INTEGRIERTES
STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)
MARKT PRETZFELD

ERGÄNZENDER BAUSTEIN A

KONZEPT ZUR AKTIVIERUNG
VORHANDENER INNENENTWICKLUNGSPOTENTIALE

unterstützt mit Mitteln der Städtebauförderung

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG von Bund, Ländern und Gemeinden

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Markt Pretzfeld
Landkreis Forchheim

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Ergänzender Baustein A

Konzept
zur Aktivierung vorhandener Innenentwicklungspotentiale

Topos team
Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH
Theodorstraße 5
90489 Nürnberg
T 0911 – 815 80 15
F 0911 – 815 80 12
kontakt@toposteam.de
www.toposteam.de

Bearbeitet: im Auftrag des

Markt Pretzfeld
Hauptstraße 3
91362 Pretzfeld

von: Thomas Rosemann
Dipl. Geograph und Stadtplaner ByAK SRL

unter Mitarbeit von: Anja Schuster
Dipl. Ing. für Stadt- und Regionalplanung
Stadtplanerin ByAK

Johannes Wiesinger
Bachelor of Science Geographie (B. Sc.)

Bearbeitungsstand: 25.05.2021

INHALT

1	VORBEMERKUNGEN	1
2	INNENENTWICKLUNGSPOTENTIALE	3
3	BAUFLÄCHENBEDARF	13
4	GEGENÜBERSTELLUNG BEDARF UND POTENTIALE	17
5	STRATEGIE ZUR INNENENTWICKLUNG	21
5.1	Selbstbindungsbeschluss zur vorrangigen Innenentwicklung	22
5.2	Ändern der Sanierungssatzung / Erweitern des Sanierungsgebiets „Ortskern Pretzfeld“	22
5.3	Baumassnahmen im „Ortskern Pretzfeld“	23
5.4	Kommunales Förderprogramm / Gestaltungsrichtlinien und -Broschüre	24
5.5	Sanierungsberatungen	24
5.6	Sanierungsgutachten / Machbarkeitsstudien	25
5.7	Befragung von Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern	26
5.8	Pflege der Flächenmanagementdatenbank	26
5.9	Öffentlichkeitsarbeit	27
5.10	Erwerb und Freilegen von Grundstücken	28
5.11	Erstellen von Bebauungskonzepten und verbindlichen Bauleitplänen oder Satzungen gemäss § 34 BauGB	28
5.12	Fortschreiben Flächennutzungsplan	32

TABELLEN

Tabelle 1: Innenentwicklungspotentiale nach Ortsteilen 9
Tabelle 1: Innenentwicklungspotentiale nach Ortsteilen und Einwohnern 12
Tabelle 2: Gesamtbedarf an Wohnungen im Markt Pretzfeld bis 2037 14
Tabelle 4: Flächen mit Innenentwicklungspotential und zusätzliche Flächenreserven 20
Tabelle 5: Flächenreserven Trattstraße / Bahnhofstraße 29
Tabelle 6: Flächenreserven Nördlich von Schloss und Pfarrkirche 30
Tabelle 7: Flächenreserven Südlich der Pfarrgasse 31

ANHANG

1 Innenentwicklungspotentiale in den Ortsteilen, Karten 1 -8
2 Befragung der Gewerbetreibenden
3 Rahmenplan zur Innenentwicklung - Hauptort Pretzfeld vom Mai 2021

1 VORBEMERKUNGEN

Der Markt Pretzfeld hat 2019/2020 ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erstellen lassen, in dem für die Gesamtgemeinde und die kommenden Jahre thematische und räumliche Schwerpunkte der städtebaulichen Entwicklung im Markt Pretzfeld beschrieben sind[1].

Ein Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung soll auf die Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen, d.h. die Beseitigung von Leerständen und Brachflächen sowie die Nutzung von Baulücken und gering bebauten Grundstücken im sogenannten „Innenbereich" gemäß § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) und im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne liegen.

Dies entspricht dem im Bayerischen Landesentwicklungsprogramm (LEP) formulierten Grundsatz (G) 3.1 Flächensparen und dem Ziel (Z) 3.2. Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Die Bayerische Staatsregierung hat hierzu eine Flächensparoffensive[2] beschlossen und bietet Förderanreize, fordert aber z.B. im Rahmen der Förderinitiative „Innen statt Außen" neben

- dem Vorliegen eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts oder eines vergleichbaren Planungskonzepts,
- dem Vorliegen eines gemeindlichen Selbstbindungsbeschlusses zur vorrangigen Innenentwicklung und der
- der Beachtung des Fördergrundsatzes „Kein Beginn der Maßnahme vor Bewilligung",

dass die Gemeinden dem Zuschussgeber plausibel aufzeigen, wann und mit welchen Maßnahmen, sie eine vorrangige Innenentwicklung erreichen möchten[3].

Auf Anregung des Sachgebiets Städtebau bei der Regierung von Oberfranken und aufbauend auf den Kommunalen Bericht zur Innenentwicklung[4], der auf Basis des Vitalität-Checks der Integrierten Entwicklung 2018 im Auftrag des Fränkische Schweiz AKTIV e.V. durchgeführt wurde, hat der Markt Pretzfeld deshalb beschlossen,

- die Aufnahme der zur Innenentwicklung geeigneten Flurstücke im Hauptort Pretzfeld und den sieben großen Ortsteilen Altreuth, Hagenbach, Hetzelsdorf, Lützelsdorf, Poppendorf, Unterzaunsbach und Wannbach zu aktualisieren,

1 Vgl. Markt Pretzfeld (Auftraggeber), Topos team mit PLANWERK Stadtentwicklung (Bearbeitung): Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Markt Pretzfeld. Nürnberg, Januar 2021

2 Vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (Hrsg.): Flächensparoffensive. München, Januar 2020

3 Vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (Hrsg.): Förderinitiative Innen statt Außen. Infoflyer. München, September 2019

4 Vgl. Fränkische Schweiz Aktiv e.V. (Auftraggeber), Architektur + Ingenieurbüro Perleth (Bearbeitung): ILEK Fränkische Schweiz Aktiv. Kommunaler Bericht zur Innenentwicklung für den Markt Pretzfeld. Schweinfurt, März 2018

- den 2018 ermittelten Bauflächenbedarf für die Gesamtgemeinde fortzuschreiben und den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen gegenüber zu stellen,
- den Rahmenplan zur Innenentwicklung für den Hauptort Pretzfeld von 2018 weiter zu entwickeln und
- eine Liste von Maßnahmen zu erstellen, mit denen der zukünftige Flächenverbrauch gesenkt, Leerstände und Brachflächen beseitigt und zukünftig vermieden werden sollen.

Das Projekt wird als ergänzender Baustein zum Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept ISEK Markt Pretzfeld mit Mitteln der Städtebauförderung unterstützt.

2 INNENENTWICKLUNGSPOTENTIALE

Potentialtypen

Analog der 2018 im Bericht zur Innenentwicklung bzw. den in der Anwendungshilfe[5] zur Flächenmanagement-Datenbank 4.0 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) beschriebenen Potentialtypen wurden folgende Innenentwicklungspotentiale erfasst:

- Baulücken
- Leerstehende Wohngebäude
- Gewerbebrachen
- Infrastruktureinrichtung leerstehend
- Hofstelle leerstehend
- Hofstelle mit Restnutzung
- Geringfügig bebautes Grundstück
- Leerstandsrisiko Wohnen

Nach den 2018 veröffentlichten Unterlagen hat der Potentialtyp Leerstandrisiko mit 57 von 252 Flurstücken bzw. Flurstücksteilen und einer Fläche von rund 5,5 ha mehr als ein Fünftel der erfassten Innenentwicklungspotentialfläche ausgemacht. Als Leerstandsrisiko Wohnen gelten Gebäude bzw. Grundstücke, die ausschließlich von Personen bewohnt werden, die über 75 Jahre alt sind.

Für die Entscheidung des Marktgemeinderates, ob zukünftig neue Wohnbauflächen erschlossen werden sollen, kann insbesondere die Berücksichtigung dieses Potentialtyps ein wichtiges Entscheidungskriterium sein.

Deshalb wurde bei Aktualisierung der vorhandenen Innenentwicklungspotentiale auch dieser Potentialtyp erfasst, obwohl er aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht mehr in der FMD des LfU enthalten ist.

Die in der Anwendungshilfe genannten Potentialtypen

- Gewerbebrache mit Restnutzung
- Konversionsfläche
- Wirtschaftsgebäude am Ortsrand leerstehend

kommen entsprechend der aktuellen Bestandsaufnahmen in den o.g. Ortsteilen nicht vor oder konnten nicht identifiziert werden.

Datengrundlage

Grundlage der Datenerfassung bilden die Kartendarstellungen von 2018, Angaben der Gemeindeverwaltung aus der Einwohnerstatistik für den Hauptort Pretzfeld (Stand: 30.06.2020) und Ortsbegehungen zwischen Juli und Oktober 2020.

5 Vgl. Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.): Flächenmanagement-Datenbank FMD 4.0. Hilfe und Anwendungshinweise. Augsburg, Dezember 2018.

Ergebnisse

Die Ergebnisse der Bestandserfassungen und Analysen sind in der FMD 4.0 parzellenscharf erfasst und für die acht großen Ortsteile des Marktes Pretzfeld in Karten dargestellt (siehe Anlage). Diese sollen unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen ausschließlich intern und zu planerischen Zwecken von der Gemeinde genutzt werden.

Die Anzahl der erfassten Flurstücke bzw. Flurstücksteile und deren Flächen können getrennt nach Ortsteilen der nachfolgenden Tabelle 1 entnommen werden.

Im Ergebnis fällt auf, dass gegenüber 2018 - auch ohne den Ortsteil Poppendorf, der ursprünglich nicht untersucht wurde - Anzahl und Fläche der Flurstücke bzw. Flurstücksteile, die als Innenentwicklungspotential eingestuft werden können, gestiegen sind.

In der Summe belaufen sich die Innenentwicklungspotentiale auf 202 Flurstücke bzw. Flurstücksteile (2018 waren es 195) und eine Fläche von rund 23,4 ha (2018 waren es 20,7 ha).

Hinzu kommen rund 5,5 ha Fläche bzw. 66 Flurstücke bzw. Flurstücksteile, die als Leerstandsrisiko eingestuft werden, und für die in den kommenden Jahren mit einem Bewohnerwechsel zu rechnen ist. Deren Fläche ist gegenüber 2018 nahezu unverändert, deren Anzahl von 57 auf 66 gestiegen.

Den größten Anteil an Innenentwicklungspotentialen zeigt wie 2018 der Hauptort Pretzfeld, gefolgt vom Ortsteil Altreuth. In beiden Ortsteilen sind die Anzahl und Flächen der Grundstücke mit Innenentwicklungspotential gestiegen.

Betrachtet man die einzelnen Potentialtypen fällt vor allem der hohe Anteil der Baulücken auf. 38% der erfassten Potentialfläche und 38% der erfassten Flurstücke/Flurstücksteile sind diesem Potentialtyp zuzuordnen.

„Geringfügig bebaute Grundstücke" mit einer Fläche von rund 6,6 ha (Anzahl 45) und einem Anteil von rund 23% sowie „Leerstandsrisiken" mit einem Anteil von rund 19% an allen Innenentwicklungspotentialen in der Gesamtgemeinde Pretzfeld, sind die darüber hinaus bedeutendsten Potentialtypen.

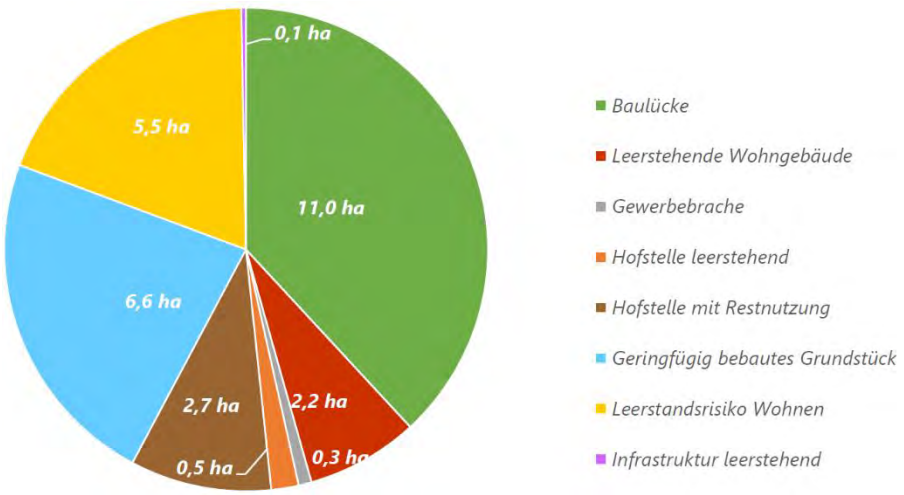


Abb.1: Innenentwicklungspotentiale nach Fläche und Potentialtypen in der Gesamtgemeinde

In Altreuth und in Wannbach stellt der Potentialtyp „Baulücke" das wichtigste Innenentwicklungspotential dar. Im Hauptort Pretzfeld bieten „Baulücken" hinter „Geringfügig bebauten Grundstücken" die besten Chancen, Bauland zu aktivieren und Flächen zu sparen.

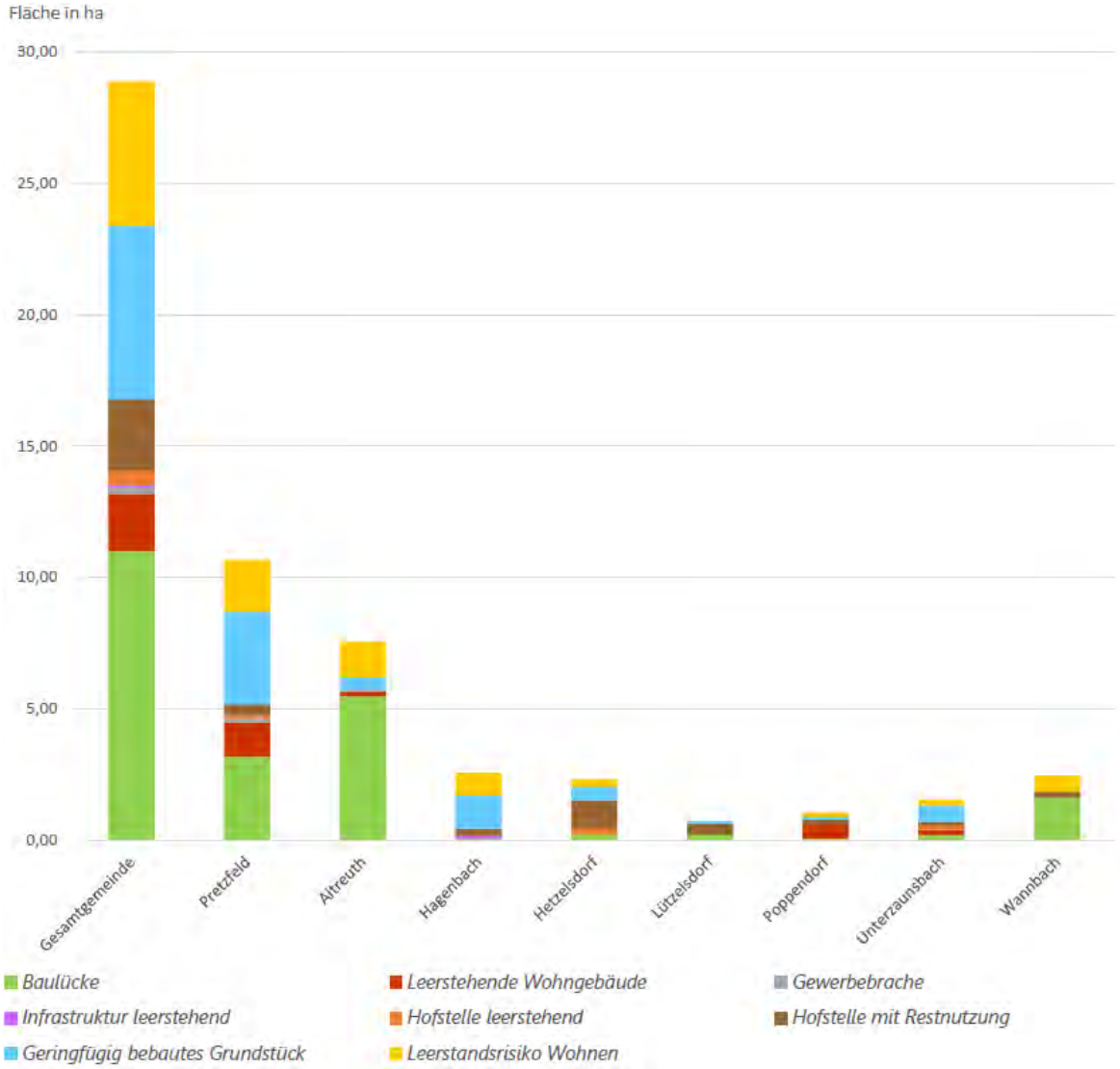


Abb. 2: Innenentwicklungspotentiale nach Fläche und Potentialtypen in den Ortsteilen

Nach den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans handelt es sich bei den erfassten Innenentwicklungspotentialen überwiegend um Gemischte Bauflächen (rund 52%) und Wohnbauflächen (rund 42%). Nur etwa 4% der Fläche sind als Gewerbliche Bauflächen und 2% als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt.

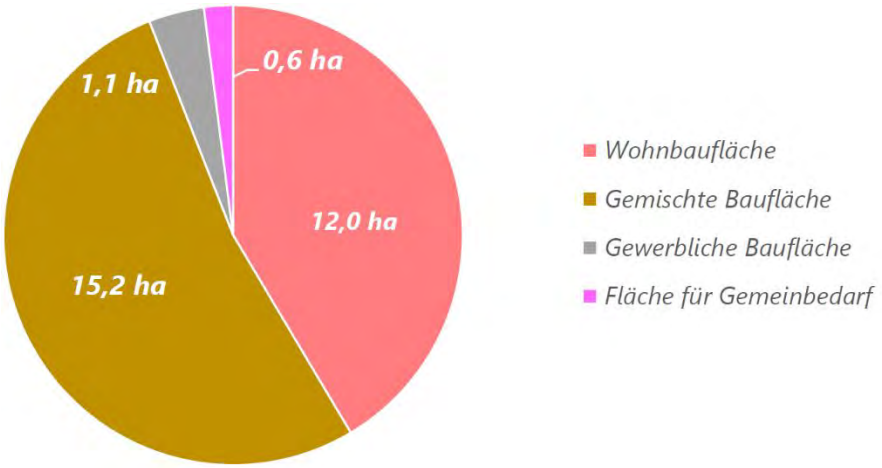


Abb. 3: Innenentwicklungspotentiale nach Art der baulichen Nutzung in der Gesamtgemeinde

Betrachtet man die Innenentwicklungspotentiale im erweiterten Sanierungsgebiet „Ortskern Pretzfeld" fällt auf, dass hier rund 40% der Flächen liegen, die für den Hauptort Pretzfeld als Innenentwicklungspotential erfasst wurden. Mit den als „Leerstandsrisiko Wohnen" bezeichneten Flurstücken sind dies insgesamt rund 4,3 ha.

Das größte Innenentwicklungspotential im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bieten „Geringfügig bebaute Grundstücke" (rund 1,5 ha), Grundstücke mit „Leerstehenden Wohngebäuden" (rund 1,1 ha) und rund 0,9 ha Fläche des Potentialtyps „Leerstandsrisiko Wohnen".

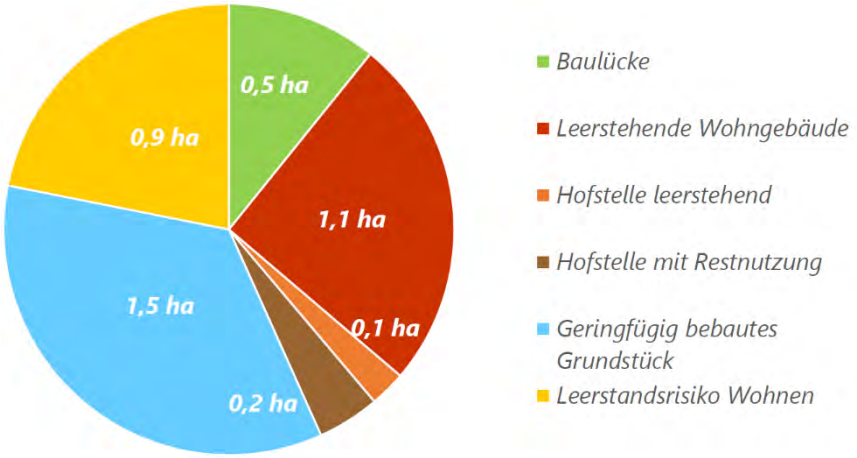


Abb. 4: Innenentwicklungspotentiale nach Fläche und Potentialtypen im Sanierungsgebiet „Ortskern Pretzfeld"

Mehr als 50% aller für die Gesamtgemeinde erfassten Flächen mit „Leerstehenden Wohngebäuden" und fast ein Viertel aller erfassten „Geringfügig bebauten Grundstücke" in der Gesamtgemeinde bieten ein wichtiges Potential, um den „Ortskern Pretzfeld" entsprechend der aktualisierten, allgemeinen Sanierungsziele weiter zu entwickeln.

