

# INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

MIT VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN  
NACH § 141 BAUGB

NÜDLINGEN



# IMPRESSUM

## AUFTRAGGEBER

**Gemeinde Nüdlingen**

Kissinger Straße 1

97720 Nüdlingen

vertreten durch Herrn Harald Hofmann, 1. Bürgermeister

0971 / 7271-0

info@nuedlingen.de



## BEARBEITUNG

architektur + ingenieurbüro  perleth

 Kornmarkt 17

97421 Schweinfurt

 [www.architekt-perleth.de](http://www.architekt-perleth.de)

 Christiane Wichmann, Architektin und Stadtplanerin, Dipl.-Ing. (FH)

Leonie Kuhn, M.Sc. Stadt- und Raumplanung

Lina Riege, B.Sc. Stadt- und Raumplanung

 09721 / 675191 - 00

 [info@architekt-perleth.de](mailto:info@architekt-perleth.de)

## FÖRDERUNG

Dieses Projekt wird im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ mit Mitteln der Bundesrepublik Deutschland und des Freistaates Bayern gefördert.

Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr



## STAND

Januar 2023

Abbildungen, Darstellungen, Fotos und Pläne: Soweit nicht anders angegeben, liegt die Urheber-schaft und das Urheberrecht beim architektur + ingenieurbüro perleth.

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inhalt und Vorgehensweise</b> .....               | <b>2</b>  |
|          | 1.1 Aufgabenstellung .....                           | 3         |
|          | 1.2 Vorgehensweise .....                             | 5         |
|          | 1.3 Beteiligungsverfahren .....                      | 7         |
| <b>2</b> | <b>Rahmenbedingungen</b> .....                       | <b>10</b> |
|          | 2.1 Trends und Megatrends .....                      | 11        |
|          | 2.2 Verflechtungen und übergeordnete Planungen ..... | 17        |
| <b>3</b> | <b>Bestandsanalyse</b> .....                         | <b>24</b> |
|          | 3.1 Naturraum und Topographie .....                  | 25        |
|          | 3.2 Bevölkerungs- und Sozialstruktur .....           | 29        |
|          | 3.3 Städtebauliche Struktur .....                    | 32        |
|          | 3.4 Innenentwicklungspotenzial .....                 | 43        |
|          | 3.5 Daseinsvorsorge .....                            | 47        |
|          | 3.6 Wirtschaft und Arbeit .....                      | 53        |
|          | 3.7 Verkehr .....                                    | 55        |
|          | 3.8 Technische Infrastruktur .....                   | 65        |
|          | 3.9 Freizeit und Kultur .....                        | 68        |
| <b>4</b> | <b>Gebietsbewertung</b> .....                        | <b>74</b> |
|          | 4.1 Nutzungsstruktur .....                           | 75        |
|          | 4.2 Gebäudezustand .....                             | 77        |
|          | 4.3 Zustand der Straßen .....                        | 79        |
|          | 4.4 Historisches Ortsbild .....                      | 81        |
|          | 4.5 Grundstücksgrößen .....                          | 84        |
|          | 4.6 Freiraum und grünstruktur .....                  | 85        |
|          | 4.7 Städtebauliche Missstände .....                  | 87        |
|          | 4.8 Ziele der städtebaulichen Sanierung .....        | 91        |

|          |   |            |
|----------|---|------------|
| <b>5</b> | <b>Entwicklungsstrategie</b> .....                                    | <b>94</b>  |
|          | 5.1 Stärken und Potenziale .....                                      | 95         |
|          | 5.2 Schwächen und Risiken .....                                       | 97         |
|          | 5.3 Leitbild .....  | 99         |
|          | 5.4 Schwerpunktbereiche .....   | 101        |
| <b>6</b> | <b>Maßnahmen</b> .....  | <b>106</b> |
|          | 6.1 Maßnahmenkatalog .....  | 107        |
|          | 6.2 Maßnahmen- und Projekttable .....                                 | 121        |
| <b>7</b> | <b>Monitoring und Erfolgskontrolle</b> .....                          | <b>124</b> |
| <b>8</b> | <b>Sanierungsgebiet</b> .....   | <b>130</b> |
|          | 8.1 Verfahrensschritte zur Ausweisung des<br>Sanierungsgebietes ..... | 131        |
| <b>9</b> | <b>Anhang</b> .....   | <b>134</b> |

---

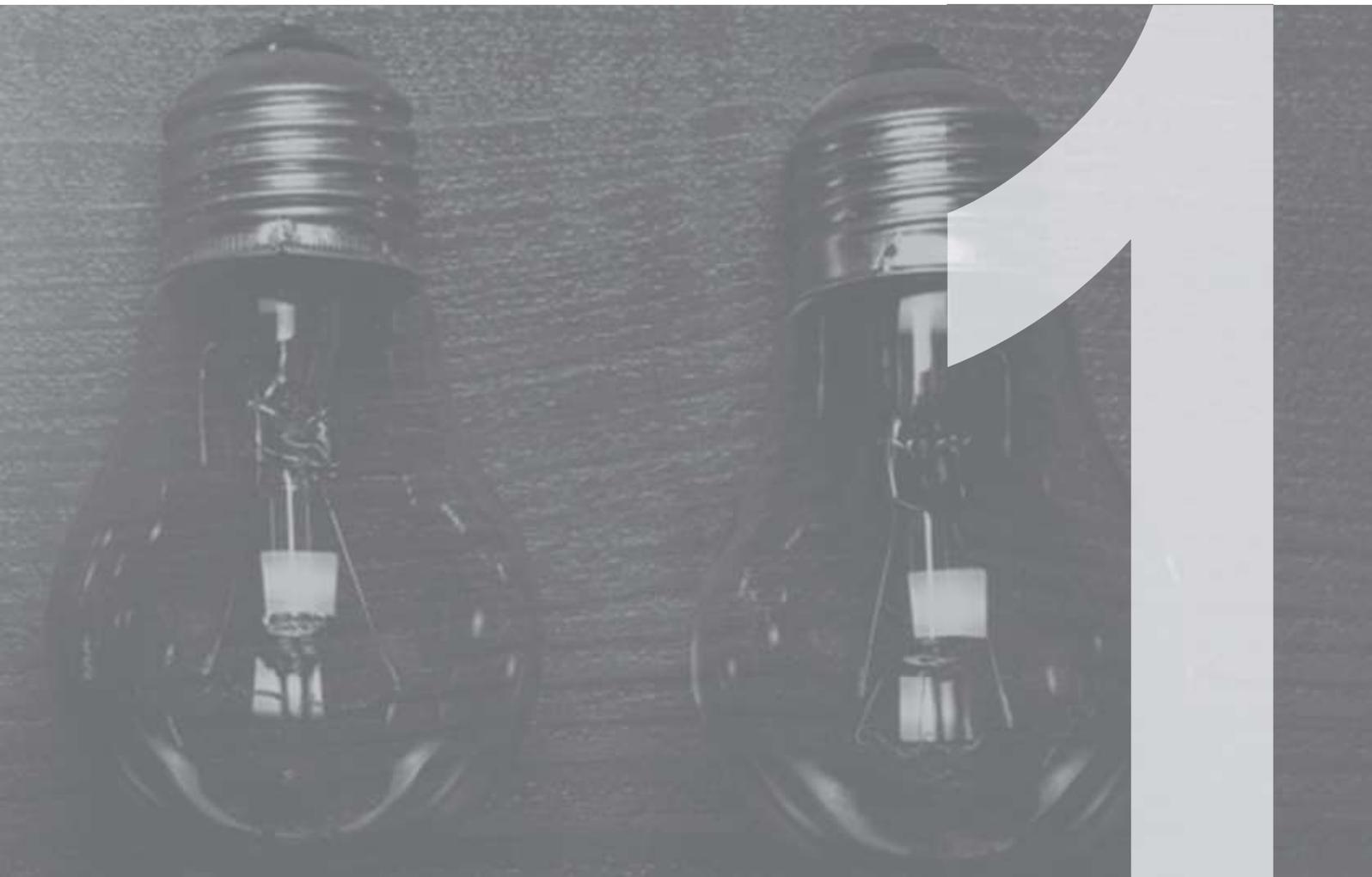
## VERZEICHNIS DER PLÄNE

|  |     |
|--|-----|
| Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen Nüdlingen .... | 4   |
| Schutzgebiete .....  | 27  |
| Denkmäler .....  | 36  |
| Flächennutzung .....   | 38  |
| Siedlungsentwicklung .....   | 40  |
| Innenentwicklungspotenziale .....                                    | 44  |
| Daseinsvorsorge .....  | 52  |
| Unerschlossene gewerbliche Potenzialfläche .....                     | 53  |
| Ruhender Verkehr entlang der Ortsdurchfahrt .....                    | 60  |
| Verkehrsstruktur .....   | 64  |
| Freizeiteinrichtungen .....  | 72  |
| Nutzungsstruktur .....   | 76  |
| Bausubstanz der Gebäude .....  | 78  |
| Zustand der Straßen .....  | 80  |
| Historisches Ortsbild .....  | 83  |
| Grundstücksgößen .....   | 84  |
| Freiraumstruktur .....   | 86  |
| Stärken und Potenziale .....   | 96  |
| Schwächen und Risiken .....  | 98  |
| Leitbild für Nüdlingen .....   | 100 |
| Maßnahmenplan .....  | 108 |



- 
- 1.1 Aufgabenstellung
  - 1.2 Vorgehensweise
  - 1.3 Beteiligungsverfahren

# INHALT UND VORGEHENSWEISE



## 1.1 AUFGABENSTELLUNG

Nüdlingen ist eine 2.635 ha große Gemeinde im unterfränkischen Landkreis Bad Kissingen mit den **beiden Ortsteilen Haard und Nüdlingen**.

