstraße. Hier sind Kanal, Wasser, Strom und Telekommunikationslinien für die bebauten Grundstücke in der Umgebung bereits vorhanden. Die Kosten für die Anschlüsse an die Ver- und Versorgungsleitungen trägt der Grundstückseigentümer der Fl. Nr. 147, ebenso die Planungskosten. Dies wurde über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Kommune und Eigentümer geregelt.

2.5 Ergebnis

Auf Grund der leicht steigenden Bevölkerungszahlen, der positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Marktgemeinde und der stetigen Nachfragen nach Baugrundstücken schätzt die Marktgemeinde Ippesheim ein, dass für ein geordnetes Wachstum der Kommune die Ausweisung von Bauland erforderlich ist. Dieses Angebot soll den Verbleib der im Ort aufgewachsenen Jugend fördern als auch ein Angebot für Bauwillige aus dem Umland sein.

Um zu verhindern, dass Baugrundstücke als Spekulationsobjekte oder Geldanlagen gekauft und damit erschlossene Grundstücke über Jahre hinweg als Baulücken un bebaut bleiben, sollte die Gemeinde künftig beim Verkauf von Baugrundstücken dies über einen Bauzwang vertraglich regeln.

Bedarfsnachweis, Stand April 2021

Beil Baugesellschaft mbH
i. A. Dipl. Ing. N. Drießlein
Chemnitzer Straße 21
91564 Neuendettelsau