Innenentwicklungspotentiale	Baulücke (Anzahl Flurstück/Fläche in ha)	Leerstehende Wohngebäude (Anzahl Flurstück/Fläche in ha)	Gewerbebrache (Anzahl Flurstück/Fläche in ha)	Infrastruktureinrichtung leerstehend (Anzahl Flurstück/Fläche in ha)	Hofstelle leerstehend (Anzahl Flurstück/Fläche in ha)	Hofstelle mit Restnutzung (Anzahl Flurstück/Fläche in ha)	Geringfügig bebautes Grundstück (Anzahl Flurstück/Fläche in ha)	Leerstandsrisiko Wohnen (Anzahl Flurstück/Fläche in ha)	∑ alle Potentialtypen (Anzahl Flurstück/Fläche in ha)
∑ alle untersuchten Ortsteile	103 11,01	31 2,17	3 0,25	1 0,09	3 0,53	16 2,73	45 6,61	66 5,49	268 28,88
Wohnbaufläche	73 7,87	--	--	1 0,09	--	--	14 1,59	27 2,42	115 11,97
Gemischte Baufläche	29 2,59	31 2,17	3 0,25	--	3 0,53	16 2,73	29 3,85	39 3,07	150 15,19
Gewerbliche Baufläche	1 0,55	--	--	--	--	--	1 0,58	--	2 1,13
Fläche für Gemeinbedarf	--	--	--	--	--	--	1 0,59	--	1 0,59
∑ OT Pretzfeld	42 3,19	24 1,29	1 0,15	--	1 0,11	2 0,43	24 3,52	30 1,97	124 10,66
Wohnbaufläche	28 2,09	--	--	--	--	--	6 0,74	5 0,47	36 3,30
Gemischte Baufläche	14 1,10	24 1,29	1 0,15	--	1 0,11	2 0,43	17 2,20	25 1,50	82 6,78
Gewerbliche Baufläche	--	--	--	--	--	--	1 0,58	--	1 0,58
Fläche für Gemeinbedarf	--	--	--	--	--	--	--	--	--
∑ OT Altreuth	32 5,46	1 0,18	2 0,10	--	--	--	3 0,47	14 1,34	52 7,55
Wohnbaufläche	24 4,17	--	--	--	--	--	3 0,47	14 1,34	41 5,98
Gemischte Baufläche	7 0,74	1 0,18	2 0,10	--	--	--	--	--	10 1,02
Gewerbliche Baufläche	1 0,55	--	--	--	--	--	--	--	1 0,55
Fläche für Gemeinbedarf	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Innenentwicklungspotentiale	Baulücke (Anzahl Flurstück/Fläche in ha)	Leerstehende Wohngebäude (Anzahl Flurstück/Fläche in ha)	Gewerbebrache (Anzahl Flurstück/Fläche in ha)	Infrastruktureinrichtung leerstehend (Anzahl Flurstück/Fläche in ha)	Hofstelle leerstehend (Anzahl Flurstück/Fläche in ha)	Hofstelle mit Restnutzung (Anzahl Flurstück/Fläche in ha)	Geringfügig bebautes Grundstück (Anzahl Flurstück/Fläche in ha)	Leerstandsrisiko Wohnen (Anzahl Flurstück/Fläche in ha)	∑ alle Potentialtypen (Anzahl Flurstück/Fläche in ha)
∑ OT Hagenbach	1 0,06	--	--	1 0,09	--	3 0,29	8 1,26	7 0,87	20 2,57
Wohnbaufläche	--	--	--	1 0,09	--	--	5 0,38	1 0,06	7 0,53
Gemischte Baufläche	1 0,06	--	--	--	--	3 0,29	2 0,29	6 0,81	12 1,45
Gewerbliche Baufläche	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Fläche für Gemeinbedarf	--	--	--	--	--	--	1 0,59	--	1 0,59
∑ OT Hetzelsdorf	2 0,22	--	--	--	1 0,24	6 1,05	3 0,52	3 0,29	15 2,32
Wohnbaufläche	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Gemischte Baufläche	2 0,22	--	--	--	1 0,24	6 1,05	3 0,52	3 0,29	15 2,32
Gewerbliche Baufläche	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Fläche für Gemeinbedarf	--	--	--	--	--	--	--	--	--
∑ OT Lützelsdorf	2 0,21	--	--	--	--	2 0,42	1 0,09	--	5 0,72
Wohnbaufläche	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Gemischte Baufläche	2 0,21	--	--	--	--	2 0,42	1 0,09	--	5 0,72
Gewerbliche Baufläche	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Fläche für Gemeinbedarf	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Innenentwicklungspotentiale	Baulücke (Anzahl Flurstück/Fläche in ha)	Leerstehende Wohngebäude (Anzahl Flurstück/Fläche in ha)	Gewerbebrache (Anzahl Flurstück/Fläche in ha)	Infrastruktureinrichtung leerstehend (Anzahl Flurstück/Fläche in ha)	Hofstelle leerstehend (Anzahl Flurstück/Fläche in ha)	Hofstelle mit Restnutzung (Anzahl Flurstück/Fläche in ha)	Geringfügig bebautes Grundstück (Anzahl Flurstück/Fläche in ha)	Leerstandsrisiko Wohnen (Anzahl Flurstück/Fläche in ha)	∑ alle Potentialtypen (Anzahl Flurstück/Fläche in ha)
∑ OT Poppendorf	**1 0,06**	**4 0,52**	**--**	**--**	**--**	**1 0,20**	**1 0,11**	**2 0,16**	**9 1,05**
Wohnbaufläche	--	--	--	--	--	--	--	1 0,09	**1 0,09**
Gemischte Baufläche	1 0,06	4 0,52	--	--	--	1 0,20	1 0,11	1 0,07	**8 0,96**
Gewerbliche Baufläche	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Fläche für Gemeinbedarf	--	--	--	--	--	--	--	--	--
∑ OT Unterzaunsbach	**2 0,20**	**2 0,18**	**--**	**--**	**1 0,18**	**1 0,13**	**5 0,63**	**3 0,23**	**14 1,55**
Wohnbaufläche	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Gemischte Baufläche	2 0,20	2 0,18	--	--	1 0,18	1 0,13	5 0,63	3 0,23	**14 1,55**
Gewerbliche Baufläche	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Fläche für Gemeinbedarf	--	--	--	--	--	--	--	--	--
∑ OT Wannbach	**21 1,61**	**--**	**--**	**--**	**--**	**1 0,22**	**--**	**7 0,63**	**29 2,46**
Wohnbaufläche	21 1,61	--	--	--	--	--	--	6 0,46	**27 2,07**
Gemischte Baufläche	--	--	--	--	--	1 0,22	--	1 0,17	**2 0,39**
Gewerbliche Baufläche	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Fläche für Gemeinbedarf	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Tabelle 1: Innenentwicklungspotentiale nach Ortsteilen (Stand: Dezember 2020)

Das größte Flächenpotential zur Nutzung bzw. Wiedernutzung von Baulücken, Brachflächen, Leerständen etc. bieten die beiden einwohnerstärksten Ortsteile Pretzfeld und Altreuth.

Auffällig ist das große Potential an bisher nicht aktivierten Wohnbauflächen in Altreuth, das mit 5,98 ha rund 50% aller Innenentwicklungspotentialflächen dieser Art der baulichen Nutzung ausmacht. Erst danach folgen der Hauptort Pretzfeld mit 3,30 ha ungenutzter bzw. mindergenutzter Wohnbaufläche und der Ortsteil Wannbach, der 2,07 ha Innenentwicklungspotentialfläche aufweist, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Demgegenüber verfügen die Ortsteile Hetzelsdorf, Lützelsdorf, Poppendorf und Unterzaunsbach über keine bzw. keine nennenswerten Innenentwicklungspotentialflächen, die als Wohnbaufläche dargestellt sind. Hier stellen Gemischte Bauflächen das einzige bzw. wichtigste Innenentwicklungspotential dar.

Mit 6,78 ha Gemischter Baufläche weist der Hauptort Pretzfeld den größten Anteil an Innenentwicklungspotentialfläche dieser Art der baulichen Nutzung auf, gefolgt vom Ortsteil Hetzelsdorf, wo 2,32 ha Gemischter Baufläche als Potentialfläche erfasst wurden. Dies entspricht einem Anteil von rund 15% an insgesamt 15,19 ha Gemischter Baufläche, die einem der oben beschriebenen Innenentwicklungspotentialtypen zugeordnet wurde.

Gewerbliche Bauflächen mit Innenentwicklungspotential beschränken sich auf 1,13 ha und finden sich zu annähernd gleichen Teilen ausschließlich im Hauptort Pretzfeld und im Ortsteil Altreuth.

Stellt man die Fläche der Grundstücke mit Innenentwicklungspotential der Einwohnerzahl (EW) in den untersuchten Ortsteilen gegenüber, zeigt sich das größte Innenentwicklungspotential (m^2/EW) in Hetzelsdorf und Poppendorf. Das geringste Angebot an Flächen, die sich pro Einwohner für Maßnahmen der Innenentwicklung anbieten, besteht im Ortsteil Wannbach.

	Einwohner (EW)	Anteil an der Einwohnerzahl aller untersuchten Ortsteile	Potentialfläche gesamt (in ha)	Anteil an der Potentialfläche aller untersuchten Ortsteile	Potentialfläche pro EW (in m^2)
∑ alle untersuchten Ortsteile	2.428	100%	28,88	100%	
Wohnbaufläche			11,97	100%	
Gemischte Baufläche			15,19	100%	
Gewerbliche Baufläche			1,13	100%	
Fläche für Gemeinbedarf			0,59	100%	

	Einwohner (EW)	Anteil an der Einwohnerzahl aller untersuchten Ortsteile	Potentialfläche gesamt (in ha)	Anteil an der Potentialfläche aller untersuchten Ortsteile	Potentialfläche pro EW (in m²)
∑ OT Pretzfeld	922	38%	10,66	37%	116
Wohnbaufläche			3,30	28%	
Gemischte Baufläche			6,78	45%	
Gewerbliche Baufläche			0,58	51%	
Fläche für Gemeinbedarf			--	--	
∑ OT Altreuth	561	23%	7,55	26%	134
Wohnbaufläche			5,98	50%	
Gemischte Baufläche			1,02	7%	
Gewerbliche Baufläche			0,55	49%	
Fläche für Gemeinbedarf			--	--	
∑ OT Hagenbach	239	9%	2,57	9%	108
Wohnbaufläche	922	922	0,53	4%	
Gemischte Baufläche	561	561	1,45	10%	
Gewerbliche Baufläche			--	--	
Fläche für Gemeinbedarf			0,59	100%	
∑ OT Hetzelsdorf	137	6%	2,32	8%	169
Wohnbaufläche			--	--	
Gemischte Baufläche			2,32	15%	
Gewerbliche Baufläche			--	--	
Fläche für Gemeinbedarf			--	--	

	Einwohner (EW)	Anteil an der Einwohnerzahl aller untersuchten Ortsteile	Potentialfläche gesamt (in ha)	Anteil an der Potentialfläche aller untersuchten Ortsteile	Potentialfläche pro EW (in m²)
∑ OT Lützelsdorf	66	3%	0,72	2%	109
Wohnbaufläche			--	--	
Gemischte Baufläche			0,72	5%	
Gewerbliche Baufläche			--	--	
Fläche für Gemeinbedarf			--	--	
∑ OT Poppendorf	65	3%	1,05	4%	162
Wohnbaufläche			0,09	1%	
Gemischte Baufläche			0,96	6%	
Gewerbliche Baufläche			--	--	
Fläche für Gemeinbedarf			--	--	
∑ OT Unterzaunsbach	135	6%	1,55	5%	115
Wohnbaufläche			--	--	
Gemischte Baufläche			1,55	10%	
Gewerbliche Baufläche			--	--	
Fläche für Gemeinbedarf			--	--	
∑ OT Wannbach	303	12%	2,46	9%	81
Wohnbaufläche			2,07	17%	
Gemischte Baufläche			0,39	3%	
Gewerbliche Baufläche			--	--	
Fläche für Gemeinbedarf			--	--	

Tabelle 2: Innenentwicklungspotentiale nach Ortsteilen und Einwohnern

3 BAUFLÄCHENBEDARF

Im Januar 2020 hat das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft. Landesentwicklung und Energie seine Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung in einer Auslegungshilfe veröffentlicht.

Entsprechend der Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) muss bei der Planung neuer Siedlungsflächen geprüft werden, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1).

Um eine dem Einzelfall gerecht werdende Bewertung des Bedarfs vornehmen zu können, müssen der Landesplanungsbehörde Angaben zur Struktur der Gemeinde, des Landkreises und der Region, zu bestehenden Flächenpotenzialen sowie zum prognostizierten Bedarf vorgelegt werden.

Hierzu wird im Rahmen des vorliegenden Konzepts die bereits im ISEK vorgenommene Berechnung des Wohnbaulandbedarfs bis zum Jahr 2037 um eine Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs ergänzt.

Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf

Auch bei stagnierenden oder sogar rückläufigen Bevölkerungszahlen muss nach Prognosen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)[6] in den kommenden Jahren mit einer erhöhten Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum gerechnet werden. Begründet wird dies mit Entwicklungen, die sich auch in Pretzfeld erkennen lassen:

- die wachsende Zahl von Haushalten,
- eine steigende Eigentümerquote und
- zunehmenden Wohnflächenkonsum.

Wie im Ergebnisbericht zum ISEK Pretzfeld ausgeführt, gehen die Berechnungen des Bayerischen Landesamts für Statistik für den Markt Pretzfeld von einer Stagnation bzw. einem leichten Rückgang der Bevölkerungsrückgangszahlen aus.

Gemäß Demographie-Spiegel[7] wird die Bevölkerungszahl im Markt Pretzfeld im Jahr 2031 bei insgesamt 2.320 Personen liegen. Am 31.12.2019 waren es 2.356 Personen[8].

Gemäß ISEK strebt der Markt Pretzfeld eine Zielbevölkerung von 2.500 Personen an. Würde diese bis zum Jahr 2037 erreicht, bedeutet dies nach Berechnungen von Topos team einen Gesamtbedarf von 139 zusätzlichen Wohnungen (siehe Tabelle 4).

6 Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Wohnungsmarktprognose 2030. Bonn, April 2015.

7 Vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg.): Demographie-Spiegel für Bayern. Markt Pretzfeld. Berechnungen bis 2031. In: Beiträge zur Statistik Bayern, Heft 550. Fürth, Juli 2019

8 Vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik: GENESIS online. Fortschreibung des Bevölkerungsstands für die Gemeinde Pretzfeld. Fürth, März 2021

Eigenbedarf	**Ersatz- + Nachhol- + Zusatzbedarf – Leerraumreserve**	**103 WE**
Ersatzbedarf	Ersatz vorhandenen Wohnraumbestandes durch Neubauten = +0,3% p.a. des WE Bestands (1.063 am 31.12.2019)	57 WE
Nachholbedarf	Zahl der Wohnungen, die für die vorhandene Bevölkerung gebaut werden müsste, um dem Trend z.B. zu kleineren Haushalten Rechnung zu tragen = 5% des WE Bestands am 31.12.2019	53 WE
Zusatzbedarf	Bedarf aufgrund erwarteter Geburtenüberschüsse (bei einer Zielbevölkerung von 2.500 EW gegenüber 2.356 am 31.12.2019) und unter der Annahme, dass 50% des Bevölkerungszuwachses aus Geburtenüberschüssen resultieren, angenommene Haushaltsgröße 2,0 EW/WE)	36 WE
Leerraumreserve	benutzbare, aber nicht belegte Wohnungen gemäß Zensus 2011 rund 4% des Wohnungsbestands	-43 WE
Neubedarf	**aufgrund von Wanderungszuwächsen**	**36 WE**
Gesamtbedarf	**Eigenbedarf + Neubedarf**	**139 WE**

Tabelle 3: Gesamtbedarf an Wohnungen im Markt Pretzfeld bis 2037 (eigene Berechnungen)

Der Bedarf an Wohnbaufläche hängt stark davon ab, ob der Wohnungsbedarf zukünftig stärker in Ein- oder Mehrfamilienhäusern gedeckt werden soll.

Aufgrund des erwarteten Anstiegs der Altersgruppe der über 65-Jährigen ist anzunehmen, dass in den kommenden Jahren insbesondere die Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten in Geschossbauten steigt.

Zuletzt lag der Anteil der Wohnungen in Wohngebäuden mit mindestens 3 Wohnungen im Markt Pretzfeld bei weniger als 20% (206 von 1.063 Wohnungen in 739 Wohngebäuden am 31.12.2019)[9].

9 Vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik: GENESIS online. Gebäude- und Wohnungsbestand. Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestands für die Gemeinde Pretzfeld. Fürth, März 2021

Unter der Annahme, dass

- in Einfamilienhausgebieten die Brutto-Wohnungsdichte bei maximal 17 WE/ha liegt und bei einer Bebauung mit Mehrfamiliengebäuden eine Brutto-Wohnungsdichte von mindestens 71 WE/ha[10] erreicht werden
- das derzeitige Verhältnis von Wohnungen in Ein- und Mehrfamiliengebäuden von 80:20 nicht verändert werden kann

werden 6,9 ha Baufläche benötigt, um den ermittelten Wohnungsbedarf zu decken (Variante 1).

Wenn bis 2037 die Hälfte des ermittelten Wohnungsbedarfs in Mehrfamiliengebäuden gedeckt werden kann, reduziert sich der oben beschriebene Bauflächenbedarf auf ca. 5,1 ha (Variante 2).

Zum Vergleich:

Der Kommunale Bericht zur Innenentwicklung für den Markt Pretzfeld beziffert den Wohnbaulandbedarf für den Zeithorizont 2014-2034 auf 4,4 ha.

Gemäß der Flächenmanagementdatenbank des Bayerischen Landesamtes für Umwelt FMD 4.0 errechnet sich bei einem Rückgang der Bevölkerung auf rund 2.300 EW bis zum Jahr 2037 ein Wohnbaulandbedarf von 4,4 ha (siehe Anlage: Schätzung des Wohnbaulandbedarfs für die Kommune Pretzfeld gemäß FMD 4.0).

Gewerbeflächenbedarf

Erklärtes Ziel der Gemeinde ist es, den Markt Pretzfeld als Wirtschafts-, Arbeits- und Versorgungsstandort zu erhalten und weiter zu entwickeln. Eine wichtige Voraussetzung hierfür ist, dass den am Ort tätigen und ansiedlungswilligen Betrieben ein deren Anforderungen entsprechendes Flächenangebot gemacht werden kann.

Die künftige Nachfrage nach Gewerbeflächen hängt von zahlreichen Faktoren ab, die sich weder beeinflussen noch methodisch gesichert prognostizieren lassen.

Weil zur Abschätzung des voraussichtlichen Bedarfs außerdem nicht auf Vorausberechnungen und regionale Prognosen zurückgegriffen werden kann, wurde im September 2020 eine Befragung der Gewerbetreibenden in der Gesamtgemeinde durchgeführt, aus deren Ergebnissen sich Rückschlüsse auf den endogenen Gewerbeflächenbedarf ziehen lassen.

Bei der Auswertung muss berücksichtigt werden, dass die Antworten nur eine Momentaufnahme darstellen (gefragt wurde nach Planungen und Veränderungsabsichten der Betriebe für die kommenden 5 Jahre) und das durch die Befragung der Flächenbedarf durch externe Ansiedlungen und Neugründungen nicht erfasst werden konnte.

In der Summe äußern die Gewerbetreibenden einen Bedarf von mindestens 1,1 ha Fläche, der sich aus dem Bedarf an Büroflächen (mind. 360 m²), Produktionsflächen (mind. 1.500 m²), Lagerflächen (mind. 4.500 m²) und sonstigen Flächen (mind. 5.000 m²) zusammensetzt.

10 Vgl. Prinz, D.: Städtebau. Band 1: Städtebauliches Entwerfen. Stuttgart 1993

Allein der Flächenbedarf von sechs antwortenden Betrieben, die dem Produzierenden Gewerbe zuzuordnen sind, beläuft sich auf rund 1,0 ha.

Da insbesondere von Handwerks- und Industriebetrieben störende Emissionen ausgehen können, sollten zu deren Erweiterung Gemischte oder besser Gewerbliche Bauflächen in Anspruch genommen werden.