Im Zuge des **Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK)** für Nüdlingen strebt die Gemeinde die ganzheitliche Betrachtung der verschiedenen relevanten Aspekte der Stadtentwicklung und die Bündelung der strategischen Zielaussagen für die zukünftige Entwicklung an.

Darüber hinaus beabsichtigt die Gemeinde im Ortskern des Ortsteiles Nüdlingen städtebauliche Missstände, verkehrliche Probleme und Lücken in der Daseinsvorsorge aufzugreifen und in einem Entwicklungsprozess Lösungsvorschläge und konkrete Umsetzungsmaßnahmen für sozialräumliche, städtebauliche und funktionale Anpassungserfordernisse zu entwickeln.

Um bestmögliche **Lebens-, Arbeits- und Wohnverhältnisse** für alle Altersgruppen zu schaffen, sollen städtebauliche Maßnahmen eingeleitet werden, die innerörtliche Leerstände reaktivieren, zur Steigerung der Energieeffizienz im Baubestand beitragen und die nachhaltige Erneuerung des baulichen Erbes stützen.

Ergänzend zum ISEK wurden **vertiefende Betrachtungen des Untersuchungsgebietes nach § 141 BauGB** (Vorbereitende Untersuchungen - VU) durchgeführt. Mit den Vorbereitenden Untersuchungen werden Voraussetzungen für die Ausweisung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gemäß §§ 136 ff. BauGB geschaffen. Das innerörtliche Untersuchungsgebiet in Nüdlingen umfasst 22,1 ha.

In diesem Konzept werden die **relevanten Aspekte der Ortsentwicklung** fachübergreifend behandelt und in eine gesamtörtliche Entwicklungsperspektive überführt. Insbesondere gilt es, mit dem Blick auf den Gesamtort unter Fokussierung der Ortsmitte, strategische Zielaussagen sowie Projektschwerpunkte für die zukünftige Entwicklung zu definieren. Auch wurde das Thema „Verkehr und Mobilität“ aufgegriffen, um zukünftig die Regelungen für den fließenden und ruhenden Verkehr zu verbessern.

Die übergeordneten Ziele sowie im Landesentwicklungsplan formulierten Bestrebungen sollen dazu beitragen, die regionale Identität der Gemeinde Nüdlingen zu stärken sowie das bauliche und kulturelle Erbe zu bewahren.



Logo „1250 Jahre Nüdlingen“  
Quelle: Gemeinde Nüdlingen



Untersuchungsgebiet der  
Vorbereitenden Untersuchungen  
Nüdlingen



Rathaus Nüdlingen

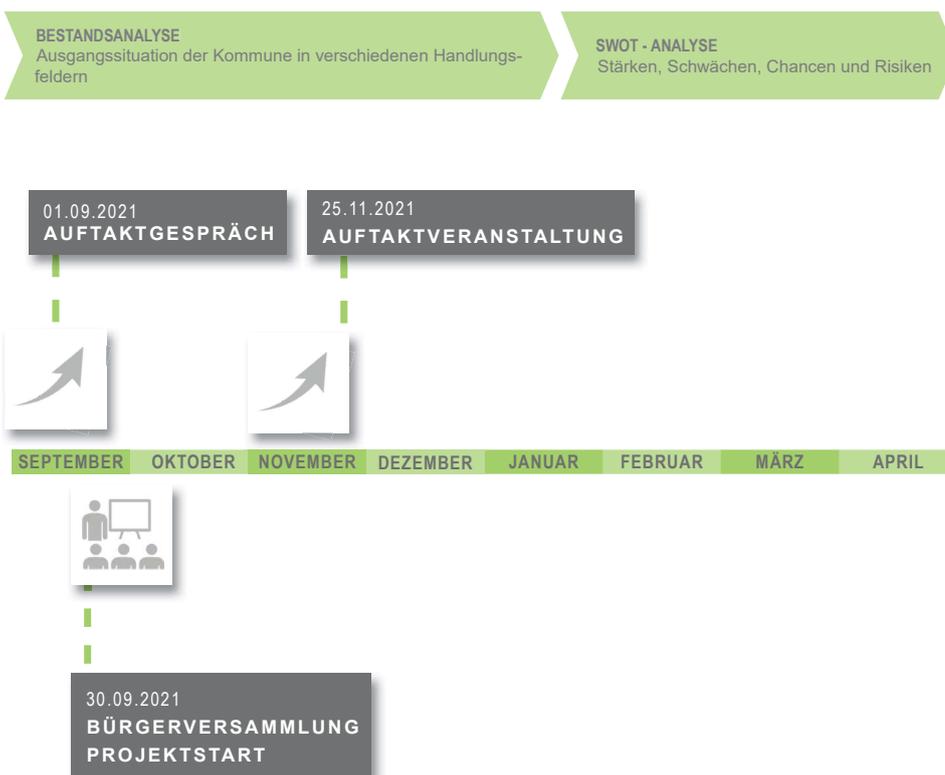
## 1.2 VORGEHENSWEISE

Im Rahmen der Analyse werden die bedeutenden gesellschaftlichen und ökonomischen **Trends**, welche den Ort unmittelbar berühren, berücksichtigt. Hierzu gehören der demographische Wandel, der wirtschaftliche Strukturwandel sowie die ökologischen Herausforderungen des Klimawandels und der Energiewende, die viele **kommunale Handlungsfelder** tangieren.

An die **Bestandsanalyse** kommunaler Gegebenheiten knüpft die **Gebietsbewertung** des Untersuchungsgebietes im Rahmen der inkludierten Vorbereitende Untersuchungen an. Diese sind erforderlich, um im Hinblick auf die Festlegung des Sanierungsgebietes eine Beurteilungsgrundlage über **soziale, städtebauliche und strukturelle Verhältnisse** zu gewinnen.

Zudem gewährleistet eine schrittweise Vorgehensweise auf der Basis einer Situations-/ sowie chancenorientierten **SWOT-Analyse** eine nachvollziehbare **Leitbildentwicklung** und Ableitung von **Zielen, Projekten und Maßnahmen**.

Der Steuerung des Planungsprozesses liegt ein methodischer und zeitlicher Rahmen auf Grundlage der einschlägigen Handlungsleitfäden von Bund und Ländern zugrunde. Verschiedene Handlungsfelder wurden bearbeitet und im weiteren Planungsprozess im Hinblick auf ihre Bedeutung für den Stadtentwicklungsprozess bewertet.