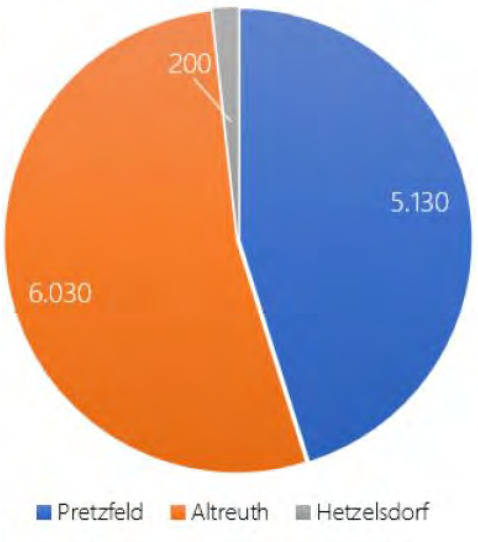


Abb. 5: Flächenbedarf der antwortenden Betriebe nach Ortsteilen

Der größte Flächenbedarf zeigt sich hier für Betriebe des Produzierenden Gewerbes aus dem Hauptort Pretzfeld und dem Ortsteil Altreuth.

Der Bedarf erhöht sich, wenn weitere Betriebe konkreten Bedarf an Gewerbeflächen anmelden oder Betriebe, die bislang keinen Firmensitz in Pretzfeld haben, Flächen im Gemeindegebiet suchen.

4 GEGENÜBERSTELLUNG BEDARF UND POTENTIALE

Wohnbauflächen

Die Gegenüberstellung des Bauflächenbedarfs und der Flächen, die als Baulücken geschlossen, als Leerstand oder Brachfläche mit neuen Nutzungen belebt oder baulich nachverdichtet werden könnten, zeigt deren großes Potential.

Zumindest theoretisch ließe sich schon bei Nutzung aller Baulücken, die in den rechtskräftigen Bebauungsplänen des Marktes Pretzfeld als Wohngebiet festgesetzt sind (gemäß Tabelle 3 rund 10,1 ha), der Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten bis zum Jahr 2037 decken.

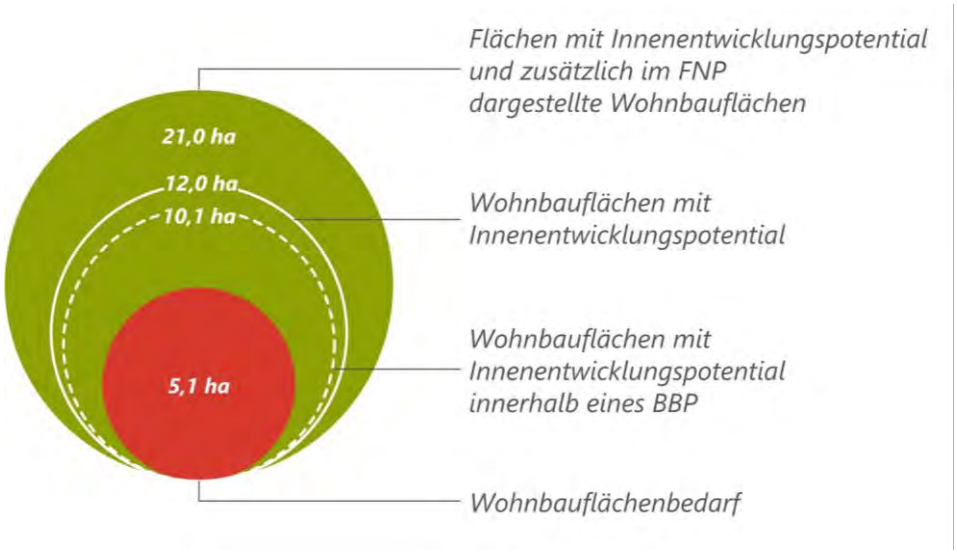


Abb. 6: Wohnbauflächenbedarf und Wohnbauflächenreserven

Zu den rund 12,0 ha Innenentwicklungspotentialflächen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt sind, kommen rund 15,2 ha Gemischte Baufläche, die gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) zumindest anteilig zum Wohnen genutzt werden könnten.

Das zur Errichtung von Wohngebäuden nutzbare Flächenpotential innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile bzw. innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne übersteigt den ermittelten Wohnbauflächenbedarf also bei Weitem.

Darüber hinaus stellt der wirksame Flächennutzungsplan rund 9,0 ha Wohnbaufläche dar, die bislang weder bebaut noch erschlossen ist.

Gewerbeflächen

Flächen mit Innenentwicklungspotential, die der wirksame Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche darstellt, beschränken sich auf 1,13 ha. Demgegenüber steht ein Bedarf von mindestens 1,1 ha, der allein von den bereits in der Gemeinde angesiedelten Gewerbebetrieben geäußert wurde.

Auch wenn ein Teil der Gemischten Bauflächen, die als Innenentwicklungspotential identifiziert wurden, zur Unterbringung von land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben, nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, Versorgungseinrichtungen oder Handwerksbetrieben genutzt werden könnte, erscheint der Bedarf zur Erschließung zusätzlicher Gewerbeflächen wesentlich dringender, als der Bedarf zur Erschließung neuer Wohnbauflächen.

Der wirksame Flächennutzungsplan des Marktes Pretzfeld stellt hierzu 5,70 ha Gewerbliche Baufläche als zusätzliche Flächenreserve dar, für die bei Bedarf verbindliche Bauleitpläne aufgestellt werden können.

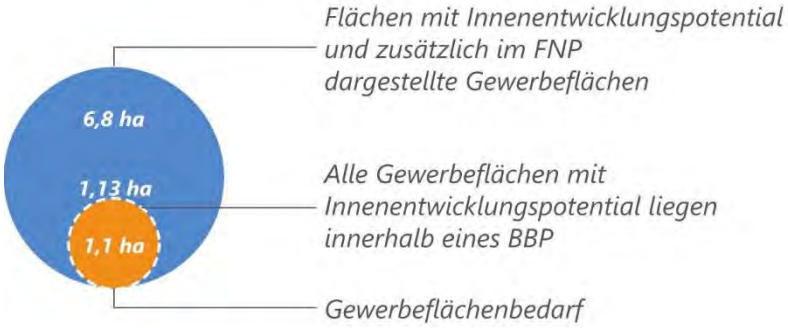


Abb. 7: Gewerbeflächenbedarf und Gewerbeflächenreserven

Einen Überblick über sämtliche Flächenreserven im Hauptort Pretzfeld und in den Ortsteilen Altreuth, Hagenbach, Hetzelsdorf, Lützelsdorf, Poppendorf, Unterzaunsbach und Wannbach gibt Tabelle 3.

Flächenreserven	Wohnbaufläche (in ha)	Gemischte Baufläche (in ha)	Gewerbliche Baufläche (in ha)	Fläche für den Gemeinbedarf (in ha)	∑ Gesamt
Gesamtgemeinde Markt Pretzfeld	20,98	23,44	6,83	1,19	52,44
Flächen mit Innenentwicklungspotential	11,98	15,20	1,13	0,59	28,90
davon innerhalb eines BBP	*10,09*	*1,26*	*1,13*	--	*12,48*
zusätzlich im FNP dargestellt	9,00	8,24	5,70	0,60	23,54
OT Pretzfeld	4,20	8,88	0,88	0,60	
Flächen mit Innenentwicklungspotential	3,30	6,78	0,58	--	10,66
davon innerhalb eines BBP	*3,09*	*0,58*	*0,58*	--	*4,25*
zusätzlich im FNP dargestellt	0,90	2,10	0,30	0,60	3,9
OT Altreuth	12,19	3,33	5,95	--	21,47
Flächen mit Innenentwicklungspotential	5,99	1,03	0,55	--	7,57
davon innerhalb eines BBP	*5,99*	*0,68*	*0,55*	--	*7,13*
zusätzlich im FNP dargestellt	6,20	2,30	5,40	--	13,9
OT Hagenbach	1,93	1,45	--	0,59	3,97
Flächen mit Innenentwicklungspotential	0,53	1,45	--	0,59	2,57
davon innerhalb eines BBP	--	--	--	--	--
zusätzlich im FNP dargestellt	1,40	--	--	--	1,40
OT Hetzelsdorf	0,50	2,62	--	--	3,22
Flächen mit Innenentwicklungspotential	--	2,32	--	--	2,32
davon innerhalb eines BBP	--	--	--	--	--
zusätzlich im FNP dargestellt	0,50	0,40	--	--	0,90
OT Lützelsdorf	--	1,46	--	--	1,46
Flächen mit Innenentwicklungspotential	--	0,72	--	--	0,72
davon innerhalb eines BBP	--	--	--	--	--
zusätzlich im FNP dargestellt	--	0,74	--	--	0,74
OT Poppendorf	0,09	1,56	--	--	1,65
Flächen mit Innenentwicklungspotential	0,09	0,96	--	--	1,05
davon innerhalb eines BBP	--	--	--	--	--
zusätzlich im FNP dargestellt	--	0,60	--	--	0,60

Flächenreserven	Wohnbaufläche (in ha)	Gemischte Baufläche (in ha)	Gewerbliche Baufläche (in ha)	Fläche für den Gemeinbedarf (in ha)	∑ Gesamt
OT Unterzaunsbach	--	3,05	--	--	3,05
Flächen mit Innenentwicklungspotential	--	1,55	--	--	1,55
davon innerhalb eines BBP	--	--	--	--	--
zusätzlich im FNP dargestellt	--	1,50	--	--	1,50
OT Wannbach	2,07	0,99	--	--	3,06
Flächen mit Innenentwicklungspotential	2,07	0,39	--	--	2,46
davon innerhalb eines BBP	*1,01*	--	--	--	*1,01*
zusätzlich im FNP dargestellt	--	0,60	--	--	0,60

Tabelle 4: Flächen mit Innenentwicklungspotential und zusätzliche Flächenreserven gemäß Flächennutzungsplan

5 STRATEGIE ZUR INNENENTWICKLUNG

Die oben beschriebenen Ergebnisse der Bestandsaufnahmen und Analysen zeigen

- ein großes Potential an Innenentwicklungspotentialflächen, das theoretisch ausreichen würde, um den ermittelten Bedarf an Wohnbauflächen bis zum Jahr 2037 zu decken,
- ein nur eingeschränktes Angebot an Innenentwicklungspotentialflächen, das im Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche dargestellt ist,
- eine große Zahl und Fläche von Grundstücken mit Innenentwicklungspotential, für die bereits verbindliches Baurecht besteht,
- rund 25% der Flächen im erweiterten Sanierungsgebiet „Ortskern Pretzfeld" als Flurstücke mit Innenentwicklungspotential,
- eine gegenüber 2017/2018 gestiegene Anzahl und Fläche von Grundstücken mit Innenentwicklungspotential,
- dass es bislang nur in einzelnen Fällen gelungen ist, vorhandene Innenentwicklungspotentiale zu aktivieren,
- rund 26,5 ha Baufläche, die im Flächennutzungsplan dargestellt aber noch unbebaut und nicht erschlossen sind,
- offene Fragen hinsichtlich der Verfügbarkeit von Immobilien mit Innenentwicklungspotential und der Machbarkeit allgemeiner Ziele der Innenentwicklung.

In fachlich-planerischen Diskursen ist der Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung zum Konsens geworden. Der Gesetzgeber hat mit der Novellierung des BauGB im Jahr 2013 den Leitsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung" und die Forderung nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden noch einmal betont (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB und § 1a Abs. 2 BauGB).

Wenn der Markt Pretzfeld die ermittelten Innenentwicklungspotentiale mobilisieren möchte, wird sich die Gemeinde mit vielen unterschiedlichen Interessen und Konflikten auseinandersetzen müssen. Hierzu ist es wichtig,

- sich auf allgemeine Ziele und ein strategisches Vorgehen zur Innenentwicklung zu einigen,
- die Ansprechperson und ihre Bereitschaft zu Veränderungen zu kennen,
- über das Thema Innenentwicklung zu informieren und die Bevölkerung hierfür zu sensibilisieren,
- die richtige Mischung aus Beratungsangeboten, finanzieller Unterstützung und der Nutzung bestehender Planungsinstrumente zu finden,
- auf gute Beispiele hinzuweisen.

Die Erfahrung zeigt, dass Innenentwicklung als Daueraufgabe verstanden und von Politik und Verwaltung, Eigentümerinnen und Eigentümern, Vertreterinnen und Vertretern der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Architektinnen und Architekten, Planerinnen und Planern gemeinsam bewältigt werden muss.

Hierzu ergehen die nachfolgenden Beschluss-, Projekt- und Maßnahmenvorschläge, über deren Berücksichtigung der Marktgemeinderat Pretzfeld bei Bedarf und jeweils im Einzelfall entscheiden sollte:

5.1 SELBSTBINDUNGSBESCHLUSS ZUR VORRANGIGEN INNENENTWICKLUNG

Ein Selbstbindungsbeschluss zur vorrangigen Innenentwicklung ist Voraussetzung für die Inanspruchnahme eines Förderbonus zum Regelfördersatz der Städtebauförderung.

Dem Markt Pretzfeld wird deshalb empfohlen, einen Beschluss mit vorliegendem Inhalt zu fassen:

Der Marktgemeinderat Pretzfeld beschließt, bei seiner zukünftigen städtebaulichen Entwicklung vorhandene Innenentwicklungspotentiale möglichst vorrangig zu nutzen.

Die im vorliegenden Konzept zur Aktivierung vorhandener Innenentwicklungspotentiale dargestellten Ziele und Maßnahmenvorschläge werden gebilligt und sollen weiterverfolgt werden.

Bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen ist der vorliegende Rahmenplan zur Innenentwicklung (Anlage 1) im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 des Baugesetzbuches (BauGB) besonders zu berücksichtigen.

Beschluss: II. Quartal 2021

5.2 ÄNDERN DER SANIERUNGSSATZUNG / ERWEITERN DES SANIERUNGSGEBIETS „ORTSKERN PRETZFELD“

Im Ergebnis des ISEK wird vorgeschlagen, das 1998 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Ortskern Pretzfeld“ von 12,7 ha auf 17,8 ha zu erweitern. Allein im erweiterten Sanierungsgebiet wurden 57 Flurstücke bzw. Flurstücksteile mit Innenentwicklungspotential identifiziert. Deren Fläche beläuft sich auf rund 4,3 ha.

Die Änderung der Sanierungssatzung schafft die förmlichen Voraussetzungen, um in diesem Bereich Maßnahmen der Innenentwicklung mit Städtebauförderungsmitteln unterstützen und eine aktive Boden- und Liegenschaftspolitik betreiben zu können. Hierzu gehören zum Beispiel

- das Ausüben von Vorkaufsrechten gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zum (Zwischen-) Erwerb bestehender Flächenpotentiale und geplanter Bauflächen durch die Gemeinde (siehe auch Maßnahme 5.10),
- die Durchführung von Ordnungs- und Baumaßnahmen (siehe auch Maßnahme 5.3),
- die Unterstützung privater Vorhaben zur Innentwicklung (siehe auch Maßnahme 5.4 und 5.5)

- die kooperative Baulandentwicklung und Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum auf der Basis von Machbarkeitsstudien, städtebaulichen Konzepten, verbindlichen Satzungen und städtebaulichen Verträgen (siehe auch Maßnahmen 5.6, 5.10 und 5.11).

Die allgemeinen Ziele der Ortskernsanierung sind im aktualisierten Rahmenplan zur Ortskernsanierung Pretzfeld dargestellt und werden dem Marktgemeinderat zur Billigung vorgelegt.

Beschluss: II. Quartal 2021

5.3 BAUMASSNAHMEN IM „ORTSKERN PRETZFELD"

Die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, Neubebauung und Ersatzbauten gehören als Baumaßnahmen zu den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, mit denen der „Ortskern Pretzfeld" im Sinne der Sanierungssatzung verbessert und umgestaltet werden soll (vgl. § 148 BauGB).

Baumaßnahmen bleiben den Eigentümerinnen und Eigentümern überlassen. Der Gemeinde obliegt jedoch

- für die Errichtung und Änderung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen zu sorgen und
- die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen, soweit sie selbst Eigentümerin ist oder nicht gewährleistet ist, dass diese vom einzelnen Eigentümer zügig und zweckmäßig durchgeführt werden.

Im aktualisierten Rahmenplan zur Ortskernsanierung sind hierzu wichtige Gebäude und Einrichtungen dargestellt, die bei Bedarf modernisiert, instandgesetzt oder auch ersetzt werden sollen, um die Ziele der Ortskernsanierung zu erreichen und einen Beitrag zur Innenentwicklung zu leisten.

Wichtiger Hinweis für die Eigentümerinnen und Eigentümer:

Aus den Darstellungen des Rahmenplans ergibt sich kein Bauzwang, es lassen sich aber auch nicht automatisch Baurechte ableiten.

Baumaßnahmen können mit Mitteln der Städtebauförderung unterstützt werden[11]. Die finanzielle Unterstützung muss auf Gebäude beschränkt bleiben, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen.

Umsetzung: ab 2021

11 Vgl. Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR). Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 12. November 2019, Az. 36-4607.1-3-3

5.4 KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM / GESTALTUNGSRICHTLINIEN UND -BROSCHÜRE

Für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet soll – wie im ISEK beschrieben – ein Kommunales Förderprogramm aufgestellt werden, mit dem die Sanierung von Dächern, Fassaden, Fenstern, Türen, Toren und Freiflächen unterstützt werden kann, wenn damit ein Beitrag zum Erhalt bzw. zur Wiederherstellung eines orts- und regionstypischen Ortsbildes geleistet wird.

Gestalterische Anforderungen sollen zuvor in Gestaltungsrichtlinien für den „Ortskern Pretzfeld" definiert und in einer Gestaltungsbroschüre veranschaulicht werden.

Für Eigentümerinnen und Eigentümer der zahlreichen privaten Anwesen im historischen Ortszentrum, für die im Rahmen des ISEK bzw. der Vorbereitenden Untersuchungen zur Ortskernsanierung baulicher und/oder gestalterischer Handlungsbedarf erkannt wurde, soll damit ein finanzieller Anreiz gegeben werden, sich an Maßnahmen der Innenentwicklung zu beteiligen.

Umsetzung: ab 2021

5.5 SANIERUNGSBERATUNGEN

Bei Interesse, bauliche Veränderungen an ihren Immobilien vorzunehmen, sollen Eigentümerinnen und Eigentümern im „Ortskern Pretzfeld" im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms kostenlose Erstberatungen durch einen qualifizierten Architekten angeboten werden, um Möglichkeiten aufzuzeigen, wie Gebäude und Freianlagen modernisiert und instandgesetzt werden können, um z.B. Leerstände zu beseitigen oder drohenden Leerständen entgegen zu wirken.

Ziel der Gemeinde ist es, entsprechende Beratungsangebote im Rahmen der geplanten Maßnahmen zur Umsetzung des Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzeptes Fränkische Schweiz Aktiv (hier: Leerstandsmanagement und Siedlungsentwicklung im Altbestand)[12] auch auf die anderen Ortsteile des Marktes Pretzfeld zu erweitern.

Umsetzung: ab 2021

12 Fränkische Schweiz Aktiv e.V. (Auftraggeber), arc grün, Landschaftsarchitekten Stadtplaner Gmbh, mit Architektur + Ingenieurbürp Perleth (Bearbeitung): Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept für die Allianz Fränkische Schweiz AKTIV. Kitzingen und Schweinfurt, Juli 2018

5.6 SANIERUNGSGUTACHTEN / MACHBARKEITSSTUDIEN

Ziel des Marktes Pretzfeld ist es, das historische Ortsbild und Gebäude mit besonderer geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung nach Möglichkeit zu erhalten (siehe auch Maßnahme 5.3).

Dies gilt insbesondere für Gebäude im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortskern Pretzfeld", aber auch für orts- und regionstypische Gebäude in den Ortsteilen.

Wenn erkennbar ist, dass der Aufwand für die Modernisierung und Instandsetzung derartiger Gebäude unverhältnismäßig und nicht rentierlich ist, muss im Einzelfall entschieden werden, ob diese abgebrochen und ggf. durch neue Gebäude ersetzt und/oder ergänzt werden sollen. Wenn es sich dabei um Baudenkmäler oder Gebäude im Denkmalensemble „Hauptstraße/Schloßberg" handelt, sind derartige Maßnahmen zwingend mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Im Ergebnis des ISEK ist die besondere Bedeutung des Denkmalensembles wie der umliegenden Bebauung noch einmal deutlich geworden. Gleichzeitig konzentrieren sich hier Leerstände, Leerstandsrisiken und ortsbildprägende Gebäude in sanierungsbedürftigem Bauzustand, z.B. Obere Mühle, Untere Mühle, Püschel Haus.

In Rahmenplan zur Innenentwicklung und im aktualisierten Rahmenplan zur Ortskernsanierung sind das Denkmalsensemble, Baudenkmäler und Gebäude mit ortsbildprägender Bedeutung gekennzeichnet. Gleichzeitig enthalten die Pläne Gebäude und Grundstücke mit Innenentwicklungspotential und einzelne Bebauungsvorschläge.

Bei Bedarf müssen diese in Form von Sanierungsgutachten und Machbarkeitsstudien vertieft werden, um möglichst belastbare Aussagen, zum Beispiel über Nutzungsmöglichkeiten und Kosten für Baumaßnahmen, und damit wichtige Entscheidungsgrundlagen über Abbruch oder Neubau zu erhalten.

Bei Sanierungsgutachten/Machbarkeitsstudien handelt es sich um Objektplanungen für Gebäude, Innenräume und Freianlagen im Sinne der Leistungsphasen 1 bis 3 des § 34 (Gebäude und Innenräume) bzw. § 39 HOAI (Freianlagen), die ggf. um weitere Fachplanungen oder Bedarfsermittlungen ergänzt werden müssen.

Wenn möglich sollen hierfür Zuschüsse z.B. aus dem Städtebauförderungsprogramm in Anspruch genommen werden. Ein solches Projekt wäre die im ISEK beschriebene Maßnahme 1.2 „Machbarkeitsstudie Schule/Kindertageseinrichtung".

Wie für Baumaßnahmen gilt auch für Sanierungsgutachten bzw. Machbarkeitsstudien, dass deren finanzielle Unterstützung auf Anwesen mit besonderer Bedeutung beschränkt bleiben muss.

Von Privateigentümerinnen und -eigentümern wird erwartet, dass sich diese finanziell an den Kosten der Gutachten/Studien beteiligen und sich gegenüber dem Markt Pretzfeld vertraglich verpflichten, die mit öffentlichen Mitteln unterstützten Planungen innerhalb einer bestimmten Frist zu realisieren.

Umsetzung	Machbarkeitsstudie Schule/Kindertageseinrichtung 2022-2024; andere bei Bedarf

5.7 BEFRAGUNG VON GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMERINNEN UND -EIGENTÜMERN

Ob und in welchem Umfang in den kommenden Jahren neue Bauflächen erschlossen und entwickelt werden müssen, um z.B. die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und Gewerbeflächen zu decken, hängt davon ab, ob, wann und in welchem Umfang die aufgezeigten Flächenpotentiale zur Innenentwicklung tatsächlich aktiviert werden können.

Um hierzu aktuelle und möglichst belastbare Zahlen zu erhalten, müssen auf Grundlage der fortgeschriebenen Flächenmanagementdatenbank FMD 4.0 die Eigentümerinnen und Eigentümer von Baulücken, Brachflächen, Leerständen, etc. kontaktiert und zu ihrer Bereitschaft befragt werden, ihre Flurstücke bzw. Teilflurstücke als Baufläche zur Verfügung zu stellen.

Darüber hinaus sollten auch Eigentümerinnen und Eigentümer der Grundstücke angesprochen werden, die zwar nicht als Innenentwicklungspotential erfasst, aber im wirksamen Flächennutzungsplan als genehmigte Baufläche dargestellt sind.

Für Grundstücke, die als Innenentwicklungspotential eingestuft werden, sollte diese Ansprache regelmäßig erfolgen, d.h. mindestens einmal im Jahr, und in die FMD eingepflegt werden.

Umsetzung sofort,
danach mindestens einmal im Jahr

5.8 PFLEGE DER FLÄCHENMANAGEMENTDATENBANK

Die im Ergebnis des Innenentwicklungskonzeptes aktualisierten Daten für die Flächenmanagementdatenbank FMD 4.0 müssen gepflegt und regelmäßig fortgeschrieben werden.

Zweckmäßigerweise erfolgt dies durch oder in Zusammenarbeit mit der für die Bearbeitung von Bauanträgen zuständigen Stelle in der Verwaltung und dem Einwohneramt, da hier wichtige Informationen zum Baugeschehen und der Einwohnerentwicklung zusammenlaufen.

Möglich ist es auch – wie im ILEK Fränkische Schweiz Aktiv vorgeschlagen - eine gemeinsam finanzierte Personalstelle zur Koordination und Durchführung des geplanten Leerstandsmanagements einzurichten, der auch die Pflege der Flächenmanagementdatenbank übertragen wird.

Mindestens einmal im Jahr kann dann eine Gegenüberstellung der aktuellen Flächenpotentiale mit den im Vorjahr erfassten Daten erfolgen, um die Erfolge der Pretzfelder Strategie zur Aktivierung der Innenentwicklungspotentiale zu beobachten.

Gleichzeitig können die Daten zur landesplanerischen Überprüfung neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe herangezogen werden, zu der der Markt Pretzfeld aufgefordert ist, bestehende Flächenpotentiale aufzuzeigen[13].

Umsetzung Herbst 2021,
danach mindestens einmal im Jahr

5.9 ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

Innenentwicklung und Flächensparen müssen als Daueraufgabe verstanden werden, die nur im Miteinander aller Beteiligten erfolgreich gelöst werden kann. Hierzu ist es erforderlich, regelmäßig über das Thema, gelungene Beispiele, Unterstützungsangebote etc. zu informieren.

Dies kann durch die individuelle Ansprache einzelner Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer geschehen (siehe oben) oder durch eine aktive Öffentlichkeitsarbeit.

Hierzu kann z.B. in regelmäßigen Abständen im Mitteilungsblatt und/oder auf der Homepage über Aktivitäten zur Innenentwicklung berichtet werden. Es bestehen mehrere Ansatzpunkte dies zu tun:

- Verfassen von Fachartikeln zu einzelnen Spezialthemen der Innenentwicklung
- Durchführen von Interview-Gesprächen mit relevanten Akteurinnen und Akteuren der Innenentwicklung (z.B. Bürgermeister, Bauverwaltung, Politik, etc.)
- Aufzeigen von Best-Practice-Beispielen, am besten direkt aus dem Markt Pretzfeld selbst, z.B. erfolgreiche Sanierungsmaßnahmen mit Vorher-nachher-Bildern, Gespräche mit Eigentümerinnen und Eigentümern, Finanzierungsbeispiele, etc.
- Vorbereiten und Durchführen eines „Tages der Innenentwicklung“, an dem die Öffentlichkeit informiert und vor Ort unter fachlicher Leitung Best-Practice-Beispiele besichtigen kann.

Auch die Öffentlichkeitsbeteiligung kann im Rahmen des im ILEK Fränkische Schweiz Aktiv vorgeschlagenen Leerstandsmanagements erfolgen und einem für die gesamte Allianz tätigen Management übertragen werden.

Umsetzung sofort;
danach in regelmäßigen Abständen

13 Vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie. Flächensparoffensive. Auslegungshilfe: Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung, München Januar 2020

5.10 ERWERB UND FREILEGEN VON GRUNDSTÜCKEN

Mit dem Erwerb und der Freilegung von Grundstücken sollen bei Bedarf die Voraussetzungen zur Innenentwicklung geschaffen und Bauwilligen die gleichen, günstigen Bedingungen wie auf der grünen Wiese geboten werden.

Innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Ortskern Pretzfeld" können sowohl der Erwerb als auch die Freilegung von Grundstücken mit Städtebauförderungsmitteln unterstützt werden.

Mittelbedarf hierfür wurde bereits im Zuge der Bedarfsmitteilung für das Programmjahr 2021 und die Folgejahre 2022-2024 angemeldet. Konkrete Pläne hierzu bestehen bislang nicht.

Umsetzung: ab 2021

5.11 ERSTELLEN VON BEBAUUNGSKONZEPTEN UND VERBINDLICHEN BAULEITPLÄNEN ODER SATZUNGEN GEMÄSS § 34 BAUGB

Neben Baulücken und Leerständen stellt der Rahmenplan zur Innenentwicklung für den Hauptort Pretzfeld rund 1,5 ha Wohnbaufläche, 7,3 ha Gemischte Baufläche, 2,2 ha Gewerbliche Baufläche und 1,1 ha Gemeinbedarfsfläche dar, die baulich entwickelt bzw. nachverdichtet werden sollen, wenn die Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer hierzu bereit sind.

Für einzelne Vorhaben wird es möglich sein, eine Genehmigung auf der Grundlage von § 34 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BauGB zu erteilen, wenn die im Gesetz genannten Vorgaben erfüllt sind. Das heißt, ein Vorhaben muss sich

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Bauweise und
- der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll,

in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert sein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Nicht immer ist dies gewährleistet!

Die im ISEK durchgeführten Bestandsaufnahmen und Analysen lassen erwarten, dass Möglichkeiten zur Innenentwicklung eingeschränkt sind, zum Beispiel aufgrund denkmalschutz-, immissionsschutz-, naturschutz- und/oder hochwasserschutzrechtlicher Belange oder durch Vorgaben, die sich aus dem Straßen- und Wegegesetz insbesondere entlang der Staats- und Kreisstraßen ergeben.

In solchen Fällen wird das Erstellen von Bebauungskonzepten empfohlen, mit denen Lösungsmöglichkeiten und ggf. Planungsalternativen aufgezeigt werden, die als Grundlage für verbindliche Bauleitpläne oder Satzungen gemäß § 34 BauGB (Klarstellungs-, Einbeziehungs- oder Ortsabrundungssatzungen) dienen können.

Wichtige zusammenhängende Flächenreserven im Hauptort Pretzfeld, für die bei Bedarf das Erstellen von Bebauungskonzepten und eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB angeregt wird, sind im Rahmenplan Innenentwicklung gekennzeichnet (siehe Anlage 1).

Die städtebauliche Situation und allgemeine Entwicklungsziele für die drei größten Teilgebiete sind in den nachfolgenden Tabellen bzw. der Rahmenplanung zur Ortskernsanierung beschrieben:

Teilgebiet A	Trattstraße / Bahnhofstraße ca. 2,0 ha
Ist-Zustand	• rund 1,8 ha, überwiegend unbebaute Gemischte Baufläche gemäß FNP • Flächen mit Ausnahme von Tratt- und Bahnhofstraße in Privateigentum • derzeit überwiegend als Obstgarten genutzt (potentieller Lebensraum besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten, keine kartierten Biotope) • Öffentliche Erschließung von der Tratt- und Bahnhofstraße • Lage im erweiterten Bereich des Sanierungsgebiets „Ortskern Pretzfeld" • Bahnhof, Schule, Kindergarten und historisches Ortszentrum liegen in einem Umkreis von weniger als 300 m Luftlinie • Immissionen durch Sportanlagen, Gewerbe und Bahn • Lage im vorläufig gesicherten Überschwemmungs-gebiet der Trubach
Allgemeine Ziele	• Entwickeln Gemischter Bauflächen unter Berücksichtigung von Immissionsschutz, Natur- und Artenschutz, Hochwasserschutz • Schwerpunkt Wohnen im nördlichen Bereich, Schwerpunkt Gewerbe im westlichen und südlichen Bereich • Standortvorschlag Bauhof • Schließen der Raumkanten zur Tratt- und Bahnhofstraße • Sichern der Tratt- und Bahnhofstraße als wichtige Rad- und Fußwegeverbindung • Umgestalten Trattstraße und Bahnhofstraße im Zuge der Ortskernsanierung (Ordnungsmaßnahme im Zuge der StBauF) • Beseitigen Leerstand Fl. Nr. 158, Gemarkung Pretzfeld • Öffentliche Wegeverbindung Trattstraße – Rathaus prüfen

Tabelle 5: Flächenreserven Trattstraße / Bahnhofstraße

Teilgebiet B	Nördlich von Schloss und Pfarrkirche ca. 1,1 ha
Ist-Zustand	• rund 0,3 ha Gewerbliche Baufläche und 0,8 ha Gemischte Baufläche gemäß FNP, überwiegend unbebaut • Flächen vollständig in Privateigentum • derzeit als Garten und Obstgarten genutzt (potentieller Lebensraum besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten, keine kartierten Biotope) und für Stellplätze und Zufahrt zu angrenzendem Gewerbebetrieb und Schloss Pretzfeld • Öffentliche Erschließung von der Siemensstraße • Sanierungsgebiet „Ortskern Pretzfeld“ grenzen südlich, Friedhof und Gewerbebetrieb nördlich an • historisches Ortszentrum Bahnhof, Schule und Kindergarten liegen in einem Umkreis von weniger als 400 m Luftlinie
Allgemeine Ziele	• Gemischte Bauflächen entwickeln unter Berücksichtigung von Natur- und Artenschutz • Schwerpunkt Wohnen im östlichen, Schwerpunkt Gewerbe im westlichen Bereich des dargestellten Teilgebietes • Standortvorschlag Wohnmobilstellplatz • Verlängern der Siemensstraße nach Süden • Anbindung an die Hauptstraße • Öffentliche Wegeverbindung zwischen Schloss und Siemensstraße schaffen

Tabelle 6: Flächenreserven Nördlich von Schloss und Pfarrkirche

Teilgebiet C	Südlich der Pfarrgasse ca. 1,5 ha
Ist-Zustand	• rund 0,5 ha Gemischte Baufläche und 1,0 ha Wohnbaufläche gemäß FNP, überwiegend unbebaut • Flächen mit Ausnahme der Pfarrgasse in Privateigentum • vorwiegend Garten- bzw. Obstgartennutzung (potentieller Lebensraum besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten, keine kartierten Biotope) • Öffentliche Erschließung von der Pfarrgasse • Sanierungsgebiet „Ortskern Pretzfeld" grenzt südlich bzw. südwestlich an • historisches Ortszentrum Bahnhof, Schule und Kindergarten liegen in einem Umkreis von weniger als 500 m Luftlinie
Allgemeine Ziele	• Gemischte Bauflächen entwickeln unter Berücksichtigung von Natur- und Artenschutz • Schwerpunkt Gewerbliche Nutzung (Vorschlag Parken) im südlichen und Wohnen im nördlichen Bereich • Zufahrtsmöglichkeiten von der Straße Im Steinbühl prüfen • Öffentliche Wegeverbindung(en) zwischen der Straße Im Steinbühl und Hauptstraße schaffen • Wegeverbindung zur Eggloffsteiner Straße schaffen

Tabelle 7: Flächenreserven Südlich der Pfarrgasse

Auch an dieser Stelle der Hinweis an Eigentümerinnen und Eigentümer:

Die im Zuge des ISEK und der Aktualisierung der Ziele der Ortskernsanierung aufgestellten Rahmenpläne dienen dem Marktgemeinderat nach deren Billigung als Selbstbindungsplan. Dabei handelt es sich um sogenannte informelle Planungen, die gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern keine Rechtskraft entfalten. Aus den Plänen können weder Rechte noch Pflichten abgeleitet werden.

Wenn Eigentümerinnen und/oder Eigentümer an einer baulichen Nutzung ihrer Grundstücke interessiert sind, empfiehlt sich für die oben beschriebenen Bereiche die Aufstellung eines verbindlichen Bebauungsplans, der nach den gesetzlichen Vorgaben erstellt werden muss und an dessen Aufstellung Öffentlichkeit und Behörden frühzeitig und umfassend beteiligt werden.

Umsetzung bei Bedarf

5.12 FORTSCHREIBEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die in Tabelle 4 dargestellten Flächenreserven (Flächen mit Innenentwicklungspotential und zusätzlich im Flächennutzungsplan dargestellte, bereits genehmigte Bauflächen) gehen weit über den ermittelten Bauflächenbedarf des Marktes Pretzfeld für die kommenden 10-15 Jahre hinaus.

Dennoch wurde im Zuge des ISEK Prozesses von den Beteiligten bemängelt, dass im Gemeindegebiet keine geeigneten Flächen zur Errichtung von zusätzlichem Wohnraum oder zur Neuansiedlung bzw. Erweiterung von Gewerbebetrieben zur Verfügung stehen.

Die Befragung von Eigentümerinnen und Eigentümern (siehe Maßnahme 5.7) wird Aufschluss darüber geben, ob, wann und in welchem Umfang sich Bauflächen erwerben bzw. entwickeln lassen.

Sollte sich im Ergebnis der Befragung herausstellen, dass sich weder ermittelte Innenentwicklungspotentiale noch zusätzliche Flächenreserven in ausreichendem Umfang mobilisieren lassen, sollte der Markt Pretzfeld prüfen, genehmigte Bauflächen zurück zu nehmen und an anderer Stelle neue Flächen auszuweisen.

Dies würde eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes zwingend erforderlich machen.

Unabhängig davon muss berücksichtigt werden, dass der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2001 stammt und sich seitdem eine Reihe von planerischen Vorgaben, z.B. zum Umwelt- oder Hochwasserschutz, geändert haben, die eine Neubewertung bestehender Flächenreserven und Fortschreibung des vorbereitenden Bauleitplans erforderlich machen.

Umsetzung bei Bedarf

ANHANG

ANHANG 1

Innenentwicklungspotentiale in den Ortsteilen
Karten 1 -8

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK) MARKT PRETZFELD

ERGÄNZENDER BAUSTEIN A

KONZEPT ZUR AKTIVIERUNG VORHANDENER INNENENTWICKLUNGSPOTENTIALE

ANHANG

INNENENTWICKLUNGSPOTENTIALE IN DEN ORTSTEILEN

KARTEN 1 - 8

unterstützt mit Mitteln der Städtebauförderung

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG von Bund, Ländern und Gemeinden

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Markt Pretzfeld
Landkreis Forchheim

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Markt Pretzfeld

Ergänzenden Baustein A

Konzept zur Aktivierung vorhandener Innenentwicklungspotentiale

Anhang

Innenentwicklungspotentiale in den Ortsteilen
Karten 1-8

Datenschutz:
Nur zum internen Gebrauch!

Topos team
Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH
Theodorstraße 5
90489 Nürnberg
T 0911 – 815 80 15
F 0911 – 815 80 12
kontakt@toposteam.de
www.toposteam.de

Bearbeitet: im Auftrag des

Markt Pretzfeld
Hauptstraße 3
91362 Pretzfeld

von: Thomas Rosemann
Dipl. Geograph und Stadtplaner ByAK SRL

unter Mitarbeit von: Johannes Wiesinger
Bachelor of Science Geographie (B. Sc.)

Linda Bührle
Bachelor of Arts Kulturgeographie (B. A.)

Bearbeitungsstand: 09.12.2020
redaktionell angepasst am 25.05.2021

ANHANG 2

Befragung der Gewerbetreibenden

INTEGRIERTES
STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)
MARKT PRETZFELD

BEFRAGUNG DER GEWERBETREIBENDEN
VOM SEPTEMBER 2020

ERGEBNISSE, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

unterstützt mit Mitteln der Städtebauförderung

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und Gemeinden

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Markt Pretzfeld
Landkreis Forchheim

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Markt Pretzfeld

Ergänzenden Baustein A

Rahmenplan und Konzept zur Aktivierung vorhandener Innenentwicklungspotentiale

Anlage

Befragung der Gewerbetreibenden Ergebnisse, Hinweise und Empfehlungen

Topos team
Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH
Theodorstraße 5
90489 Nürnberg
T 0911 – 815 80 15
F 0911 – 815 80 12
kontakt@toposteam.de
www.toposteam.de

Bearbeitet: im Auftrag des

Markt Pretzfeld
Hauptstraße 3
91362 Pretzfeld

von: Thomas Rosemann
Dipl. Geograph und Stadtplaner ByAK SRL
von: Thomas Rosemann
Dipl. Geograph und Stadtplaner ByAK SRL

unter Mitarbeit von: Johannes Wiesinger
Bachelor of Science Geographie (B. Sc.)

Linda Bührle
Bachelor of Arts Kulturgeographie (B. A.)