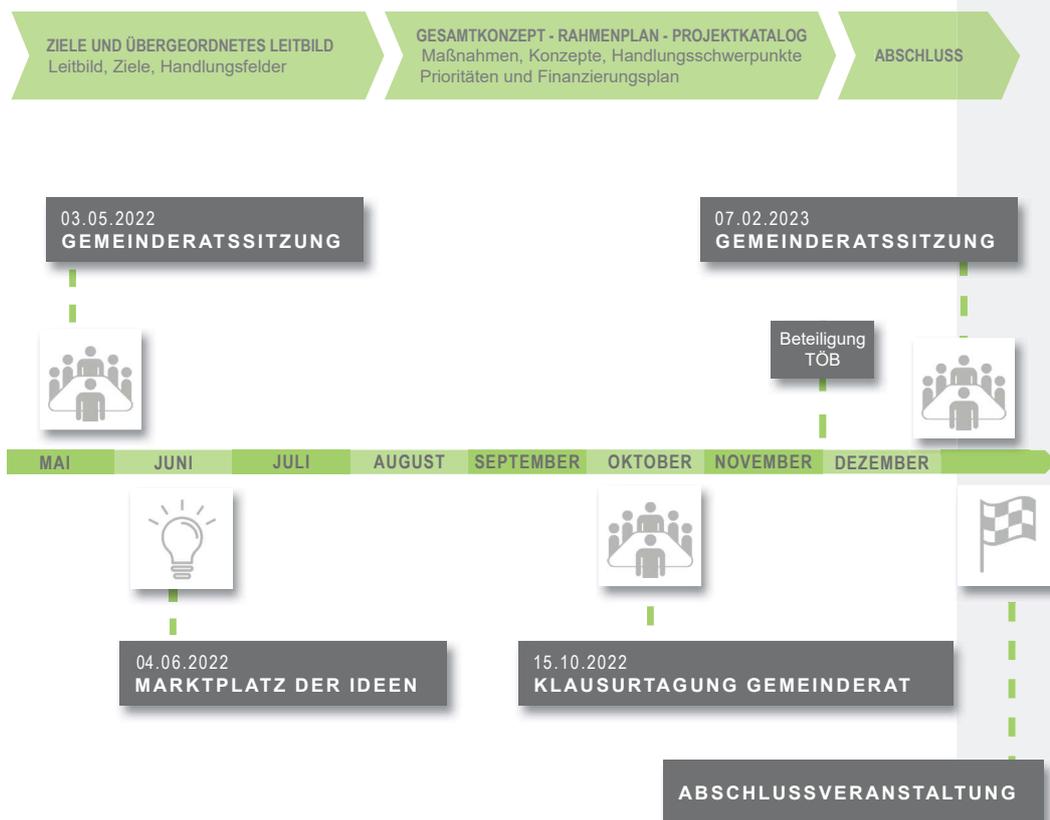


Das ISEK wurde in einem **interaktiven, mehrstufigen Verfahren**, in enger Zusammenarbeit zwischen den Planerinnen, der Politik, der Verwaltung, den örtlichen Akteuren und der Bürgerschaft erarbeitet. Die Berücksichtigung unterschiedlicher Aspekte erfordert einen interdisziplinären Arbeitsansatz.

Das kommunale Handeln ist heute mehr denn je auf die Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger und die aktive **Beteiligung** örtlicher Akteure angewiesen.

Trotz der Einschränkungen durch die Corona-Pandemie wurde auf einen differenzierten Beteiligungsprozess während des gesamten Planungsprozesses Wert gelegt, der die Voraussetzung für eine bedarfsgerechte Planung und die Akzeptanz des Stadtumbaus in Politik und Bürgerschaft und damit für eine erfolgreiche Umsetzung bildet.

Zeitlicher Ablauf des Projektes



## 1.3 BETEILIGUNGSVERFAHREN

Die Dokumentationen der Beteiligungsformate befinden sich im Anhang.

### Auftaktveranstaltung

Am Donnerstag, den 25. November 2021, fand die Auftaktveranstaltung zum ISEK mit VU in der Schlossberghalle in Nüdlingen statt. Rund 20 interessierte Bürgerinnen und Bürger folgten der Einladung.

Zunächst klärten die Fachplanerinnen über den Fördermittelgeber Städtebauförderung, die Projektinhalte und den Ablauf auf. Ergänzend wurden erste Erkenntnisse aus der Bestandsanalyse vorgestellt.

Im Anschluss konnten die Bürgerinnen und Bürger aktiv werden und erste Ideen, Wünsche und Hinweise verschriftlichen und mit Klebepunkten positive sowie negative Orte in Karten markieren. In sechs Handlungsfeldern wurde danach gefragt, was der Bevölkerung besonders gut gefällt und wo Handlungsbedarf besteht.

Die Ergebnisse wurden dokumentiert und später mit in die Analyse und Ausarbeitung des Konzepts eingearbeitet.

Auftaktveranstaltung



Auftaktveranstaltung



## Marktplatz der Ideen

Der Workshop „Marktplatz der Ideen“ zur Erarbeitung von Maßnahmenideen und Zielen für die Zukunft von Nüdlingen fand am 04. Juni 2022 in der Schulturnhalle in Nüdlingen statt. Die Bürgerinnen und Bürger konnten in dieser Veranstaltung Ihre Wünsche für Nüdlings Zukunft gemeinsam erarbeiten.

Zunächst wurden die Ergebnisse der Bestandsanalyse vorgestellt und anschließend Ziele und Maßnahmen in sechs verschiedenen Handlungsfeldern im Rahmen eines World-Cafés gesammelt. Abschließend konnte auf den Problembereichen des ruhenden Verkehrs hingewiesen werden.

## Klausurtagung

Die Klausurtagung in Form einer nicht-öffentlichen Gemeinderatssitzung fand am 15. Oktober 2022 statt. Dem Gemeinderat wurden die wesentlichen Analyseergebnisse und alle Maßnahmenvorschläge präsentiert.

Anschließend wurde über die Projektideen diskutiert und eine Prioritätenliste zur Umsetzung erarbeitet. Auch die Ziele für die zukünftige Entwicklung von Nüdlingen wurden festgelegt.



Bewertungen nach Handlungsfeldern am Marktplatz der Ideen



World-Café beim Marktplatz der Ideen



---

2.1 Trends und Megatrends  
2.2 Verflechtungen und übergeordnete Planungen

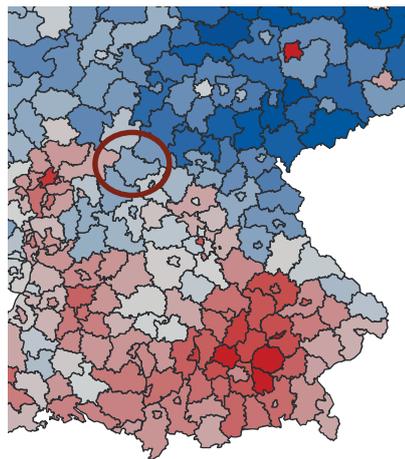
# RAHMENBEDINGUNGEN



## 2.1 TRENDS UND MEGATRENDS

### Bevölkerungsprognose

Für den Landkreis Bad Kissingen geht das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) von einer Veränderung der Bevölkerungszahl von 2017 bis 2040 von -5,9 % aus. Dabei wirken sich rückläufige Bevölkerungszahlen negativ auf die kommunale und private Wirtschaftskraft aus.



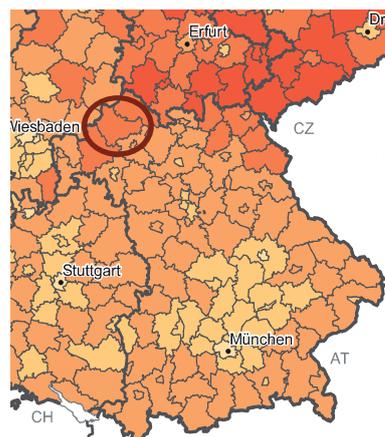
Bevölkerungsprognose 2017 bis 2040

Quelle: BBSR Raumordnungsprognose 2040

### Hochbetagte

Der Alterungsprozess von Regionen ist langfristig unumkehrbar. Dabei steigt insbesondere die Zahl der Hochbetagten. Für den Prognosezeitraum zwischen 2017 und 2040 ist im Landkreis Bad Kissingen gemäß des BBSR von einer Zunahme der über 80-Jährigen um 23,4 % auszugehen. Für Bayern wird eine ähnliche Zunahme von 24,1 % und für Deutschland eine Zunahme um 18 % vorausberechnet. Für 2040 wird der Anteil der Hochbetagten im Landkreis Bad Kissingen auf 29 % prognostiziert.

Dementsprechend kommt der Schaffung von Angeboten für Seniorinnen und Senioren sowie der Berücksichtigung der Bedürfnisse der älter werdenden Gesellschaft z. B. im Hinblick auf die Barrierefreiheit eine steigende Bedeutung zu.



Hochbetagte (80-Jährige und älter) je 100 Einwohner 2040

- bis unter 6
- 6 bis unter 8
- 8 bis unter 10
- 10 bis unter 12
- 12 bis unter 14
- 14 und mehr

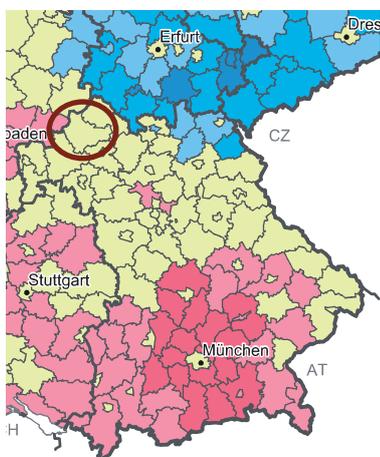
Ausschnitt: Hochbetagte 2040

Quelle: BBSR Bevölkerungsprognose 2040

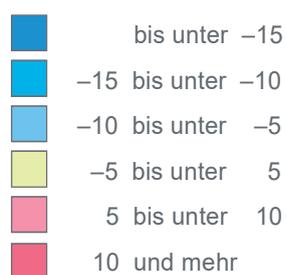
## Haushaltsentwicklung und Wohnflächennachfrage

Die Entwicklung der Haushaltsgröße spielt raumplanerisch eine bedeutende Rolle. Durch weniger Personen pro Wohneinheit und verschiedene individuelle Lebenslagen entsteht mehr Platzbedarf.

Im Landkreis Bad Kissingen wird eine stabile Haushaltsentwicklung bis 2030 vorhergesehen (-5 bis 5 %). Die Wohnflächennachfrage bleibt bis 2030 leicht steigend (2,5 bis 5 %).

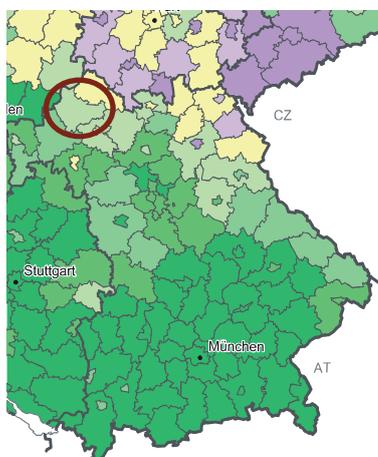


**Entwicklung insgesamt  
von 2015 bis 2030 in %**

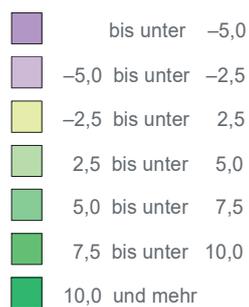


Haushaltsentwicklung insgesamt  
von 2015 bis 2030 in %

Quelle: BBSR Wohnungsmarkt-  
prognose 2030



**Entwicklung der Wohnflächennachfrage  
insgesamt 2015 bis 2030 in %**



Entwicklung Wohnflächennachfrage  
2015 bis 2030 in %

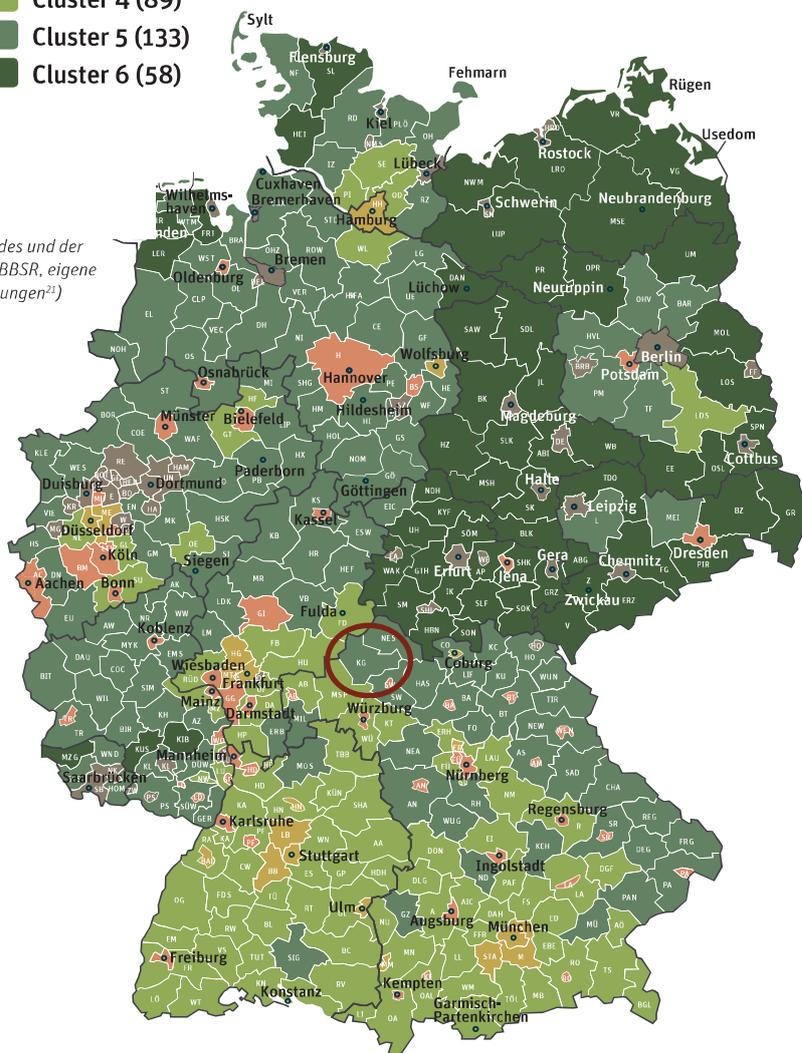
Quelle: BBSR Wohnungsmarkt-  
prognose 2030

## Teilhabeatlas

Im aktuell veröffentlichten Teilhabeatlas für ganz Deutschland liegt die Gemeinde Nüdlingen im ländlichen Raum mit vereinzelt Problemen wie z. B. sehr geringe Nahversorgung, leichte Abwanderung und mittlere Breitbandversorgung.

- städtisch
  - Cluster 1 (19)
  - Cluster 2 (51)
  - Cluster 3 (51)
- ländlich
  - Cluster 4 (89)
  - Cluster 5 (133)
  - Cluster 6 (58)

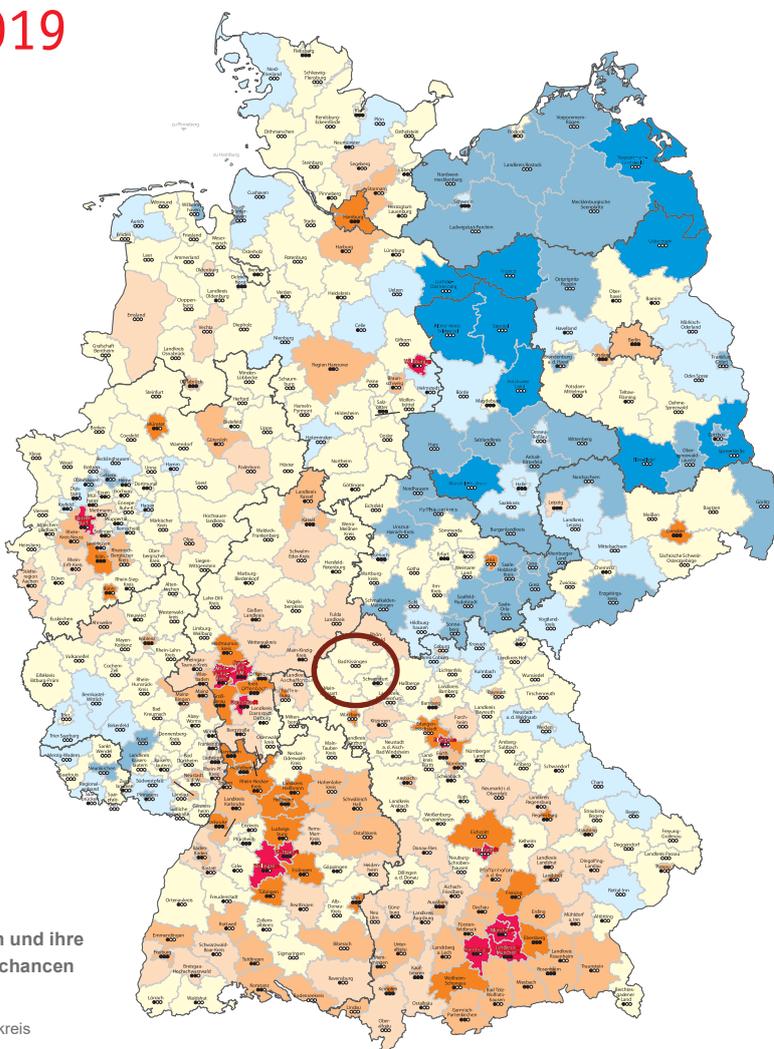
des Bundes und der Länder, BBSR, eigene Berechnungen<sup>21)</sup>



## Zukunftsatlas

Der Prognos Zukunftsatlas 2019 sieht für den Landkreis Bad Kissingen ausgeglichene Zukunftschancen / Risiken und zeigt in den Jahren von 2004-2019 entspannte Wohnungsmärkte auf.

# ZUKUNFTSATLAS 2019



### Regionen und ihre Zukunftschancen (Klasse)

Stadt/Landkreis

- 1 beste Chancen
- 2 sehr hohe Chancen
- 3 hohe Chancen
- 4 leichte Chancen
- 5 ausgeglichene Chancen/Risiken
- 6 leichte Risiken
- 7 hohe Risiken
- 8 sehr hohe Risiken

### Immobilienatlas

Stadt/Landkreis

- ○ ○ Entspannte Wohnungsmärkte ohne Wohnungsbaulücke
- ○ ○ Angespannte Wohnungsmärkte mit durchschnittlicher Wohnungsbaulücke
- ● ○ Angespannte Wohnungsmärkte mit überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke
- ● ● Angespannte Wohnungsmärkte mit stark überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke

Zukunftsatlas 2019

Quelle: Prognos AG/Handelsblatt

## Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Die **Globalisierung der Wirtschaft** bewirkt eine abnehmende Standortbindung von Unternehmen. Das Arbeitsplatzangebot folgt globalen Strategien, weshalb sich insbesondere im produzierenden Gewerbe weiterhin Outsourcing-Tendenzen abzeichnen werden.