Bearbeitungsstand: 14.12.2020

INHALT

1	VORBEMERKUNGEN	1
1.1	Anlass und Ziel der Befragung	1
1.2	Ablauf und Methodisches Vorgehen	2
2	ERGEBNISSE	3
2.1	Unternehmensschwerpunkte	3
2.2	Beschäftigte	6
2.3	Besucher- und Kunden	10
2.4	Warenanlieferung	12
2.5	Planungen der Unternehmen	14
2.6	Zusätzlicher Flächenbedarf	17
2.7	Überkapazitäten an Flächen/Immobilien	19
2.8	Unterstützungsbedarf	20
3	ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNGEN	22

TABELLEN

Tabelle 1: Unternehmensschwerpunkte der antwortenden Betriebe 4
Tabelle 2: Antwortende Betriebe nach Wirtschaftszweigen und Ortsteilen 5
Tabelle 3: Beschäftigte in den antwortenden Betrieben (Mindestzahl) nach Ortsteilen 7
Tabelle 4: Beschäftigte in den antwortenden Betrieben (Mindestzahl) nach Wirtschaftszweigen und Ortsteilen 9
Tabelle 5: Antwortende Betriebe mit regelmäßigen Besuchern/Kunden nach Ortsteilen 10
Tabelle 6: Antwortende Betriebe mit regelmäßigen Besuchern/Kunden nach Wirtschaftszweigen und Ortsteilen 11
Tabelle 7: Antwortende Betriebe mit regelmäßiger Warenanlieferung nach Wirtschaftszweigen und Ortsteilen 13
Tabelle 8: Planungs-/Veränderungsabsichten der antwortenden Betriebe nach Wirtschaftszweigen und Ortsteilen 16
Tabelle 9: Flächenbedarf der antwortenden Betriebe nach Wirtschaftszweigen und Ortsteilen 18

ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Anteile der Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen 8
Abbildung 2: Antwortende Betriebe mit regelmäßiger Warenanlieferung nach Ortsteilen 12
Abbildung 3: Antwortende Betriebe mit Planungs-/Veränderungsabsichten nach Ortsteilen 14
Abbildung 4: Flächenbedarf der antwortenden Betriebe nach Ortsteilen 17
Abbildung 5: Flächenbedarf der antwortenden Betriebe nach Nutzungen 17
Abbildung 5: Darstellung der angebotenen Flächen nordwestlich von Altreuth gemäß Flächennutzungsplan 2001 19
Abbildung 6: Unterstützungsbedarf der antwortenden Betriebe nach Nennungen 20

ANHANG

1 VORBEMERKUNGEN

1.1 ANLASS UND ZIEL DER BEFRAGUNG

Der Markt Pretzfeld hat im Rahmen seines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) ein Innenentwicklungskonzept (Zusatzbaustein Innenentwicklung) beauftragt.

In diesem sollen vorhandene Innenentwicklungspotentiale dem zukünftigen Bedarf an Bauflächen gegenübergestellt und konkrete Maßnahmen formuliert werden, wie vorhandene Baulücken, Brachflächen, Leerstände etc. genutzt werden können, bevor zusätzliche Bauflächen erschlossen und entwickelt werden müssen.

Neben einer Ermittlung des zukünftigen Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarfs soll im Rahmen des Innenentwicklungskonzeptes auch der Bedarf an Gewerbeflächen abgeschätzt werden.

Hierzu hat sich der Markt Pretzfeld entschieden, eine Befragung der am Ort ansässigen Gewerbebetriebe durchzuführen, um zusätzliche Informationen zu erlangen

- zur Verteilung der am Ort ansässigen Unternehmen auf die verschiedenen Wirtschaftsbereiche,
- zur Größe der Unternehmen bzw. zur Zahl ihrer Mitarbeiter,
- zum Besucher-, Kunden- und Warenverkehr der Betriebe,
- zu unternehmerischen Plänen und Veränderungsabsichten in den kommenden 5 Jahren,
- zum zusätzlichen Flächenbedarf der Unternehmen,
- zu möglichen Überkapazitäten an Flächen und Immobilien,
- zum möglichem Unterstützungsbedarf bei der zukünftigen Unternehmensentwicklung.

Über die Erkenntnisse des ISEK hinaus, sollen aus den Ergebnissen der Befragung

- Rückschlüsse auf die Bedeutung der einzelnen Ortsteile und Betriebe als Wirtschaftsstandort und Arbeitsort gezogen und
- für den Markt Pretzfeld Aussagen zum stadt- bzw. bauleitplanerischen Handlungsbedarf getroffen werden.

1.2 ABLAUF UND METHODISCHES VORGEHEN

Der Bogen zur „Schriftlichen Befragung der Gewerbetreibenden im Markt Pretzfeld" wurde am 09.09.2020 an eine Auswahl der in Pretzfeld gemeldeten Gewerbetreibenden verschickt.

Im Fokus des städtebaulichen Interesses standen dabei Unternehmen, die in der Marktgemeinde eine Betriebsstätte, ein Büro, einen Geschäftsraum, einen Laden, eine Werkstatt o.ä. besitzen, d.h. Vertreter des sogenannten „stehenden" Gewerbes.

Die Beteiligten wurden gebeten, den ausgefüllten Fragebogen zu beantworten und in einem vorgefertigten Freiumschlag bis zum 28.09.2020 an die Gemeinde zurück zu senden.

Ein Muster des Fragebogens und des Anschreibens sind diesem Bericht als Anlage beigefügt.

Insgesamt wurden 83 Gewerbetreibende befragt, von denen sich bis Ende September 39 Betriebe an der Befragung beteiligt haben. Dies entspricht einer Rücklaufquote von rund 47,0%.

Einer der Antwortenden gibt an, sein Gewerbe in Ebermannstadt zu betreiben. Ein Weiterer betreibt nur nebenberuflich Einzelhandel in der Gemeinde und macht zu den Fragen keine weiteren Angaben.

Damit verbleiben 37 Antwortschreiben, aus denen sich die gewünschten Rückschlüsse und differenzierten Aussagen zum Flächen- und Unterstützungsbedarf ziehen lassen.

Sämtliche Ergebnisse sind in anonymisierter Form in Kapitel 2 dieses Berichtes beschrieben.

Um den stadt- bzw. bauleitplanerischen Handlungsbedarf abschätzen zu können, wurden die Antworten nachträglich um Informationen ergänzt

- welche Art der baulichen Nutzung der wirksame Flächennutzungsplan des Marktes Pretzfeld für den Standort des antwortenden Betriebes darstellt,
- ob für den Standort des Betriebes ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht und
- ob der antwortende Betrieb innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Ortskern Pretzfeld" bzw. der für eine Erweiterung des Sanierungsgebiets vorgeschlagenen Flächen liegt.

Ziel sollte sein, die die kommunalen Planungen und die Planungs-/Veränderungsabsichten der örtlichen Unternehmen nach Möglichkeit in Einklang zu bringen.

Das abschließende Kapitel 3 fasst hierzu die Ergebnisse der Befragung zusammen und gibt Hinweise und Empfehlungen aus planerischer Sicht, wie dies gelingen kann.

2 ERGEBNISSE

2.1 UNTERNEHMENSSCHWERPUNKTE

Im Ergebnis des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) fallen im Hinblick auf die Wirtschaftsstruktur des Marktes Pretzfeld auf

- die vergleichsweise geringe Bedeutung des Dienstleitungssektors, Abschnitte J-N (Unternehmensdienstleister) und O-U (Öffentliche und private Dienstleister) gemäß WZ 2008[1],
- die starke Abhängigkeit von einem großen Gewerbebetrieb.

Antworten auf die Frage 1, in welchem Wirtschaftsbereich die befragten Gewerbetreibenden den Schwerpunkt ihres Unternehmens sehen, ergeben ein differenziertes Bild.

Um einen Vergleich zur amtlichen Statistik zu haben, wurden die im Fragebogen genannten Unternehmensschwerpunkte nachträglich den Wirtschaftszweigen gemäß WZ 2008 zugeordnet und Betriebe, die mehrere Schwerpunkte ihrer unternehmerischen Tätigkeit genannt haben, nur einem Wirtschaftszweig zugerechnet. Danach ergibt sich das in Tabelle 1 dargestellte Bild.

Die Mehrzahl der Antworten (15 von 37) kommt aus Handwerksbetrieben, Rechnet man die Unternehmen dazu, die ihren Schwerpunkt im Wirtschaftsbereich Industrie (vier von 37) sehen, zeigt sich die wichtige Bedeutung des Produzierenden Gewerbes (Abschnitt B-F) für die Gesamtgemeinde Pretzfeld.

Als wichtiger Wirtschaftsstandort für Betriebe aus dem Industrie- und Handwerksbereich fällt neben dem Hauptort Pretzfeld vor allem der Ortsteil Altreuth auf.

Sieben von insgesamt acht antwortenden Betrieben aus Altreuth sehen ihren unternehmerischen Schwerpunkt im Abschnitt B-F. Das sind 87,5% aller antwortenden Gewerbetreibenden aus diesem Ortsteil bzw. 36,8% aller Betriebe, die angeben, schwerpunktmäßig in diesem Wirtschaftszweig tätig zu sein.

Im Ortsteil Pretzfeld sind es neun von insgesamt 19 antwortenden Betrieben (rund 47,4% aller Antworten aus diesem Ortsteil). Die übrigen Antworten aus Handwerksbetrieben kommen aus Hagenbach (zwei von insgesamt drei Antworten aus diesem Ortsteil) bzw. Wannbach (eine von zwei Antworten).

Insgesamt zehn der antwortenden Betriebe sehen den Schwerpunkt ihrer unternehmerischen Tätigkeit im Dienstleitungssektor. Das ist mit rund 27,0% der Antworten ein deutlich höherer Anteil, als es die Zahlen aus dem ISEK erwarten lassen.

Die Mehrzahl der Dienstleistungsbetriebe hat seinen Sitz im Hauptort Pretzfeld, die übrigen Antworten aus diesem Wirtschaftsbereich kommen aus Altreuth, Hagenbach und Hetzelsdorf.

1 Vgl. Statistisches Bundesamt (Hrsg.): Klassifikation der Wirtschaftszweige. (WZ 2008). Wiesbaden, August 2007

Wirtschaftsbereich gemäß Fragebogen	Wirtschaftszweig gemäß WZ 2008	n= 37	Anteil in %
Forstwirtschaft	Abschnitt A (Land- und Forstwirtschaft, Fischerei)	--	--
Industrie	Abschnitt B-F (Produzierendes Gewerbe)	4	10,8%
Handwerk	Abschnitt B-F (Produzierendes Gewerbe)	15	40,6%
Einzelhandel	Abschnitt G-I (Handel, Verkehr, Gastgewerbe)	2	5,4%
Großhandel	Abschnitt G-I (Handel, Verkehr, Gastgewerbe)	3	8,1%
Hotellerie/Gastronomie	Abschnitt G-I (Handel, Verkehr, Gastgewerbe)	3	8,1%
Verkehr	Abschnitt G-I (Handel, Verkehr, Gastgewerbe)	-	-
IT-Dienstleistungen	Abschnitt J-N (Unternehmensdienstleister)	-	-
Sonstige Dienstleistungen	Abschnitt J-N (Unternehmensdienstleister)	7	18,9%
	Abschnitt O-U (Öffentliche und private Dienstleister)	3	8,1%
Industrie, Großhandel	Erfasst unter Wirtschaftsbereich Industrie (1 von 4)		
Handwerk, Hotellerie/ Gastronomie	Erfasst unter Wirtschaftsbereich Hotellerie/ Gastronomie (2 von 3)		
Handwerk, Forstwirtschaft	Erfasst unter Wirtschaftsbereich Handwerk (1 von 15)		
Einzelhandel, Hotellerie/ Gastronomie	Erfasst unter Wirtschaftsbereich Einzelhandel (1 von 2)		
Einzelhandel, Großhandel, Hotellerie/ Gastronomie	Erfasst unter Wirtschaftsbereich Einzelhandel (1 von 2)		
gesamt:		37	100,0%

Tabelle 1: Unternehmensschwerpunkte der antwortenden Betriebe

Betriebe, die dem Abschnitt G-I (Handel, Verkehr, Gastgewerbe) gemäß WZ 2008 zugeordnet werden, machen etwas mehr als ein Fünftel der Antworten aus.

Die Hälfte der Gewerbetreibenden aus diesem Wirtschaftszweig (vier von acht Antworten) kommt aus dem Hauptort Pretzfeld und unterstreicht dessen wichtige Versorgungsfunktion.

Weitere Betriebe, die im Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe tätig sind, haben in Hetzelsdorf (einer von insgesamt drei antwortenden Gewerbetreibenden), in Unterzaunsbach (zwei von zwei Antwortenden) und Wannbach (einer von zwei Antwortenden) ihren Unternehmenssitz.

Gemessen an der Zahl der antwortenden Gewerbetreibenden, die auf das Schreiben der Marktgemeinde geantwortet haben, sind der Hauptort Pretzfeld mit 19 von insgesamt 37 Betrieben (51,5%) und Altreuth mit acht Betrieben (21,6%) hervorzuheben.

Weitere Antworten kommen aus den Ortsteilen Hagenbach und Hetzelsdorf (jeweils drei Betriebe) sowie Unterzaunsbach und Wannbach (jeweils zwei Betriebe).

Wirtschaftszweig gemäß WZ 2008	Betriebe dieses Wirtschaftszweiges im OT Pretzfeld (Anteil an allen Betrieben in diesem OT, n=19)	Betriebe dieses Wirtschaftszweiges im OT Altreuth (Anteil an allen Betrieben in diesem OT, n=8)	Betriebe dieses Wirtschaftszweiges im OT Hagenbach (Anteil an allen Betrieben in diesem OT, n=3)	Betriebe dieses Wirtschaftszweiges im OT Hetzelsdorf (Anteil an allen Betrieben in diesem OT, n=3))	Betriebe dieses Wirtschaftszweiges im OT Unterzaunsbach (Anteil an allen Betrieben in diesem OT, n=2),	Betriebe dieses Wirtschaftszweiges im OT Wannbach (Anteil an allen Betrieben in diesem OT, n=2)	∑ aller Betriebe in diesem Wirtschaftszweig (Anteil an allen Betrieben im Markt Pretzfeld, n=37)
Abschnitt B-F (Produzierendes Gewerbe)	9 (47,4%)	7 (87,5%)	2 (66,7%)	--	--	1 (50,0%)	**19 (51,4%)**
Abschnitt G-I (Handel, Verkehr, Gastgewerbe)	4 (21,1%)	--	--	1 (33,3%)	2 (100,0%)	1 (50,0%)	**8 (21,6%)**
Abschnitt J-N (Unternehmensdienstleister)	4 (21,1%)	1 (12,5%)	1 (33,3%)	1 (33,3%)	--	--	**7 (18,9%)**
Abschnitt O-U (Öffentliche und private Dienstleister)	2 (10,5%)	--	--	1 (33,3%)	--	--	**3 (8,1%)**
∑ Anzahl der Betriebe (Anteil an allen Betrieben im Markt Pretzfeld, n = 37)	**19 (51,4%)**	**8 (21,6%)**	**3 (8,1%)**	**3 (8,1%)**	**2 (5,4%)**	**2 (5,4%)**	**37 (100,0%)**

Tabelle 2: Antwortende Betriebe nach Wirtschaftszweigen und Ortsteilen

2.2 BESCHÄFTIGTE

Neben der Anzahl der Betriebe gibt die Zahl der Beschäftigten in einem Ortsteil Auskunft über dessen Bedeutung als Wirtschaftsstandort und Arbeitsort.

Die Gewerbetreibenden wurden deshalb gebeten, Angaben zur Zahl der Beschäftigten in ihrem Betrieb zu machen. Aus datenschutzrechtlichen Gründen wurde darauf verzichtet, nach einer genauen Zahl der Beschäftigten zu fragen (Frage 2).

Stattdessen wurden die Beteiligten aufgefordert, die Zahl aller im Unternehmen beschäftigten Personen jeweils einer von fünf Gruppen von 1-5 bis über 100 Beschäftigten zuzuordnen. Die Ergebnisse sind in Tabelle 3 dargestellt:

19 von 37 (51,4%) der Gewerbetreibenden geben als Antwort an, lediglich 1-5 Mitarbeiter zu haben. Weitere neun Betriebe (24,3% der Antwortenden) haben 6 bis 10 Beschäftigte.

Nur ein antwortender Betrieb hat nach eigener Aussage mehr als 100 Beschäftige, alle anderen können in Anlehnung an die KMU Definition der Europäischen Kommission (Empfehlung 2003/361/EG) als Kleinstunternehmen (mit unter 10 Mitarbeitern) bzw. Kleinunternehmen (mit unter 50 Mitarbeitern) bezeichnet werden.

Aus den Antworten der insgesamt 37 Gewerbetreibenden lässt sich eine Mindestzahl von 262 Beschäftigten in der Gesamtgemeinde Pretzfeld ableiten.

Auch wenn die ermittelte Mindestzahl nur einen Teil der tatsächlich in Pretzfeld beschäftigte Personen darstellt und nicht mit der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Pretzfeld gleichgesetzt werden kann (dies waren am 30.07.2017 insgesamt 629 Arbeitnehmer[2]), bestätigen die Antworten der Gewerbetreibenden die Ergebnisse des ISEK:

- im Dienstleistungssektor, d.h. den Abschnitten J-N (Unternehmensdienstleister) und O-U (Öffentliche und private Dienstleister) gemäß WZ 2008, ist nur ein relativ geringer Anteil der Beschäftigten tätig,
- die besondere Bedeutung des Produzierenden Gewerbes zeigt sich neben dem hohen Anteil von Betrieben auch an der hohen Zahl der Mindestbeschäftigten in diesem Wirtschaftsabschnitt (mindestens 189 Beschäftigte entsprechen einem Anteil von 72,1% an der ermittelten Mindestzahl von 262 Beschäftigten),
- nur ein Betrieb mit mehr als 100 Mitarbeitern beschäftigt rund 38,5% der ermittelten Zahl von Mindestbeschäftigten.

2 Vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg.): Markt Pretzfeld – Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Statistik kommunal 2018. Fürth, März 2019

Beschäftigte in den Betrieben	1-5	6-10	11-50	51-100	>100	∑
Gesamtgemeinde						
Anzahl Betriebe (Anteil an allen antwortenden Betrieben, n=37)	19 (51,4%)	9 (24,3%)	8 (21,6%)	--	1 (2,7%)	37 (100,0%)
Mindestzahl der Beschäftigten (Anteil an der Mindestzahl in allen antwortenden Betrieben, n=262)	19 (7,3%)	54 (20,6%)	88 (33,6%)	--	101 (38,6%)	262 (100,0%)
OT Pretzfeld						
Anzahl Betriebe (Anteil an n=37)	10 (52,6%)	5 (55,6%	4 (50,0%)	--	--	19 (51,4%)
Mindestzahl der Beschäftigten (Anteil an n=262)	10 (3,8%)	30 (11,5%)	44 (16,8%)	--	--	84 (32,1%)
OT Altreuth						
Anzahl Betriebe (Anteil an n=37)	2 (5,4%)	2 (5,4%)	3 (8,1%)	--	1 (2,7%)	8 (21,6%)
Mindestzahl der Beschäftigten (Anteil an n=262)	2 (0,8%)	12 (4,6%)	33 (12,6%)	--	101 (38,5%)	148 (56,5%)
OT Hagenbach						
Anzahl Betriebe (Anteil an n=37)	2 (5,4%)	--	1 (2,7%)	--	--	3 (8,1%)
Mindestzahl der Beschäftigten (Anteil an n=262)	2 (0,8%)		11 (4,2%)	--	--	13 (5,0%)
OT Hetzelsdorf						
Anzahl Betriebe (Anteil an n=37)	1 (2,7%)	2 (5,4%)	--	--	--	3 (8,1%)
Mindestzahl der Beschäftigten (Anteil an n=262)	1 (0,4%)	12 (4,6%)	--	--	--	13 (5,0%)
OT Unterzaunsbach						
Anzahl Betriebe (Anteil an n=37)	2 (5,4%)	--	--	--	--	2 (5,4%)
Mindestzahl der Beschäftigten (Anteil an n=262)	2 (0,8%)	--	--	--	--	2 (0,8%)
OT Wannbach						
Anzahl Betriebe (Anteil an n=37)	2 (5,4%)	--	--	--	--	2 (5,4%)
Mindestzahl der Beschäftigten (Anteil an n=262)	2 (0,8%)	--	--	--	--	2 (0,8%)

Tabelle 3: Beschäftigte in den antwortenden Betrieben (Mindestzahl) nach Ortsteilen

Stellt man die für 2017 angegebenen Anteile der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den Wirtschaftszweigen gemäß WZ 2008 den Anteilen der 2020 ermittelten Mindestzahl von Beschäftigtenzahlen gegenüber, ergibt sich ein nahezu identisches Bild (siehe Abbildung 1).