Gleichzeitig wird die Landwirtschaft auch weiterhin von Konzentrationsprozessen geprägt sein, sodass die Zahl der kleinen Haupterwerbslandwirte immer weiter abnehmen wird.

Deutschland wird sich in Zukunft verstärkt als **Standort für Forschung und Entwicklung**, aber auch als **Qualitätsstandort für produktive Unternehmen** bewähren müssen.

Bedingt durch den demographischen Wandel wird die Zahl der Erwerbspersonen weiter abnehmen, sodass sich die Situation auch auf dem Arbeitsmarkt zunehmend verschiebt.

Insbesondere in Nordbayern wird ein **Mangel an qualifizierten jungen Arbeitskräften** erwartet, der nur durch Wanderungsgewinne ausgeglichen werden kann.

Hinzu kommt, dass durch die fortschreitende **Digitalisierung** der Arbeits- und Wohnstandort nicht zwangsläufig in der gleichen Region liegen muss. Wie die Corona-Pandemie gezeigt hat, wird zukünftig Homeoffice eine größere Rolle in einigen Unternehmen spielen.

## Digitalisierung

Der **digitale Wandel der Gesellschaft und der Wirtschaft** ist bereits fortgeschritten und wurde durch die Corona-Pandemie weiter vorangetrieben. Das Zeitalter von Wissen und Kreativität, das durch digitale Technologien und digitale Innovationen geprägt wird, ist bereits angebrochen.

In ländlich geprägten Räumen können **digitale Lösungen die Versorgungs- und Daseinsgrundlage** der ländlichen Bevölkerung verbessern. Telemedizinische Angebote könnten die ärztliche Versorgung im ländlichen Raum trotz Ärztemangels aufrechterhalten.

Durch die Möglichkeiten von Homeoffice und E-Learning verliert der Standort einer Bildungsinstitution oder eines Arbeitsplatzes an Bedeutung. Digitalisierung trägt somit auf unterschiedlichen Ebenen dazu bei, ländliche Regionen attraktiver zu machen.

Die Grundvoraussetzung hierfür ist allerdings eine ausreichende **digitale Infrastruktur** (Breitband und Mobilfunk) vor Ort.

## Neo-Ökologie

Der Megatrend Neo-Ökologie etabliert ein neues Werte-Set, das in jeden Bereich unseres Alltags hineinreicht. Kaufentscheidungen, gesellschaftliche Handlungsmoral oder Unternehmensstrategien werden nach neo-ökologischen Aspekten ausgerichtet. Das Nachhaltigkeitsparadigma beeinflusst die Gesellschaft, Kultur und Politik.

Der **Konsum von regionalen, nachhaltigen und fair gehandelten Gütern** nimmt dadurch bei Privatpersonen einen immer höheren Stellenwert ein.

## Klimawandel

Die mittlere Lufttemperatur in Deutschland hat sich von 1881 bis 2018 um 1,5° erhöht. Allein zwischen 2013 und 2018 stieg sie um 0,3° an.

Die Deutsche Meteorologische Gesellschaft schätzt die **künftige Erwärmung bis ca. 2040 auf 1,7 Grad über dem Wert von 1900 (9 Grad)**. Dabei sollen besonders die Winter und die Nächte wärmer werden. Hitzeperioden sollen häufiger und stärker ausfallen. Im Sommer wird allgemein weniger Niederschlag erwartet gegenüber einer Zunahme im Winter. Dies führt vermehrt zu Dürren im Sommer und zunehmendem Hochwasser in den Wintermonaten sowie insgesamt zu vermehrten Extremwetterereignissen.

Dadurch kommt es unter anderem zu mehr Gesundheitsrisiken durch die Hitzebelastung sowie zu stärkeren Ertragsschwankungen in der Landwirtschaft. In der Region Bad Kissingen ist die **Verringerung des Grundwassers** schon heute bemerkbar, wodurch die Wasserversorgung gefährdet wird.

## Energiewende

Ziele der Energiewende sind eine sichere, wirtschaftliche und umweltverträgliche Energieversorgung mit **erneuerbaren Energien** und die **Steigerung der Energieeffizienz**.

Im Zuge der Energiewende ersetzen erneuerbare Energien, wie Solarkraft, Windenergie, Erdwärme und nachwachsende Rohstoffe die fossilen Energieträger kontinuierlich. Um die Klimaschutzziele zu erreichen und unabhängig von fossilen Energieimporten zu werden, soll der **Anteil erneuerbarer Energien am Bruttostromverbrauch bis 2030 auf mindestens 80 % steigen und bis 2035 auf nahezu 100 %**.

Die Energiewende hat durch die aktuellen globalen Entwicklungen und steigenden Energiepreise an Bedeutung gewonnen. So strebt die Bundesrepublik Deutschland eine Unabhängigkeit von Rohstoffimporten an, die nur durch den großflächigen Ausbau der erneuerbaren Energien im Inland erreicht werden kann.

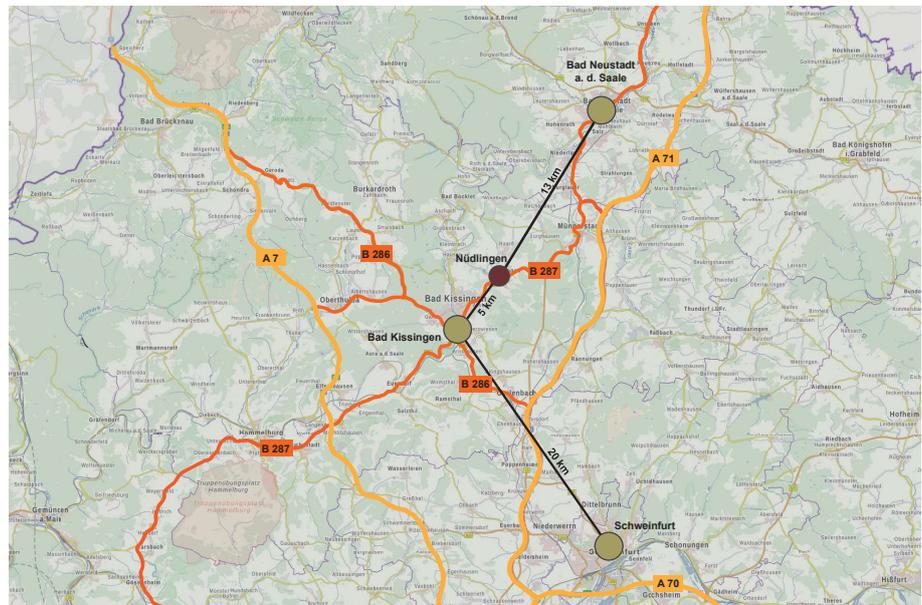
Auch dezentralisierte Energieversorgungssysteme mit zahlreichen kleinen Erzeugungsanlagen spielen eine Rolle. Dies erfordert eine Anpassung der regionalen und kommunalen Verteilnetze hin zu intelligenten Stromnetzen.

## 2.2 VERFLECHTUNGEN UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

### Lage im Raum

Im östlichen Teil des Landkreises Bad Kissingen liegt ca. 256 m ü. NN die Gemeinde Nüdlingen. Zusammen mit dem Gemeindeteil Haard, der im Rahmen der Gebietsreform 1972 eingemeindet wurde, wohnen hier 4.188 Bürgerinnen und Bürger (Stand: 30.09.2021).

Nüdlingen liegt an der Bundesstraße B 287 zwischen dem Oberzentrum Bad Kissingen (ca. 6 km entfernt) und dem Grundzentrum Münnerstadt (ca. 7,5 km entfernt). Außerdem ist der Anschluss zur Bundesautobahn A 71, Anschlussstelle 28 Bad Kissingen/Oerlenbach in ca. 13 Kilometer oder Anschlussstelle 27 Maßbach in ca. 20 Kilometer erreichbar, sodass die Gemeinde Nüdlingen gut an das Fernstraßennetz angeschlossen ist.