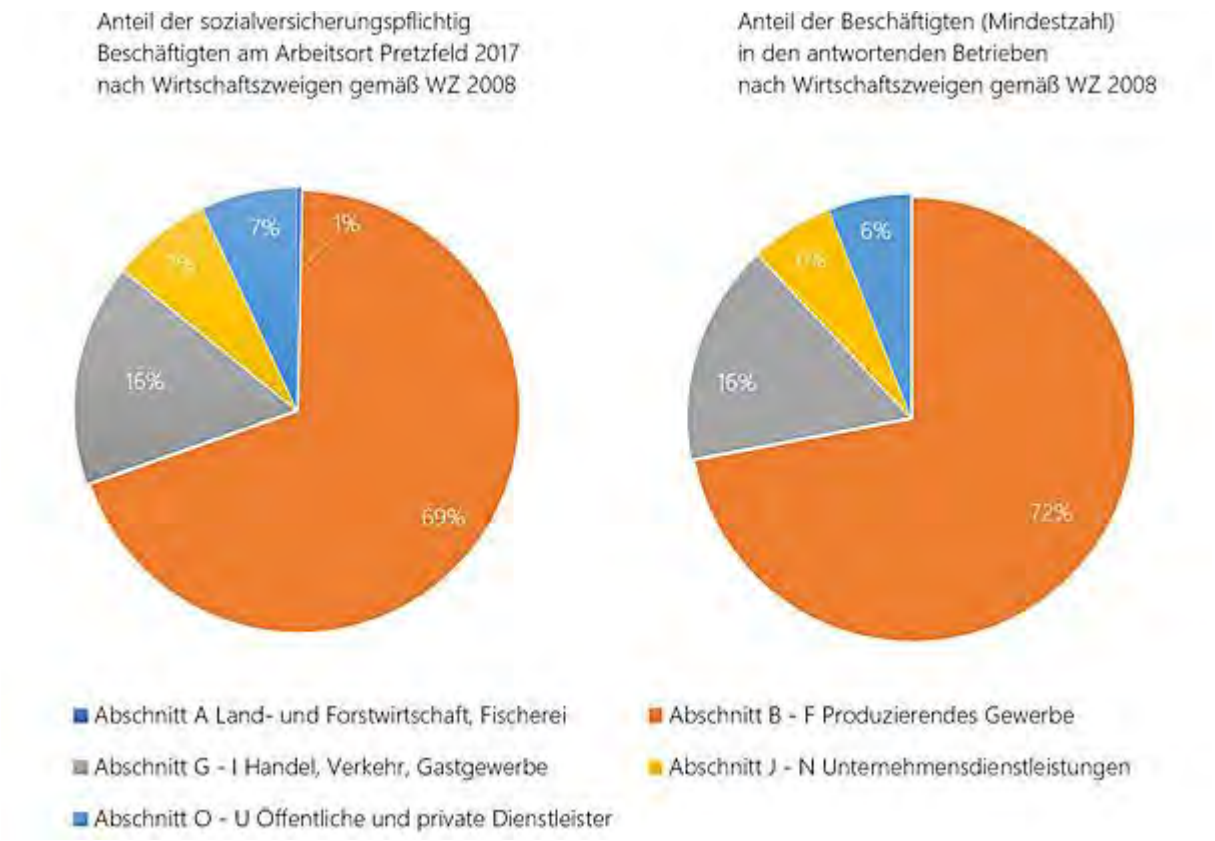


Abbildung 1: Anteile der Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen

Auffällig ist die hohe Zahl der Beschäftigten im Ortsteil Altreuth. Hier findet mehr als die Hälfte der für den Markt Pretzfeld ermittelten Mindestzahl von Beschäftigten Arbeit (56,5%) und hier liegt der einzige Betrieb in der Gemeinde, der angibt, mehr als 100 Beschäftigte zu haben (siehe Tabelle 4).

Wirtschaftszweig gemäß WZ 2008	Beschäftigte in diesem Wirtschaftszweig im OT Pretzfeld (Anteil an Beschäftigten in diesem OT, n=84)	Beschäftigte in diesem Wirtschaftszweig im OT Altreuth (Anteil an Beschäftigten in diesem OT, n=148)	Beschäftigte in diesem Wirtschaftszweig im OT Hagenbach (Anteil an Beschäftigten in diesem OT, n=13)	Beschäftigte in diesem Wirtschaftszweig im OT Hetzelsdorf (Anteil an Beschäftigten in diesem OT, n=13)	Beschäftigte in diesem Wirtschaftszweig im OT Unterzaunsbach (Anteil an Beschäftigten in diesem OT, n=2)	Beschäftigte in diesem Wirtschaftszweig im OT Wannbach (Anteil an Beschäftigten in diesem OT, n=2)	∑ aller Beschäftigten in diesem Wirtschaftszweig (Anteil an allen Beschäftigten im Markt Pretzfeld, n=262)
Abschnitt B-F (Produzierendes Gewerbe)	29 (34,5%)	147 (99,3%)	12 (92,3%)	--	--	1 (50,0%)	**189 (72,1%)**
Abschnitt G-I (Handel, Verkehr, Gastgewerbe)	34 (40,5%)	--	--	6 (46,2%)	2 (100,0%)	1 (50,0%)	**43 (16,4%)**
Abschnitt J-N (Unternehmensdienstleister)	12 (14,3%)	1 (0,7%)	1 (7,7%)	1 (7,6%)	--	--	**15 (5,7%)**
Abschnitt O-U (Öffentliche und private Dienstleister)	9 (10,7%)	--	--	6 (46,2%)	--	--	**15 (5,7%)**
∑ Beschäftigte (Anteil an allen Beschäftigten im Markt Pretzfeld, n = 262)	**84 (32,1%)**	**148 (56,5%)**	**13 (5,0%)**	**13 (5,0%)**	**2 (0,7%)**	**2 (0,7%)**	**262 (100,0%)**

Tabelle 4: Beschäftigte in den antwortenden Betrieben (Mindestzahl) nach Wirtschaftszweigen und Ortsteilen

Mindestens 84 Beschäftigte im Hauptort Pretzfeld entsprechen einem Anteil von rund 32,1% an der Mindestzahl von Beschäftigten und zeigen, dass die Bedeutung des Hauptortes als Wohnstandort höher einzuschätzen ist, als dessen Bedeutung als Arbeitsstandort.

Die bereits bei Auswertung der Frage 1 deutlich gewordene Bedeutung von Altreuth für das Produzierende Gewerbe wird durch die Angaben zur Zahl der Beschäftigten bestätigt:

77,8% aller Beschäftigten (147 von 189), die im Markt Pretzfeld in diesem Wirtschaftsbereich tätig sind, arbeiten in Altreuth. Gemessen an der Mindestzahl von Beschäftigten in diesem Ortsteil (148) sind dies 99,3% (siehe Tabelle 4).

2.3 BESUCHER- UND KUNDEN

Antworten auf die Fragen nach regelmäßigen Besuchern bzw. Kunden (Frage 3) geben Aufschluss darüber, wie stark die jeweiligen Betriebe und Gewerbestandorte frequentiert sind und wie stark die jeweiligen Ortsteile dadurch belebt werden.

Besucher/Kunden je Betrieb	1-5	6-10	11-50	>50	∑
Gesamtgemeinde					
Anzahl der Betriebe mit regelmäßigen Besuchern/Kunden (Anteil an allen antwortenden Betrieben mit regelmäßigen Besuchern/Kunden, n=23)	12 (52,2%)	2 (8,7%)	4 (17,4%)	5 (21,7%)	23 (100,0%)
OT Pretzfeld					
Anzahl Betriebe (Anteil an n=23)	6 (26,1%)	--	3 (13,0%)	4 (17,4%)	13 (56,5%)
OT Altreuth					
Anzahl Betriebe (Anteil an n=23)	3 (13,0%)	1 (4,3%)	--	--	4 (21,6%)
OT Hagenbach					
Anzahl Betriebe (n=23)	1 (4,3%)	--	--	1 (4,3%)	2 (8,7%)
OT Hetzelsdorf					
Anzahl Betriebe (Anteil an n=23)	--	1 (4,3%)	1 (4,3%)	--	2 (8,7%)
OT Unterzaunsbach					
Anzahl Betriebe (Anteil n=23)	2 (8,7%)	--	--	--	2 (8,7%)

Tabelle 5: Antwortende Betriebe mit regelmäßigen Besuchern/Kunden nach Ortsteilen

23 der Gewerbetreibenden werden regelmäßig von Besuchern bzw. Kunden frequentiert, dies sind 62,2% der Unternehmer, die auf das Schreiben der Gemeinde Pretzfeld geantwortet haben.

Die Mehrzahl der Gewerbebetriebe mit regelmäßigen Besuchern/Kunden (13 von 23) und vier von fünf der am Stärksten frequentierten Betriebe haben ihren Sitz im Hauptort Pretzfeld. Dies unterstreicht dessen wichtige Versorgungsfunktion (siehe Tabelle 5).

Wirtschaftszweig gemäß WZ 2008	Betriebe mit regelmäßigen Besuchern/Kunden im OT Pretzfeld (Anteil an allen antwortenden Betrieben aus diesem OT, n=13)	Betriebe mit regelmäßigen Besuchern/Kunden im OT Altreuth (Anteil an allen antwortenden Betrieben aus diesem OT, n=4)	Betriebe mit regelmäßigen Besuchern/Kunden im OT Hagenbach (Anteil an allen antwortenden Betrieben aus diesem OT, n=2)	Betriebe mit regelmäßigen Besuchern/Kunden im OT Hetzelsdorf (Anteil an allen antwortenden Betrieben aus diesem OT, n=2)	Betriebe mit regelmäßigen Besuchern/Kunden im OT Unterzaunsbach (Anteil an allen antwortenden Betrieben aus diesem OT, n=2)	Betriebe mit regelmäßigen Besuchern/Kunden im OT Wannbach (Anteil an allen antwortenden Betrieben aus diesem OT, n=0)	∑ aller Betriebe mit regelmäßigen Besuchern/Kunden (Anteil an allen antwortenden Betrieben aus dem Markt Pretzfeld, n=23)
Abschnitt A (Land- und Forstwirtschaft, Fischerei)	--	--	--	--	--	--	--
Abschnitt B-F (Produzierendes Gewerbe)	5 (38,4%)	4 (100,0%)	2 (100,0%)	--	--	--	11 (47,8%)
Abschnitt G-I (Handel, Verkehr, Gastgewerbe)	4 (30,8%)	--	--	1 (50,0%)	2 (100,0%)	--	7 (30,4%)
Abschnitt J-N (Unternehmensdienstleister)	2 (15,4%)	--	--	--	--	--	2 (8,7%)
Abschnitt O-U (Öffentliche und private Dienstleister)	2 (15,4%)	--	--	1 (50,0%)	--	--	3 (13,1%)
∑ Betriebe mit regelmäßigen Besuchern/ Kunden (Anteil an allen Betrieben, n=23)	**13 (56,5%)**	**4 (17,4%)**	**2 (8,7%)**	**2 (8,7%)**	**2 (8,7%)**	**--**	**23 (100,0%)**

Tabelle 6: Antwortende Betriebe mit regelmäßigen Besuchern/Kunden nach Wirtschaftszweigen und Ortsteilen

Die meisten antwortenden Betriebe (11 von 23) mit regelmäßigen Besuchern und Kunden sind dem Produzierenden Gewerbe zuzuordnen, d.h. dem Abschnitt B-F gemäß WZ 2008. Diese verteilen sich auf den Hauptort Pretzfeld und die Ortsteile Altreuth und Hagenbach.

Daneben spielen für Besucher und Kunden des Marktes Pretzfeld insbesondere Betriebe aus dem Handels-, Verkehrs- und Gastgewerbe (Abschnitt G-I) eine wichtige Rolle. Hier liegt der Schwerpunkt der antwortenden Betriebe im Hauptort Pretzfeld, gefolgt von Unterzaunsbach und Hetzelsdorf (siehe Tabelle 6).

Die meisten regelmäßigen Besucher/Kunden (durchschnittlich >50 am Tag) ziehen drei antwortende Betriebe aus dem Abschnitt G-I und ein Betrieb aus dem Abschnitt O-U im Hauptort Pretzfeld an sowie ein Handwerksbetrieb (Abschnitt B-F) aus dem Ortsteil Hagenbach.

2.4 WARENANLIEFERUNG

Die Warenanlieferung von Betrieben erfordert – wie der regelmäßige Besuch von Besuchern und Kunden - eine ausreichende Verkehrserschließung und Rücksichtnahme auf die Nachbarn.

Die Frage 4, ob ihr Betrieb regelmäßig mit Waren beliefert wird, beantworten 26 (70,3%) der antwortenden Gewerbetreibenden mit „Ja".

Die Hälfte der Betriebe mit regelmäßiger Warenanlieferung hat seinen Sitz im Hauptort Pretzfeld. Daneben sind sechs Betriebe im Ortsteil Altreuth das wichtigste Ziel von Waren, die in den Markt Pretzfeld geliefert werden (siehe Abbildung 2).

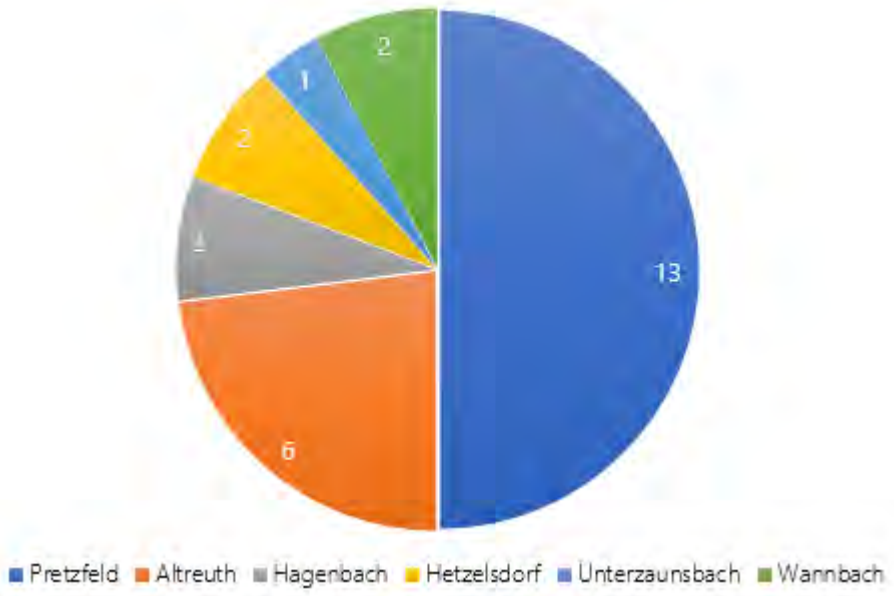


Abbildung 2: Antwortende Betriebe mit regelmäßiger Warenanlieferung nach Ortsteilen

Wirtschaftszweig gemäß WZ 2008	Betriebe mit regelmäßiger Warenanlieferung im OT Pretzfeld (Anteil an allen antwortenden Betrieben aus diesem OT, n=13)	Betriebe mit regelmäßiger Warenanlieferung im OT Altreuth (Anteil an allen antwortenden Betrieben aus diesem OT, n=6)	Betriebe mit regelmäßiger Warenanlieferung im OT Hagenbach (Anteil an allen antwortenden Betrieben aus diesem OT, n=2)	Betriebe mit regelmäßiger Warenanlieferung im OT Hetzelsdorf (Anteil an allen antwortenden Betrieben aus diesem OT, n=2)	Betriebe mit regelmäßiger Warenanlieferung im OT Unterzaunsbach (Anteil an allen antwortenden Betrieben aus diesem OT, n=1)	Betriebe mit regelmäßiger Warenanlieferung im OT Wannbach (Anteil an allen antwortenden Betrieben aus diesem OT, n=2)	∑ aller Betriebe mit regelmäßiger Warenanlieferung (Anteil an allen antwortenden Betrieben aus dem Markt Pretzfeld, n=26)
Abschnitt A (Land- und Forstwirtschaft, Fischerei)	--	--	--	--	--	--	--
Abschnitt B-F (Produzierendes Gewerbe)	6 (46,1%)	6 (100,0%)	2 (100,0%)	--	--	1 (50,0%)	15 (57,7%)
Abschnitt G-I (Handel, Verkehr, Gastgewerbe)	4 (30,8%)	--	--	1 (50,0%)	1 (100,0%)	1 (50,0%)	7 (26,9%)
Abschnitt J-N (Unternehmensdienstleister)	1 (7,7%)	--	--	--	--	--	1 (3,9%)
Abschnitt O-U (Öffentliche und private Dienstleister)	2 (15,4%)	--	--	1 (50,0%)	--	--	3 (11,5%)
∑ Betriebe mit regelmäßiger Warenanlieferung (Anteil an allen Betrieben, n=26)	**13 (50,0%)**	**6 (23,1%)**	**2 (7,7%)**	**2 (7,7%)**	**1 (3,8%)**	**2 (7,7%)**	**26 (100,0%)**

Tabelle 7: Antwortende Betriebe mit regelmäßiger Warenanlieferung nach Wirtschaftszweigen und Ortsteilen

Wie in Tabelle 7 dargestellt wird die Mehrzahl der regelmäßig mit Waren belieferten Betriebe (15 von 23) dem Produzierenden Gewerbe (Abschnitt B-F gemäß WZ 2008) zugeordnet. Danach folgen sieben Betriebe aus dem Abschnitt G-I.

2.5 PLANUNGEN DER UNTERNEHMEN

Frage 5 beschäftigt sich mit Planungen bzw. Veränderungsabsichten der Gewerbetreibenden für die kommenden 5 Jahre.

Keiner der Befragten, der sein Gewerbe im Markt Pretzfeld betreibt, beabsichtigt sein Unternehmen in absehbarerer Zeit zu schließen.

22 Gewerbetreibende geben an, ihren Betrieb aufrecht erhalten zu wollen, machen über Planungen für die kommenden 5 Jahren aber keine weiteren Angaben.

Zu Planungs- bzw. Veränderungsabsichten äußern sich insgesamt 14 Gewerbetreibende, von diesen haben neun ihren Unternehmenssitz im Hauptort Pretzfeld, zwei in Hetzelsdorf und jeweils einer in Altreuth, Hagenbach und Unterzaunsbach.

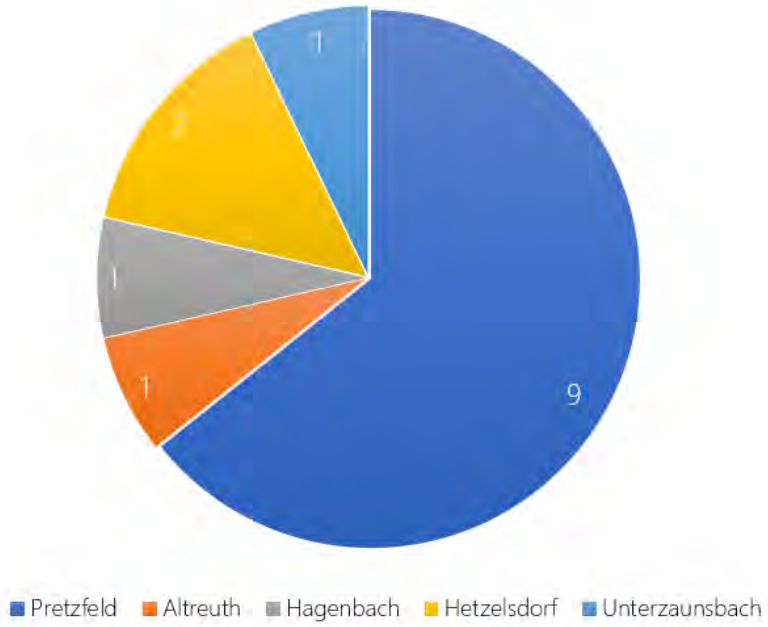


Abbildung 3: Antwortende Betriebe mit Planungs-/Veränderungsabsichten nach Ortsteilen

Von den Planungsabsichten betroffen sind sechs Unternehmen aus dem Abschnitt B-F (Produzierendes Gewerbe), vier Unternehmen aus dem Abschnitt G-I (Handel, Verkehr, Gastgewerbe) und jeweils zwei Unternehmen aus den Abschnitten J-N (Unternehmensdienstleister) und O-U (Öffentliche und private Dienstleister).

Übergabe/Verkauf an einen Nachfolger

Insgesamt sechs Gewerbetreibende beabsichtigen, ihren Betrieb in den kommenden 5 Jahren einem Nachfolger zu übergeben, darunter

- vier Betriebe aus dem Hauptort Pretzfeld: ein Industrie- (Nr. 1), zwei Handwerks- (Nrn. 27 und 35) und ein Dienstleistungsbetrieb (Nr. 33),
- ein Handwerksbetrieb (Nr. 36) aus Hagenbach und
- ein Gewerbetreibender (Nr. 37) aus Unterzaunsbach, der die Schwerpunkte seines Unternehmens in den Wirtschaftsbereichen Einzelhandel und Hotellerie/Gastronomie sieht und dem Abschnitt G-I zugeordnet wird.

Der Industriebetrieb aus dem Hauptort Pretzfeld (Nr. 1) gibt außerdem an, zusätzlichen Flächenbedarf zu haben (siehe auch Kapitel 2.6) und sieht bei der Suche nach Gewerbeflächen Unterstützungsbedarf (siehe auch Kapitel 8).

Ähnlich äußert sich einer der beiden Handwerksbetriebe (Nr. 27) aus dem Hauptort, der einem Nachfolger übergeben werden soll, ebenfalls Gewerbeflächen sucht (siehe auch Kapitel 2.6) und bei der Suche danach Unterstützungsbedarf sieht.

Der Dienstleistungsbetrieb (Nr. 33) aus dem Hauptort Pretzfeld, der in den kommenden 5 Jahren einem Nachfolger übergeben bzw. verkauft werden soll, plant für denselben Zeitraum, größere Investitionen zu tätigen.