Räumliche Einordnung

Quelle: Eigene Darstellung nach  
Bayerische Vermessungsverwaltung

### Einbindung in die Region – Regionalplan Main - Rhön (3)

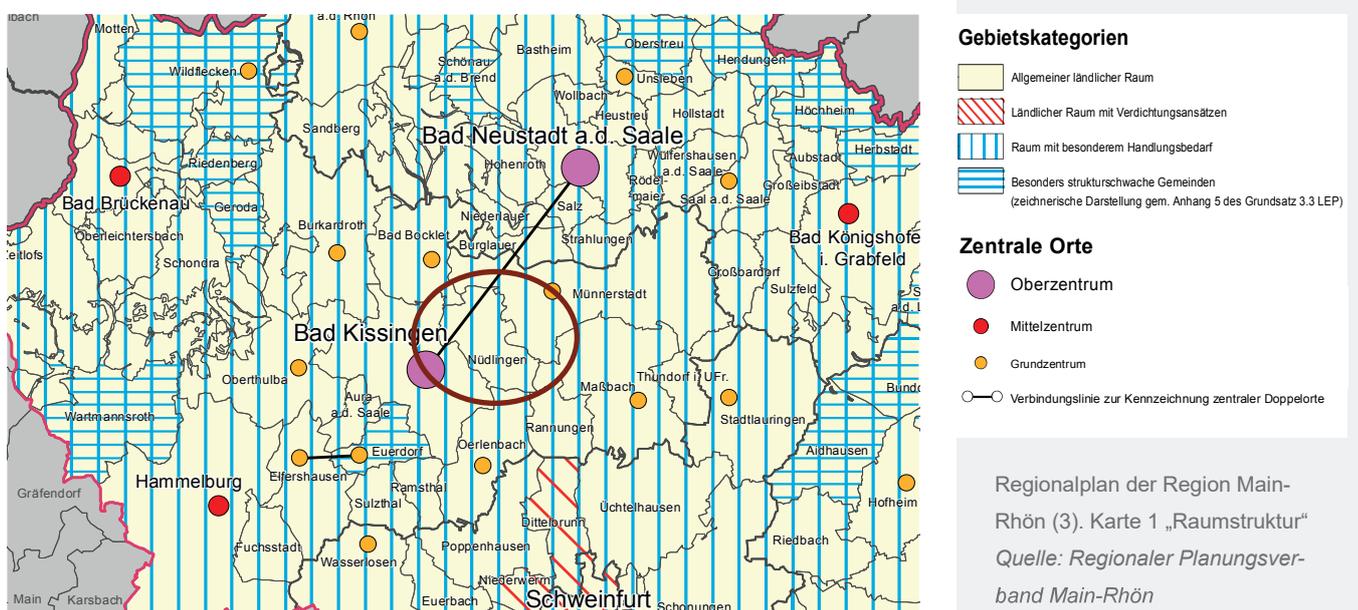
Der Regionalplan konkretisiert die Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Bayern für die Planungsregion und ihre Teilräume. Gemäß § 4 des Raumordnungsgesetzes sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ziele der Raumordnung zu beachten und ihre Grundsätze und sonstigen Erfordernisse zu berücksichtigen.

Nach der aktuellen Lesefassung des Regionalplanes Main-Rhön (3) - Stand 01.03.2018 - liegt die Gemeinde Nüdlingen im „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ in unmittelbarer Nähe zum (Doppel-)Oberzentrum Bad Kissingen (Bad Neustadt a. d. Saale).

Folgende relevante fachliche Ziele zum Siedlungswesen werden im Regionalplan formuliert (Auszug):

- Z In der Region soll eine Siedlungsentwicklung angestrebt werden, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Nahverkehrsmittel, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet.
- Z Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sollen folgende Erfordernisse in besonderer Weise berücksichtigt werden:
- Den Belangen des Naturhaushalts und der Landschaft ist Rechnung zu tragen.
  - Die weitere Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung vor allem der im LEP 2003 aufgezeigten Möglichkeiten so flächensparend wie möglich erfolgen.
  - Die zusätzliche Versiegelung soll so gering wie möglich gehalten, eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen angestrebt werden.
  - Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sind die Erfordernisse des Hochwasserschutzes verstärkt zu beachten.
  - Bei Planung und Nutzung der Baugebiete soll auf einen sparsamen und umweltfreundlichen Energie- und Wasserverbrauch hingewirkt werden.
- Z In der Region soll eine angemessene Siedlungsentwicklung in allen Teilräumen angestrebt werden, wobei auf die historischen Ortskerne wie die umgebende Kulturlandschaft Rücksicht zu nehmen ist.

*Die Ziele und Bestrebungen des LEPs werden ebenfalls beachtet.*



**Ziele der Raumordnung**

**Zeichnerisch verbindliche Darstellungen**

 Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

**Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele**

**Natürliche Lebensgrundlagen**

Vorgeschlagenes Schutzgebiet:

 Naturschutzgebiet

 Landschaftsschutzgebiet

 Bereich, der die wesentlichen zu schützenden Landschaftsbestandteile enthält

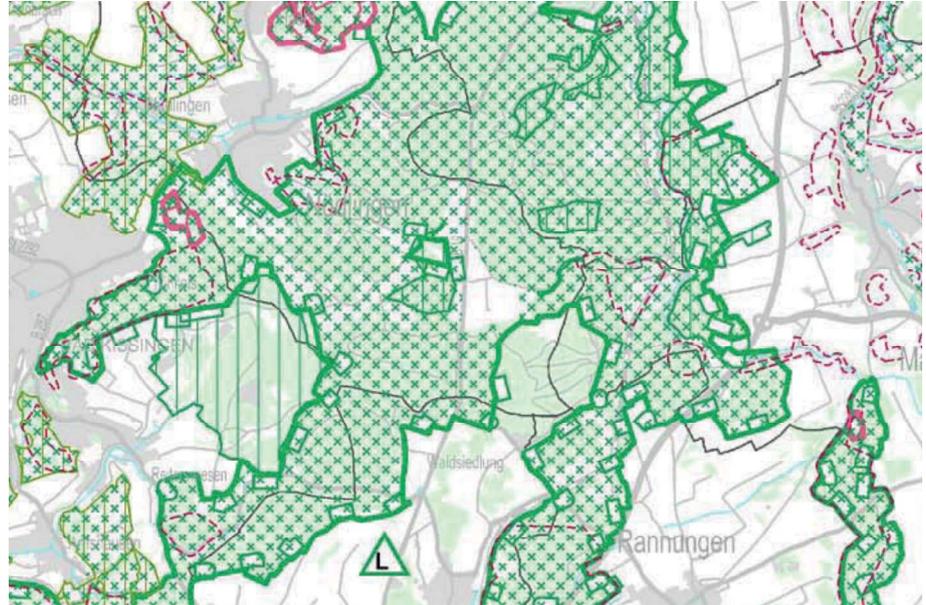
Sanierung von Landschaftsschäden: Rekultivierung<sup>2</sup> für

 Landwirtschaft

**Bestehende Nutzungen und Festsetzungen**

 Naturschutzgebiet

 Landschaftsschutzgebiet/ Schutzzone im Naturpark



Regionalplan der Region Main-Rhön (3). Karte 3 „Landschaft und Erholung“

Quelle: *Regionaler Planungsverband Main-Rhön*

Das gemeindliche Gebiet außerhalb des Siedlungsraumes, aber auch die Ortslage von Nüdlingen, ist **landschaftliches Vorbehaltsgebiet**.

In der aktuellen textlichen Lesefassung des Regionalplanes (vom 03.12.2020) wird für die Gemarkung Nüdlingen ein Naturschutzgebiet „Altenberg südöstlich Haard“ vorgeschlagen.

In der Ortslage und angrenzend befinden sich Bereiche, die im Wesentlichen zu schützende Landschaftsbestandteile enthalten. Dabei ist ein Ziel diese zu sichern und vorhandene Schäden durch Ordnungs-, Sanierungs- und Pflegemaßnahmen zu beheben.

Im Regionalplan ist im Süden ein **Vorranggebiet für die öffentliche Wasserversorgung** (T8 „Östlich Reiterwiesen“) ausgewiesen.

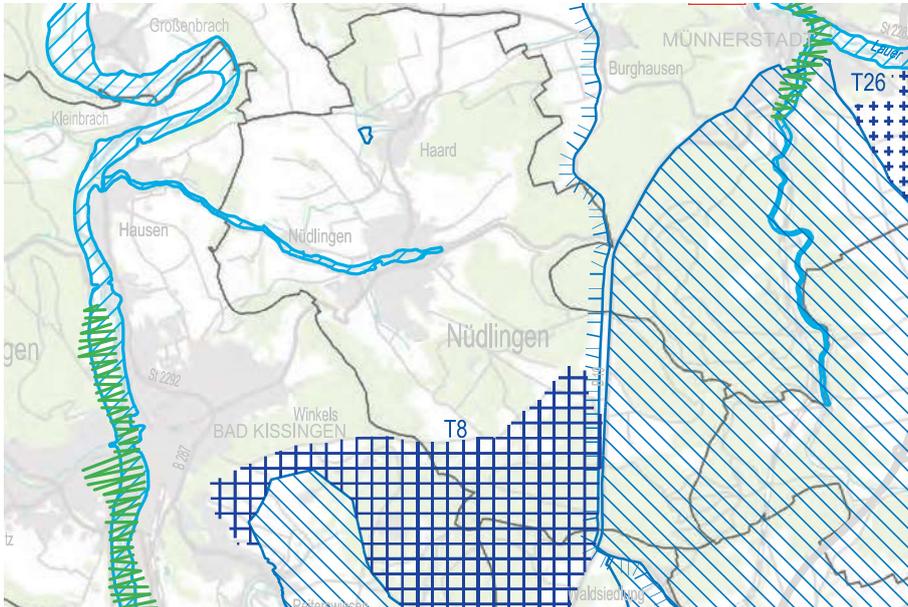
„In den Vorranggebieten für die öffentliche Wasserversorgung soll dem vorbeugenden Trinkwasserschutz gegenüber anderen raumbedeutsamen, aber mit dem vorbeugenden Trinkwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen Vorrang zukommen.“

In der Ortslage sind die Uferzonen des Nüdlinger Bachs als **Überschwemmungsgebiet** festgesetzt.