Größere Investitionen

Neun Gewerbetreibende geben an, innerhalb der kommenden 5 Jahre größere Investitionen tätigen zu wollen, hierzu gehören

- sieben Betriebe aus dem Hauptort Pretzfeld: zwei Handwerksbetriebe Nrn. 27 und 32), ein Großhändler (Nr. 15), ein Hotellerie-/Gastronomiebetrieb (Nr. 31), zwei Dienstleitungsunternehmen (Nrn. 4 und 33) und ein Gewerbetreibender (Nr. 26), der die Schwerpunkte seines Unternehmens in den Wirtschaftsbereichen Einzelhandel, Großhandel und Hotellerie/Gastronomie sieht,
- ein Industriebetrieb (Nr. 21) aus Altreuth und
- ein Dienstleistungsbetrieb (Nr. 9) aus Hetzelsdorf.

Zwei von neun Antwortenden (Nrn. 4 und 27) machen zu den geplanten Investitionen keine weiteren Angaben.

Ein Gewerbetreibender aus Pretzfeld (Nr. 33) und ein Betrieb aus Hetzelsdorf (Nr. 9) beabsichtigen, in die Sanierung/Modernisierung ihrer Gewerbeimmobilie zu investieren.

Fünf Gewerbetreibende planen größere Investitionen für die Erweiterung ihrer Betriebe. Vier dieser Betriebe kommen aus dem Hauptort Pretzfeld (Nrn. 15, 21, 26 und 32), der Fünfte aus Hetzelsdorf (Nr. 9).

Die Unternehmen Nrn. 9, 15, 21, 26, 27, 31 und 32 melden in diesem Zusammenhang zusätzlichen Flächenbedarf an (siehe auch Kapitel 2.6), die Gewerbetreibenden Nr. 9, 15 und 21 sehen darüber hinaus Unterstützungs- bzw. Beratungsbedarf (siehe auch Kapitel 2.8).

Standortverlagerung

Ein Dienstleistungsbetrieb aus Hetzelsdorf (Nr. 11) gibt als einziger der befragten Gewerbetreibenden an, eventuell seinen Standort verlagern zu wollen und ist nach eigenen Aussagen auf der Suche nach einem Bauplatz.

Tabelle 8 gibt eine Übersicht über die für die kommenden 5 Jahre genannten Planungs- bzw. Veränderungsabsichten nach Wirtschaftszweigen und Ortsteilen.

Planungs-/Veränderungsabsichten	Nennungen zu Betrieben aus dem Abschnitt B-F (Produzierendes Gewerbe)	Nennungen zu Betrieben aus dem Abschnitt G-I (Handel, Verkehr, Gastgewerbe)	Nennungen zu Betrieben aus dem Abschnitt J-N (Unternehmensdienstleister)	Nennungen zu Betrieben aus dem Abschnitt O-U (Öffentliche und private Dienstleister)	∑ der Nennungen zu Betrieben aus allen Abschnitten
Übergabe/Verkauf an einen Nachfolger	4	1	--	1	6
Größere Investitionen	3	3	1	2	9
Standortverlagerung	--	--	1	--	1
∑ Gesamtgemeinde Markt Pretzfeld	7	4	2	3	16
Übergabe/Verkauf an einen Nachfolger	3	--	--	1	4
Größere Investitionen	2	3	1	1	7
∑ OT Pretzfeld	5	3	1	2	11
Größere Investitionen	1	--	--	--	1
∑ OT Altreuth	1	--	--	--	1
Übergabe/Verkauf an einen Nachfolger	1	--	--	--	1
∑ OT Hagenbach	1	--	--	--	1
Größere Investitionen	--	--	--	1	1
Standortverlagerung	--	--	1	--	1
OT Hetzelsdorf	--	--	1	1	2
Übergabe/Verkauf an einen Nachfolger	--	1	--	--	1
OT Unterzaunsbach	--	1	--	--	1

Tabelle 8: Planungs-/Veränderungsabsichten der antwortenden Betriebe nach Wirtschaftszweigen und Ortsteilen

2.6 ZUSÄTZLICHER FLÄCHENBEDARF

Auf die Frage 6 geben zehn der Befragten an, zusätzlichen Flächenbedarf zu haben. Sechs der Antworten kommen aus dem Hauptort Pretzfeld, drei Antworten aus Altreuth und eine Antwort aus Hetzelsdorf.

In der Summe äußern die Gewerbetreibenden einen Bedarf von rund 6,1 ha Fläche, der sich aus dem Bedarf an Büroflächen (mind. 360 m²), Produktionsflächen (mind. 1.500 m²), Lagerflächen (mind. 4.500 m²) und sonstigen Flächen (mind. 55.000 m²) zusammensetzt.

Auffällig und planerisch zu hinterfragen ist der hohe Bedarf von mind. 50.000 m² sonstiger Fläche, der allein von einem im Hauptort ansässigen Betrieb (Nr. 26) genannt wird. In den Abbildungen 4 und 5 ist dessen Bedarf deshalb ausgeblendet.

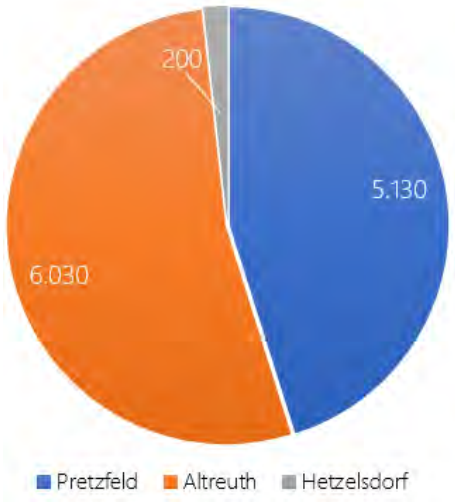


Abbildung 4: Flächenbedarf der antwortenden Betriebe nach Ortsteilen
(Darstellung ohne Flächenbedarf Betrieb Nr. 26)

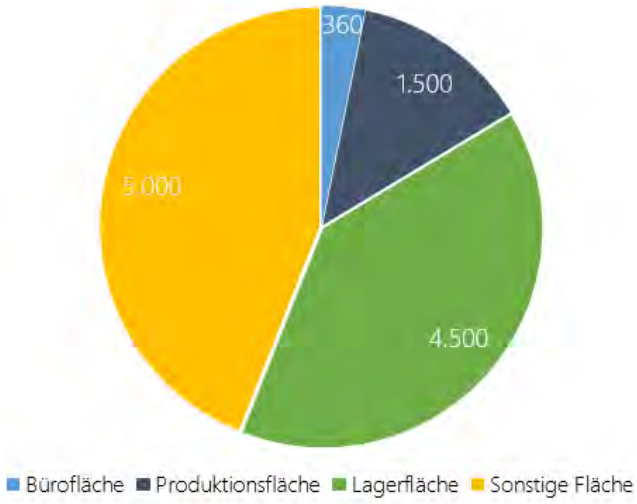


Abbildung 5: Flächenbedarf der antwortenden Betriebe nach Nutzungen
(Darstellung ohne Flächenbedarf Betrieb Nr. 26)

Flächenbedarf	Flächenbedarf der Betriebe aus dem Abschnitt B-F in m² (Produzierendes Gewerbe)	Flächenbedarf der Betriebe aus dem Abschnitt G-I in m² (Handel, Verkehr, Gastgewerbe)	Flächenbedarf der Betriebe aus dem Abschnitt J-N in m² (Unternehmensdienstleister)	Flächenbedarf der Betriebe aus dem Abschnitt O-U in m² (Öffentliche und private Dienstleister)	∑ des Flächenbedarf der Betriebe aus allen Abschnitten in m²
Bürofläche	260	--	100	--	360
Produktionsfläche	1.500	--	--	--	1.500
Lagerfläche	3.300	--	1.000	200	4.500
Sonstige Fläche	4.500	50.500	--	--	55.000
∑ Gesamtgemeinde Markt Pretzfeld	9.560	50.500	1.100	200	61.360
Bürofläche	230	--	100	--	330
Produktionsfläche	500	--	--	--	500
Lagerfläche	1.800	--	1.000	--	2.800
Sonstige Fläche	1.000	50.500	--	--	51.500
∑ OT Pretzfeld	3.530	50.500	1.100	--	55.130
Bürofläche	30	--	--	--	30
Produktionsfläche	1.000	--	--	--	1.000
Lagerfläche	1.500	--	--	--	1.500
Sonstige Fläche	3.500	--	--	--	3.500
∑ OT Altreuth	6.030	--	--	--	6.030
Bürofläche	--	--	--	--	--
Produktionsfläche	--	--	--	--	--
Lagerfläche	--	--	--	200	200
Sonstige Fläche	--	--	--	--	--
∑ OT Hetzelsdorf	--	--	--	200	200

Tabelle 9: Flächenbedarf der antwortenden Betriebe nach Wirtschaftszweigen und Ortsteilen

Ohne den Flächenbedarf für Betrieb 26 zeigt sich für die antwortenden Betriebe des Produzierenden Gewerbes aus dem Hauptort Pretzfeld und dem Ortsteil Altreuth der größte Bedarf. Dieser beläuft sich in der Summe auf mindestens 9.560 m² und wird nach Angaben der Befragten sofort, spätestens aber bis 2021/2022 (Nrn. 10, 31 und 32) benötigt.

Fünf Betriebe aus Pretzfeld (Nrn. 1, 26, 27, 31 und 32), ein Betrieb aus Altreuth (Nr. 21) und ein Betrieb aus Hetzelsdorf (Nr. 9), die im Zuge der Befragung zusätzlichen Flächenbedarf äußern, geben gleichzeitig an, größere Investitionen tätigen zu wollen (siehe auch Kapitel 2.6).

25 von insgesamt 37 antwortenden Betriebe (67,8%) beantworten die Frage nach zusätzlichem Flächenbedarf ausdrücklich mit „Nein".

2.7 ÜBERKAPAZITÄTEN AN FLÄCHEN/IMMOBILIEN

Keiner der befragten Gewerbetreibenden hat derzeit nach eigenen Aussagen Überkapazitäten an Flächen/Immobilien, die er veräußern oder vermieten möchte (Frage 7).

Ein Absender (Betrieb Nr. 2) bietet dem Markt Pretzfeld an, rund 1,8 ha noch unbebaute Fläche nordwestlich von Altreuth zur Verfügung zu stellen (Fl. Nrn. 755, 756 760 und 761, Gmk. Pretzfeld), von denen bereits rund 1,4 ha im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Gewerbliche Baufläche dargestellt sind.

Abbildung 6: Darstellung der angebotenen Flächen nordwestlich von Altreuth gemäß Flächennutzungsplan 2001

Bei dem Anbieter handelt es sich um einen sonstigen Dienstleistungsbetrieb aus Pretzfeld, der seinen eigenen zusätzlichen Flächenbedarf mit 1.100 m² angibt, diese Flächen sofort benötigt und Teilflächen der angebotenen Flurstücke gerne selber nutzen möchte.

2.8 UNTERSTÜTZUNGSBEDARF

Acht der 37 (21,6%) der antwortenden Gewerbetreibenden sehen Unterstützungsbedarf bei der zukünftigen Entwicklung ihres Unternehmens.

Fünf der Antworten auf Frage 8 kommen aus dem Hauptort Pretzfeld (Nrn. 1, 2, 15, 27 und 34), zwei aus Altreuth (Nr. 19 und 21) und jeweils eine Antwort aus Hetzelsdorf (Nr. 9) und Unterzaunsbach (Nr. 37).

Genannt werden von den antwortenden Betrieben

- Unterstützungsbedarf bei der Suche nach Gewerbeflächen (Nrn. 1, 2, 27 und 21) und
- Unterstützungsbedarf bei der Nachfolge/Unternehmensübergabe (Nrn. 34 und 37),
- Beratungsbedarf zu Sanierung/Modernisierung von bestehenden Gewerbeimmobilien (Nrn. 2, 15, 19 und 9) und
- Bedarf an architektonisch/städtebaulicher Beratung zu Nutzungsmöglichkeiten der Gewerbeeinheiten (Nr. 15).

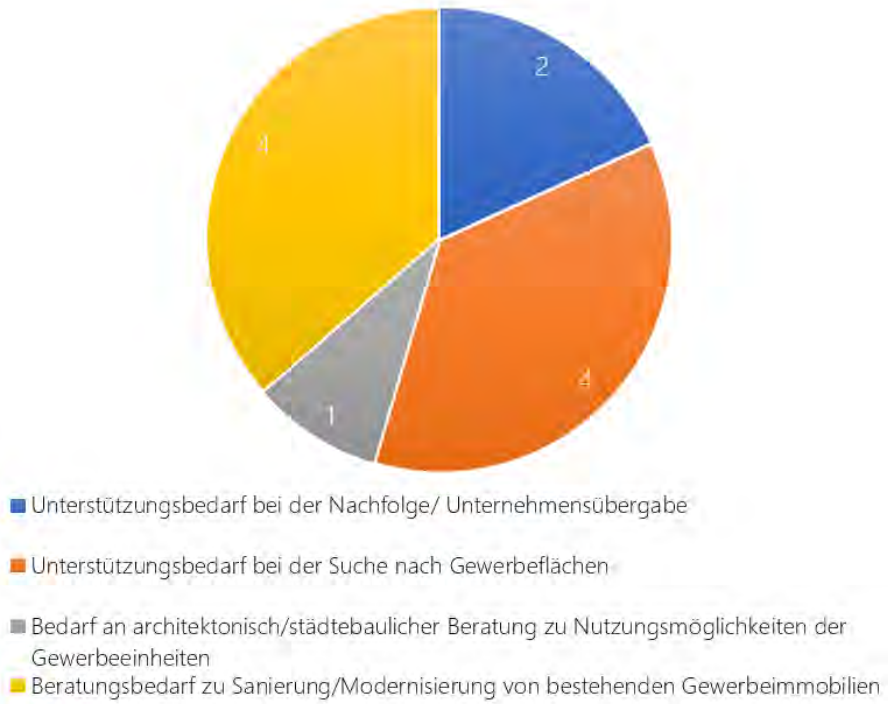


Abbildung 7: Unterstützungsbedarf der antwortenden Betriebe nach Nennungen

Drei von vier Betrieben (Nrn. 1, 21 und 27), die sich Unterstützung bei der Suche nach Gewerbeflächen wünschen, lassen sich dem Abschnitt B-F gemäß WZ 2008 zuordnen und geben ihren eigenen Flächenbedarf mit mind. 5.530 m² an.

Der Handwerksbetrieb Nr. 27 hat seinen derzeitigen Sitz in einem festgesetzten Wohngebiet (Bebauungsplan „Pfarräcker-Geierstoß" im Hauptort Pretzfeld), plant für die kommenden 5 Jahren größere Investitionen und die Übergabe seines Unternehmens an einen Nachfolger (siehe auch Kapitel 2.5).

Der Großhandelsbetrieb Nr. 15 liegt innerhalb eines festgesetzten Gewerbegebiets (Bebauungsplan „Sportstättengelände" im Hauptort Pretzfeld), plant für die kommenden 5 Jahre die Erweiterung einer Lagerhalle und hat hierzu nach eigenen Angaben keinen zusätzlichen Flächenbedarf (siehe auch Kapitel 2.5 und 2.6). Der Betrieb soll – wie im ISEK vorgeschlagen – in das erweiterte Sanierungsgebiet „Ortskern Pretzfeld" einbezogen werden.

3 ZUSAMMENFASSUNG, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Die hohe Rücklaufquote von über 40% beweist ein großes Interesse der örtlichen Gewerbetreibenden an der im September 2020 durchgeführten Befragung und lässt differenzierte Aussagen zum städtebaulichen und bauleitplanerischen Handlungsbedarf zu.

Sechs antwortende Betriebe liegen gemäß Flächennutzungsplan innerhalb von Wohnbauflächen, 22 Betriebe innerhalb Gemischter Bauflächen und acht Betriebe innerhalb Gewerblicher Baufläche.

Erklärtes Ziel der Gemeinde ist es, den Markt Pretzfeld als Wirtschafts-, Arbeits- und Versorgungsstandort zu erhalten und weiter zu entwickeln. Der Hauptort Pretzfeld und insbesondere das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet spielen dabei eine herausragende Rolle.

19 von 37, die sich an der Befragung beteiligt haben, kommen aus dem Hauptort. Sieben der 19 antwortenden Betriebe (die Betriebe Nr. 4, 17, 22, 29, 31, 32 und 35) haben ihren Sitz im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortskern Pretzfeld". Ein weiterer Betrieb (der Betrieb Nr. 15) kommt hinzu, wenn das Sanierungsgebiet - wie im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) vorgeschlagen - erweitert wird.

Gemäß ISEK und den aktuellen Rahmen- und Maßnahmenplänen zur Ortskernsanierung plant die Gemeinde für das Sanierungsgebiet verschiedene Vorbereitende Maßnahmen, Ordnungs- und Baumaßnahmen sowie Beratungs- und Unterstützungsangebote, mit denen u.a. die Gewerbetreibende im Ortskern unterstützt werden können.

Die antwortenden Gewerbetreibenden im Sanierungsgebiet kommen aus insgesamt vier Wirtschaftsabschnitten. Drei Betriebe werden dem Abschnitt B-F (Produzierendes Gewerbe), zwei dem Abschnitt J-N (Unternehmensdienstleister) und jeweils ein Betrieb dem Abschnitt G-I (Handel, Verkehr, Gastgewerbe) bzw. dem Abschnitt O-U (Öffentliche und private Dienstleister) zugeordnet. Beim Betrieb Nr. 15 handelt es sich um ein Großhandelsunternehmen (Wirtschaftsabschnitt B-I).

Die Betriebe repräsentieren die Branchen- und Nutzungsvielfalt im historischen Ortszentrum und tragen ganz wesentlich zu dessen planerisch gewünschter Lebendigkeit bei.

Gemäß Flächennutzungsplan liegen diese mit Ausnahme der Handwerksbetriebs Nr. 35 und des Großhändlers Nr. 15 innerhalb Gemischter Bauflächen. Für den Standort des Betriebs Nr. 15 existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan (BBP Sportstättengelände), der den Standort als Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt. Der Standort des Betriebs Nr. 35 ist im FNP als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Die Antworten auf Frage 1 zeigen die besondere Bedeutung des Produzierenden Gewerbes (Wirtschaftsabschnitt B-F gemäß WZ 2008) für die Gesamtgemeinde und insbesondere den Ortsteil Altreuth.

19 von 37 antwortende Gewerbetreibende nennen als Schwerpunkt ihrer unternehmerischen Tätigkeit die Wirtschaftsbereiche Handwerk (15 von 19) oder Industrie (4 von 19). Neun der 19 Unternehmen aus dem Abschnitt B-F haben ihren Sitz im Hauptort Pretzfeld, sieben im Ortsteil Altreuth.

Die wichtige Bedeutung des Produzierenden Gewerbes zeigt sich auch an der Zahl der Beschäftigten in diesem Wirtschaftssektor. Die Antworten auf Frage 2 bestätigen die im ISEK beschriebene Verteilung der Beschäftigten auf die verschiedenen Wirtschaftsbereiche und die starke Abhängigkeit von einem großen Gewerbebetrieb.

Mindestens 189 Personen, das sind mehr als 70% der im Ergebnis der Befragung ermittelten Mindestzahl von Beschäftigten (262), finden im Wirtschaftsabschnitt B-F Arbeit, davon allein 147 im Ortsteil Altreuth. Der dort ansässige Industriebetrieb Nr. 19 ist außerdem der einzige antwortende Betrieb, der nach eigenen Angaben mehr als 100 Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeiter beschäftigt.

Neun Betriebe aus dem Abschnitt B-F, das sind die Handwerksbetriebe Nr. 10, 12, 14, 20, 25, 27 und 30, sowie die Industriebetriebe Nr. 19 und 23 liegen im Geltungsbereich verbindlicher Bauleitpläne.

Deren Entwicklungsmöglichkeiten müssen nach den Vorgaben der rechtskräftigen Bebauungspläne BBP „Untere Altreuth" (Betriebe Nr. 10, 12), BBP „Altreuth Neuteile (Betrieb Nr. 20, 23 und 25), BBP „Altreuth Anger" (Betrieb Nr. 19), BBP „Pfarräcker-Geierstoß" (Betrieb Nr. 14 und 27) und BBP „Geierstoß II" (Betrieb Nr. 30) beurteilt werden.

Die Antworten auf Frage 3 zeigen, dass insbesondere die aus dem Hauptort Pretzfeld antwortentenden Betriebe (13 von 23) regelmäßig von Besuchern und Kunden frequentiert werden und dort die meisten Betriebe (7 von 9) beheimatet sind, die von mindestens 11 Besuchern am Tag aufgesucht werden.

Dies verdeutlicht die wichtige Versorgungsfunktion des Hauptortes. Auch hier nimmt der „Ortskern Pretzfeld" mit insgesamt 5 Betrieben aus drei Wirtschaftsabschnitten eine Sonderstellung ein, die weiter gestärkt werden soll, indem zum Beispiel der Großhändler Nr. 15 - wie im ISEK vorgeschlagen – in das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet einbezogen wird.