Als **Vorranggebiete für die Errichtung überörtlich raumbedeutsamer Windkraftanlagen** (Vorranggebiete für Windkraftnutzung) ist folgendes Gebiet ausgewiesen:

WK 7 „Westlich Burghausen“ Stadt Münnerstadt, Gemeinde Nüdlingen

In den Vorranggebieten für Windkraftnutzung hat die Errichtung überörtlich raumbedeutsamer Windkraftanlagen gegenüber anderen raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen Vorrang. In den Vorranggebieten für Windkraftnutzung sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit diese mit der Windkraftnutzung nicht vereinbar sind.



**Ziele der Raumordnung**

**Zeichnerisch verbindliche Darstellungen**

-  Vorranggebiet für Wasserversorgung (mit Nr.)
-  Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung (mit Nr.)

**Natürliche Lebensgrundlagen**

-  Trenngrün

**Bestehende Nutzungen und Festsetzungen**

-  Festgesetztes Wasserschutzgebiet
-  Festgesetztes Heilquellenschutzgebiet
-  Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Regionalplan der Region Main-Rhön (3). Karte 2 „Siedlung und Versorgung“

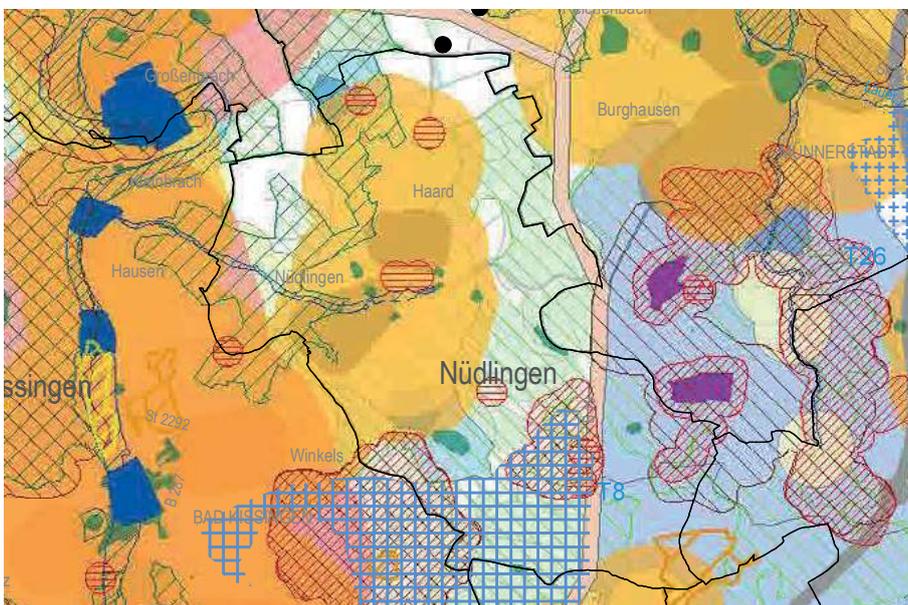
Quelle: *Regionaler Planungsverband Main-Rhön*

Als **Vorbehaltsgebiete für die Errichtung überörtlich raumbedeutsamer Windkraftanlagen** (Vorbehaltsgebiete für Windkraftnutzung) sind folgende Gebiete ausgewiesen:

WK 38 „Langes Schiff“ Stadt Münnerstadt, Gemeinde Nüdlingen

WK 39 „Gressertshof“ Markt Maßbach, Gemeinde Nüdlingen

In den Vorbehaltsgebieten für Windkraftnutzung soll der Errichtung überörtlich raumbedeutsamer Windkraftanlagen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.



**Ausschlusskriterien**

-  Wohn- und gemischte Baufläche + 800 m
-  Naturschutzgebiet + 200 m
-  Naturdenkmal + 200 m
-  Landschaftsbestandteil + 200 m
-  Landschaftsschutzgebiet
-  SPA-Gebiet + 1200 m
-  FFH-Gebiet + 200 m
-  festgesetztes Überschwemmungsgebiet

**Restriktionskriterien**

-  Landschaftliches Vorbehaltsgebiet
-  Trinkwasserschutzgebiet
-  Vorranggebiet für Wasserversorgung
-  Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung

Regionalplan der Region Main-Rhön (3). Begründungskarte „Ausschluss- und Beschränkungsgebiete für Windkraft“

Quelle: *Regionaler Planungsverband Main-Rhön*



Logo LEADER

Quelle: LAG Bad Kissingen e.V.

## Interkommunale Zusammenarbeit

Für die Gemeinde Nüdlingen liegen folgende Entwicklungskonzepte vor:

- Lokale Entwicklungsstrategie (LES) für die LAG Bad Kissingen e.V. (LEADER in ELER 2014 – 2022/25)
- Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept für die ILE Allianz Kissinger Bogen e.V.

### LAG Bad Kissingen e.V.

Die LAG Bad Kissingen e.V. hat eine nachhaltige und zukunftsfähige Regionalentwicklung zum Ziel. Durch Initiativen und Netzwerke setzt die LAG (Lokale Aktionsgruppe) wichtige Projekte um. Zudem werden unterschiedliche Modellvorhaben erprobt, die auf das Gesamtgebiet übertragen werden können.

Die Entwicklungsziele spiegeln als rahmengebende Orientierung die durch die LAG identifizierten Leit-Themen für die Zukunftsentwicklung des LAG-Gebietes wieder:

#### EZ 1

Wertschöpfung und Identität aus Tourismus & Freizeit | Kultur | Architektur erhöhen

#### EZ 2

Natürliche Ressourcen und nachhaltige Landbewirtschaftung sichern und in Wert setzen

#### EZ 3

Profilierung und Entwicklung der Region als nachhaltigen Wirtschaftsraum und ganzheitlichen Bildungsstandort

#### EZ 4

Unterstützung des sozialen Miteinanders und Gestaltung eines attraktiven Lebensumfeldes



„Rhön erleben“ - Projekt der LAG

Quelle: LAG Bad Kissingen e.V.

## ILE Allianz Kissinger Bogen e.V.

Die ILE Allianz Kissinger Bogen e.V. ist ein Zusammenschluss von vier Kommunen im Landkreis Bad Kissinger, im Norden von Unterfranken. Die interkommunale Zusammenarbeit dient der gemeinsamen Bewältigung zukünftiger Aufgaben kleiner Gemeinden im ländlichen Raum und den sich zunehmend stellenden Herausforderungen des demografischen Wandels. Die Mitglieder sind heute im Einzelnen:

- Markt Burkardroth
- Markt Bad Bocklet
- Gemeinde Nüdlingen
- Markt Oberthulba

Das Gebiet der ILE bildet einen Bogen um die östlich gelegene große Kreisstadt Bad Kissinger. Weiterhin liegen die Städte Bad Neustadt a. d. Saale nördlich der Region sowie Bad Brückenau im Westen und Hammelburg im Süden der ILE Allianz Kissinger Bogen.

Im April 2012 wurde ein klares Bekenntnis zur interkommunalen Kooperation abgegeben und der ILE-Prozess beschlossen und eingeleitet. Im März 2014 wurde das fertige ILEK übergeben. Daraufhin wurden im April 2014 der Verein Allianz Kissinger Bogen e. V. zur Umsetzung der im ILEK erarbeiteten Projekte gegründet.

Das Integrierte Ländliche Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2014 formuliert Ziele und Maßnahmen in acht Handlungsfeldern. Seither wurden unter anderem ein Kernwegenetzkonzept und ein Energiekonzept gemeinsam erarbeitet und ein Förderprogramm zur Revitalisierung der Alt- und Innenorte aufgelegt.

Eine Fortschreibung des ILEKs erfolgte im Jahr 2022 und wurde am 24.06.2022 von den Gemeinderäten der vier Mitgliedsgemeinden einstimmig beschlossen. Auch in Zukunft strebt Nüdlingen eine enge Zusammenarbeit an, um die Kommunen im Verbund zukunftsfähig und zielgerichtet weiterzuentwickeln.



Logo ILE Allianz Kissinger Bogen e.V.

Quelle: ILE Allianz Kissinger Bogen e. V.

Gemeinden der ILE Allianz

Quelle: ILE Allianz Kissinger Bogen e. V.