Die geplanten Sanierungsmaßnahmen sollen dazu beitragen, die Standortbedingungen für die Betriebe weiter zu verbessern, indem z.B. private Bau- und Sanierungsmaßnahmen unterstützt, die Gestalt- und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums erhöht, ein ausreichendes Stellplatzangebot geschaffen und die Erreichbarkeit der Betriebe für den Rad- und Fußverkehr weiter verbessert werden.

Sofern erforderlich wird hierzu die Aufstellung verbindlicher Bauleitpläne empfohlen, um z.B. den vom Betrieb Nr. 31 geäußerten Bedarf an Stellplätzen decken, eine verkehrssichere Erschließung gewährleisten und Nutzungskonflikte mit der Nachbarschaft ausschließen zu können.

Die meisten antwortenden Betriebe mit regelmäßiger Warenanlieferung (13 von 26) haben ebenfalls im Hauptort Pretzfeld ihren Sitz, gefolgt vom Ortsteil Altreuth (6 von 26), und sind dem Produzierenden Gewerbe (15 von 26) zuzuordnen.

Sieben Betriebe, die als Antwort auf Frage 4 angeben, regelmäßig mit Waren beliefert zu werden, haben ihren Sitz im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.

Eine regelmäßige Warenanlieferung kann zu Konflikten führen, wenn z.B. die Erschließung nicht ausreichend gesichert oder angrenzende Nutzungen gestört werden.

Insbesondere die Lage von drei Handwerksbetrieben im Hauptort Pretzfeld, die ihren Firmensitz innerhalb einer Gemeinbedarfsfläche (Betrieb Nr. 35) bzw. eines festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (Betrieb Nr. 14 und Betrieb Nr. 27) haben,

und die Lage des Handwerksbetriebs Nr. 24 innerhalb einer Wohnbaufläche in Wannbach, sind unter diesem Gesichtspunkt kritisch zu beurteilen.

Sollten diese Betriebe Veränderungen planen oder zusätzlichen Flächenbedarf haben, die mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) bzw. den Festsetzungen verbindlicher Bauleitpläne nicht vereinbar sind, sollte eine Standortverlagerung in Betracht gezogen werden. Insbesondere zu dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Pfarräcker-Geierstoß" gelegenen Handwerksbetrieb Nr. 27 sollte hierzu wieder Kontakt aufgenommen werden.

Alle übrigen antwortenden Betriebe mit regelmäßiger Warenanlieferung liegen gemäß FNP innerhalb Gewerblicher oder Gemischter Bauflächen, innerhalb derer gemäß BauNVO für Gewerbebetriebe bessere Entwicklungsmöglichkeiten und für Wohnnutzungen geringere Schutzansprüche bestehen.

insgesamt 14 Gewerbetreibende geben als Antwort auf Frage 5 an, für die kommenden 5 Jahre eigene Planungs- bzw. Veränderungsabsichten zu haben. Diese müssen mit den Vorstellungen der Gemeinde zur städtebaulichen Sanierung des „Ortskerns Pretzfeld" und der Entwicklung zusätzlicher Bauflächen in Einklang gebracht werden.

Besonders zu beachten sind vor diesem Hintergrund die Entwicklung des Dienstleitungsbetriebs Nr. 4, des Handwerks- und Gastronomiebetriebs Nr. 31 und des Handwerksbetrieb Nr. 32, die ihren Sitz innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets haben, sowie die Entwicklung des Großhändlers Nr. 15, der in das erweiterte Sanierungsgebiet einbezogen werden soll. Alle vier Betriebe planen nach eigenen Aussagen bis 2025 größere Investitionen, von denen möglicherweise der gesamte Ort profitieren kann. Offene Fragen sollten im Rahmen von Einzelgesprächen erörtert werden.

Etwa jeder vierte antwortende Betrieb gibt als Antwort auf Frage 6 an, zusätzlichen Flächenbedarf zu haben, dabei werden 6 von 10 Unternehmen dem Produzierenden Gewerbe zugeordnet. Allein deren Flächenbedarf summiert sich auf mindestens 9.560 m², die zur Erweiterung von Büro-, Produktions- und Lagerflächen oder als sonstige Flächen benötigt werden.

Die sechs Industrie- und Handwerksbetriebe haben ihren Standort im Hauptort Pretzfeld (Betriebe Nr. 1, 27 und 32) und in Altreuth (Betriebe Nr. 10, 21 und 25).

Hinzu kommt ein Flächenbedarf von mindestens 51.800 m² für Betriebe aus den übrigen Wirtschaftsabschnitten. Dabei fällt der hohe Flächenbedarf des Betriebs Nr. 26 aus dem Sanierungsgebiet „Ortskern Pretzfeld" auf, der nach eigenen Angaben allein mindestens 50.000m² sonstige Fläche benötigt. Dieser Bedarf sollte in einem persönlichen Gespräch mit dem Gewerbetreibenden hinterfragt werden.

Innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets liegen außerdem der Gastronomiebetrieb Nr. 31, der einen Flächenbedarf von mind. 500 m² für Parkplätze äußert (s.o.) und der Handwerksbetrieb Nr. 32, der zusätzliche Lagerflächen benötigt, dazu aber keine konkreten Flächenangaben macht.

Da insbesondere von Handwerks- und Industriebetrieben störende Emissionen ausgehen können, sollten zu deren Erweiterung Gemischte oder besser Gewerbliche Bauflächen in Anspruch genommen werden.

Im Rahmend des Innenentwicklungskonzepts wird überprüft, ob sich möglicherweise Baulücken, leerstehende Wohngebäude, Gewerbebrachen, Hofstellen mit Restnutzung oder auch geringfügig bebaute Grundstücke eignen, den aufgezeigten Flächenbedarf zu decken.

Nach dessen bisherigen Ergebnissen stehen dem Bedarf an rund 1,0 ha Fläche für Handwerks- und Industriebetriebe im Hauptort Pretzfeld und im Ortsteil Altreuth rund 1,1 ha Gewerbliche und 7,8 ha Gemischte Baufläche gegenüber, davon rund 6,8 ha Gemischte Baufläche und 0,6 ha Gewerbliche Baufläche allein im Hauptort Pretzfeld.

In welchem Umfang diese Flächen verfügbar sind, ist bisher nicht bekannt und muss im weiteren Verlauf der Planungen geklärt werden.

Nach Angaben der befragten Gewerbetreibenden hat kein Unternehmen Überkapazitäten an Flächen/Immobilien (Frage 7). Der Betrieb Nr. 15 in Pretzfeld beabsichtigt, die im Rahmen des Innenentwicklungskonzeptes ermittelten Gewerbeflächenkapazitäten selber zu nutzen.

Der Unternehmer Nr. 2 bietet der Gemeinde an, rund 1,8 ha noch unbebaute Fläche nordwestlich von Altreuth zur Verfügung zu stellen, die er teilweise selber nutzen möchte und die bereits im wirksamen FNP als Gewerbliche Baufläche dargestellt sind.

Weitere noch unbebaute Gewerbliche Baufläche (ca. 0,4 ha) stellt der FNP zum Beispiel zwischen dem bestehenden Industriebetrieb Nr. 1 und dem Sanierungsgebiet „Ortskern Pretzfeld" dar. Der Betrieb Nr. 1 selbst sucht nach eigenen Angaben 2.150 m² zusätzliche Fläche.

Vor diesem Hintergrund sollte der Markt Pretzfeld die Entwicklung zusätzlicher Gewerbeflächen nördlich des „Ortskerns Pretzfeld" oder nordwestlich von Altreuth prüfen.

Etwa jeder fünfte der antwortenden Unternehmer sieht für die Entwicklung seines Betriebes Unterstützungsbedarf (Frage 8).

Am häufigsten genannt werden dabei die Unterstützung bei der Suche nach Gewerbeflächen und Beratungsbedarf zur Sanierung/Modernisierung von bestehenden Gewerbeimmobilien und zu Nutzungsmöglichkeiten von Gewerbeeinheiten.

Wie oben beschrieben plant der Markt Pretzfeld im Rahmen der Ortskernsanierung u.a. Beratungs- und Unterstützungsangebote, von denen auch die Gewerbetreibenden profitieren sollen.

ANHANG

Anschreiben und Fragebogen

DER BÜRGERMEISTER
DES MARKTES
PRETZFELD

Pretzfeld, 09. September 2020

Markt Pretzfeld
Hauptstr. 3
91362 Pretzfeld

Telefon (09194) 7347-18
Telefax (09194) 7347-30

«Firma»
«Anrede»
«Vorname» «Name»
«Straße»
91362 Pretzfeld

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Markt Pretzfeld – Baustein Innenentwicklung; Befragung aller Gewerbetreibenden des Marktes Pretzfeld

Sehr geehrter Herr «Name»,

der Markt Pretzfeld erfasst im Rahmen seines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) neben vorhandenen Innenentwicklungspotentialen (z.B. Baulücken, Leerständen und Brachflächen) auch den Bedarf an zukünftigen Bauflächen. Hierzu gehört neben der Bedarfsermittlung von Wohnbauflächen insbesondere auch der Bedarf an Gewerbeflächen für die örtlichen Gewerbetreibenden.

Ziel der Gemeinde ist es, allen Betrieben am Ort ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Hierzu benötigen wir Ihre Mithilfe und senden allen in Pretzfeld gemeldeten Gewerbebetrieben den beiliegenden vorbereiteten Fragebogen.

Um eine bestmögliche Vorstellung über die Nachfrage an Gewerbeflächen zu bekommen, ist es notwendig, dass sich möglichst viele Betriebe an der Umfrage beteiligen. Auch wenn Sie derzeit nicht zu allen Fragen eine Auskunft geben können, sind wir für die Beantwortung der anderen Fragen dankbar.

Selbstverständlich werden Ihre Angaben streng vertraulich behandelt und ausschließlich für interne Zwecke verwendet. Bei Nichtbeantwortung oder einer ablehnenden Rückmeldung entstehen Ihnen keinerlei Nachteile.

Damit auch Ihre möglichen Bedürfnisse berücksichtigt werden können, schicken Sie bitte den ausgefüllten Fragebogen bis zum **28.09.2020** zurück, ein Freiumschlag zur Rücksendung liegt bei.

Mit der Rücksendung des Fragebogens erklären Sie sich mit der Verarbeitung Ihrer Daten gemäß den beiliegenden Informationen einverstanden.

Wir danken für Ihre Unterstützung und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Steffen Lipfert
Bürgermeister

Anlage: Fragebogen mit Rückumschlag

Schriftliche Befragung der Gewerbetreibenden im Markt Pretzfeld

Rückantwort

Markt Pretzfeld
Herrn 1. Bürgermeister
Steffen Lipfert
Stichwort „FMD“
Hauptstr. 3
91362 Pretzfeld

Angaben zum Gewerbe

Name: _____

Adresse: _____ _____

_____

1. In welchem Wirtschaftsbereich hat Ihr Unternehmen seinen Schwerpunkt?

- ☐ Industrie
- ☐ Handwerk
- ☐ Forstwirtschaft
- ☐ Einzelhandel
- ☐ Großhandel
- ☐ Hotellerie/ Gastronomie
- ☐ Verkehr
- ☐ IT-Dienstleistung
- ☐ Sonstige Dienstleistungen

2. Wie viele Beschäftigte hat Ihr Betrieb im Markt Pretzfeld?

☐ 1-5 ☐ 6-10 ☐ 11-50 ☐ 51-100 ☐ >100

3. Hat Ihr Betrieb regelmäßigen Besucher- bzw. Kundenverkehr?

☐ Ja
Wenn ja: **Wie viele Besucher bzw. Kunden kommen durchschnittlich am Tag?**
☐ 1-5 ☐ 6-10 ☐ 11-50 ☐ >50

☐ Nein

4. Wird Ihr Betrieb regelmäßig mit Waren beliefert?

☐ Ja
☐ Nein

5. Wie sehen Ihre unternehmerischen Planungen für die <u>kommenden 5 Jahre</u> aus?

- ☐ Das Unternehmen wird größere Investitionen tätigen.
  Nämlich: _____
- ☐ Das Unternehmen wird den laufenden Betrieb aufrechterhalten.
- ☐ Das Unternehmen wird den Standort verlagern:
  - ☐ innerhalb des Markt Pretzfeld ☐ nach außerhalb
- ☐ Das Unternehmen wird einem/einer Nachfolger/in übergeben bzw. verkauft.
- ☐ Das Unternehmen wird geschlossen.
  Grund: _____

6. Hat Ihr Unternehmen zusätzlichen Flächenbedarf?

- ☐ Ja
  Wenn ja: **Welche Flächen und wie viele benötigen Sie?**
  - ☐ Büroflächen Größe in qm: _____
  - ☐ Produktionsfläche Größe in qm: _____
  - ☐ Lagerfläche Größe in qm: _____
  - ☐ Sonstige Flächen Größe in qm: _____

  Ab wann benötigen Sie die weiteren Flächen für das Unternehmen? Jahr: _____

- ☐ Nein (wenn Nein, dann bitte Frage 7 beantworten)

7. Hat Ihr Unternehmen derzeit Überkapazitäten an Flächen/ Immobilien?

- ☐ Ja
  Wenn ja: **Was möchten Sie gern veräußern/ vermieten?**
  - ☐ Büroflächen Größe in qm: _____
  - ☐ Produktionsfläche Größe in qm: _____
  - ☐ Lagerfläche Größe in qm: _____
  - ☐ Sonstige Flächen Größe in qm: _____

  Ab wann möchten Sie die o.g. Flächen veräußern/ vermieten? Jahr: _____

- ☐ Nein

8. Bei welchem Thema sehen Sie Unterstützungsbedarf für Ihre zukünftige Unternehmensentwicklung? *(Mehrfachnennungen möglich)*

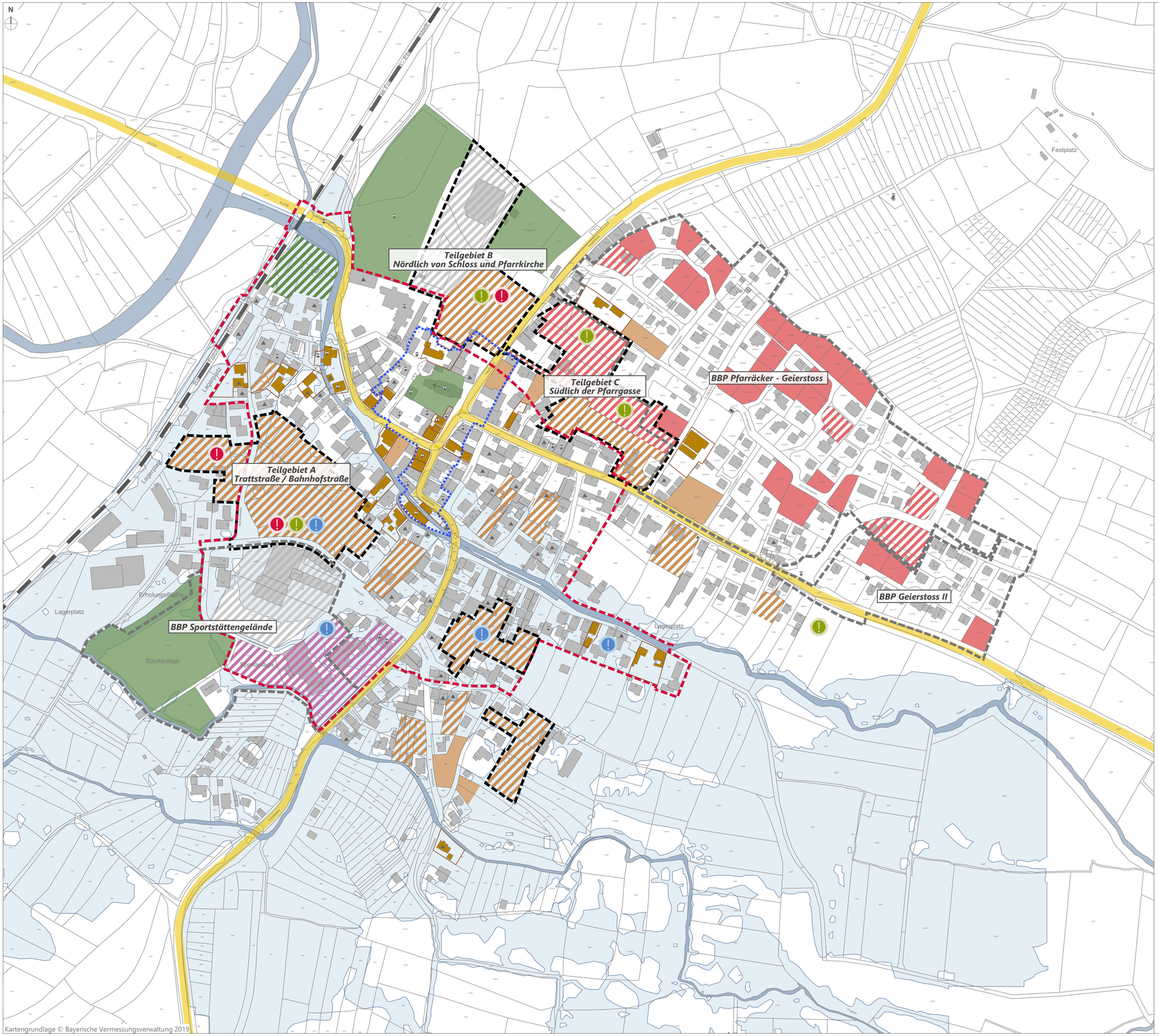
- ☐ Nachfolge/ Unternehmensübergabe
- ☐ Unterstützung bei der Suche nach Gewerbeflächen
- ☐ Beratung zu Nutzungsmöglichkeiten der Gewerbeeinheiten (architektonisch/ städtebaulich)
- ☐ Beratung zum Abriss/ Neubau von Gewerbeimmobilien
- ☐ Beratung zu Sanierung/ Modernisierung von Gewerbeimmobilien
- ☐ Beratung zu Verkauf von Gewerbeimmobilien
- ☐ Sonstiges: _____

<u>Datenschutzhinweis:</u>
Durch das Zurücksenden des ausgefüllten Fragebogens erkläre ich mich einverstanden, dass die abgefragten Informationen im Rahmen des Projekts „Innenentwicklung in Pretzfeld“ für die Dauer des Projektes gespeichert und statistisch anonymisiert verwendet werden. Die Speicherung der Daten erfolgt so lange, wie dies für die Aufgabenerfüllung (Baulückenverzeichnis / Leerstandsmanagement / Gewerbeflächenmanagement) erforderlich ist. Sie haben jederzeit das Recht auf Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung oder Widerspruch.
In Fragen des Datenschutzes steht Ihnen die Datenschutzbeauftragte Petra Zeißler des Marktes Pretzfeld, Hauptstraße 3, 91362 Pretzfeld unter petra.zeissler@pretzfeld.de zur Verfügung.

_____
Unterschrift

ANHANG 3

Rahmenplan zur Innenentwicklung
Hauptort Pretzfeld



Rahmenplan zur Innenentwicklung

- Baulücke schließen hier: Wohnbaufläche
- Baulücke schließen hier: Gemischte Baufläche
- Leerstand beseitigen hier: Gemischte Baufläche
- Wohnbaufläche entwickeln/nachverdichten
- Gemischte Baufläche entwickeln/nachverdichten
- Gewerbliche Baufläche entwickeln/nachverdichten
- Gemeinbedarfsfläche entwickeln/nachverdichten
- Baufläche reduzieren, Grünfläche entwickeln
- Wichtige innerörtliche Grünfläche erhalten
- Bebauungsplan oder Satzung gemäß § 34 BauGB aufstellen

Hinweise

- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Sanierungsgebiet "Ortskern Pretzfeld"
- Denkmalensemble
- Baudenkmal
- Ortsbildprägende Gebäude
- Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet
- Immissionsschutz berücksichtigen
- Natur- und Artenschutz berücksichtigen
- Hochwasserschutz berücksichtigen
- Teilgebiet — Ist-Zustand und Allgemeine Ziele siehe Bericht

Projekt		
ISEK Markt Pretzfeld Ergänzender Baustein A - Konzept zur Innenentwicklung		
Auftraggeber		
Markt Pretzfeld Hauptstraße 3, 91362 Pretzfeld		
Inhalt	Maßstab	Stand
Rahmenplan zur Innenentwicklung vom Mai 2021	**1 : 2.000**	25.05.2021
Verfasser		

Topos team - Hochbau-, Stadt- u. Landschaftsplanung GmbH
vertr. d. Dipl.-Geogr. Thomas Rosemann, Stadtplaner ByAK SRL
Theodorstr. 5, 90489 Nürnberg, kontakt@toposteam.de
Tel. 0911/8158015, Fax 0911/8158012