- 
- 3.1 Naturraum und Topographie
  - 3.2 Bevölkerungs- und Sozialstruktur
  - 3.3 Städtebauliche Struktur
  - 3.4 Innenentwicklungspotenzial
  - 3.5 Daseinsvorsorge
  - 3.6 Wirtschaft und Arbeit
  - 3.7 Verkehr
  - 3.8 Technische Infrastruktur
  - 3.9 Freizeit und Kultur

# BESTANDSANALYSE



## 3.1 NATURRAUM UND TOPOGRAPHIE

Westliche und nördliche Teilbereiche der Gemeinde Nüdlingen liegen im **Landschaftsschutzgebiet** „Bayerische Rhön“ und seit 2014 mit Teilbereichen des Siedlungsgebietes auch im **UNESCO-Biosphärenreservat Rhön**. Diese Fläche ist zugleich als **Naturpark** „Bayerische Rhön“ definiert.

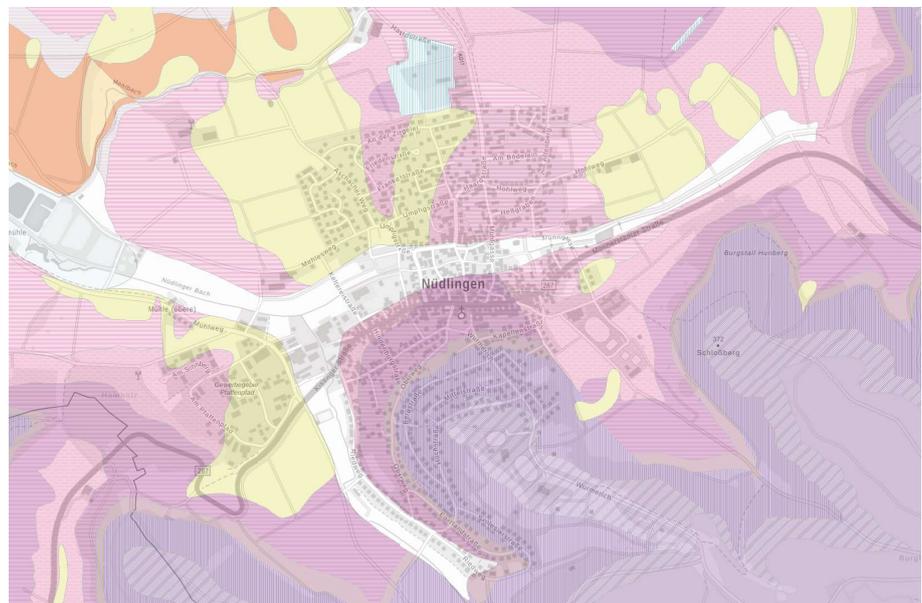
Die Entwicklungsziele des **Biosphärenreservats** sollen entscheidend und vorbildhaft den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und die Landnutzungen des Projektgebietes bestimmen. Die Rhön wird wie alle Biosphärenreservate in Kern-, Pflege- und Entwicklungszonen aufgeteilt. In den Teilräumen innerhalb des Biosphärenreservats sollen unterschiedliche Funktionen wahrgenommen werden. Sie werden dementsprechend mit unterschiedlichen Zielen belegt.

Das Gemeindegebiet Nüdlingen liegt in der Entwicklungszone. Hier sollen auf freiwilliger Basis nachhaltige Nutzungs- und Wirtschaftsformen erprobt, modellhaft umgesetzt und praktiziert werden.

Im südlichen Gemeindegebiet ist außerdem das **Naturschutzgebiet** „Reiterswiesener Höhe-Häuserlohwäldchen“ verortet.

Die Gemeinde Nüdlingen ist entsprechend der naturräumlichen Gliederung innerhalb des durch Buntsandstein und Basaltkuppen geprägten Naturraums Südrhön mit Nüdlinger Stufenvorland verortet. Im Osten erstreckt sich das Gemeindegebiet bis in die nördlichen Ausläufer der Wern-Lauer-Platten (Münnerstädter Wellenkalkgebiet), die sich durch Muschelkalk- und Keuperformationen auszeichnen.

Nüdlingen liegt in einem ausgeprägten Talkessel, der sich nach Westen zum Saaletal hin öffnet.



Geologiekarte Ausschnitt  
Quelle: BayernAtlas

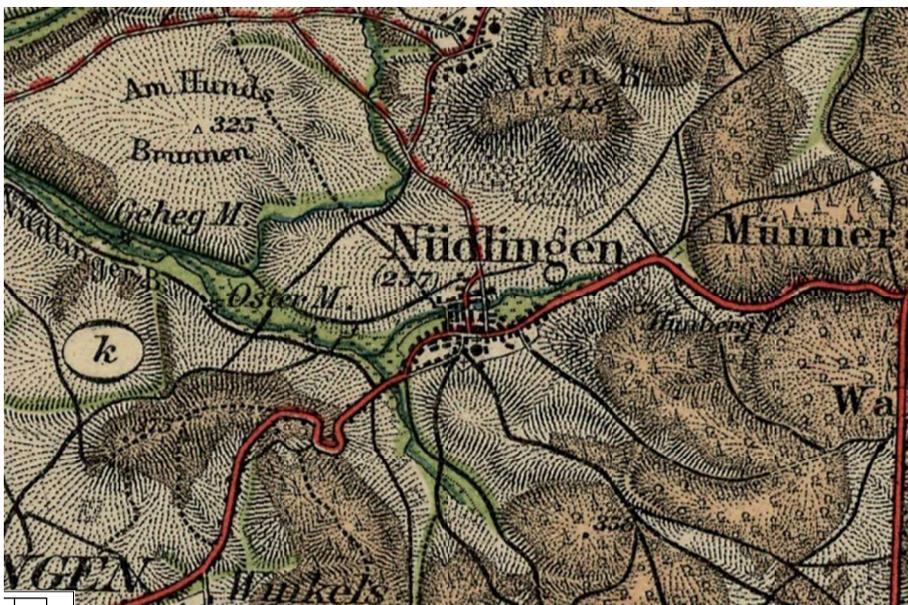
Die Gemeinde Nüdlingen befindet sich im **Kulturlandschaftsraum „Mainfränkische Gäulandschaften“**, angrenzend an den Kulturlandschaftsraum „Rhön“.

Die Mainfränkischen Gäulandschaften umfassen innerhalb des Schichtstufenlandes im Wesentlichen die Mainfränkischen Platten der Muschelkalkstufe nördlich und südlich des Maintals. Das sind die relativ walddreichen Naturräume Marktheidenfelder Platte, Wern-Lauer-Platte und Hesselbacher Waldland sowie die im östlichen Mairdreieck eingeschlossenen Gäulagen zwischen Würzburg und Schweinfurt. Die Übergänge vom walddreicheren Muschelkalkbereich zu den östlich angrenzenden, oft lößüberdeckten Gipskeuperbereichen sind dabei fließend. Im Westen ist das Gebiet klar gegenüber dem vom Buntsandstein geprägten Spessart (südlicher Teilraum) bzw. der Rhön (nördliches Teilgebiet) abgegrenzt. Im Osten bildet innerhalb des Mairdreiecks das tief eingeschnittene Maintal (als eigenständige Kulturlandschaft behandelt) die Grenze. Im Norden und Nordosten grenzen das Grabfeld und die Haßberge an.

Auf dem Gemeindegebiet und auch in der Ortslage liegen unzählige **Biotopkartierungen** (Flachland) – vor allem entlang des Nüdlinger Baches und des Mehlbaches, welche selbst als Biotop kartiert sind sowie im südlichen Bereich der Ortslage.

Als **Geotope** ist ein Steinbruch erfasst: Der ehemalige Steinbruch Kehlmetze bei Nüdlingen (Muschelkalk).

Der Nüdlinger **Gemeindewald** gliedert sich in die vier Funktionen Naturschutzgebiet (33,9 ha), Natura 2000-FFH (31,2 ha), Wasserschutzgebiet (82,7 ha) und Bodenschutzwald (101,2 ha).



Topographie Urkataster  
Quelle: BayernAtlas



Schutzgebiete

Das Überschwemmungsgebiet (unten blau kariert dargestellt) wird zukünftig entfallen und vom Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen in den Karten geändert. Die Hochwassergefahrenflächen bleiben bestehen.

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet (unten blau kariert dargestellt) erstreckt sich über weite Teile des Altorts sowohl südlich als auch nördlich des Nüdlinger Baches.

Die Hochwassergefahrenfläche für Gebiete, die bei einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ100) betroffen sind, ist in hellblau und für Gebiete eines häufig auftretenden Hochwassers (HQhäufig) dunkelblau dargestellt.

Darstellung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes und der Hochwassergefahrenfläche  
Quelle: BayernAtlas



## **Integrales Konzept zum kommunalen Sturzflut-Risikomanagement**

Die Tractebel Engineering GmbH erarbeitete im Jahr 2020 ein Integrales Konzept zum kommunalen Sturzflut-Risikomanagement für die Gemeinde Nüdlingen.

Die Untersuchung ergab, dass die Hochwassergefahr am Nüdlinger Bach eher gering und der verrohrte Bach in Ortslage ausreichend leistungsfähig ist. Jedoch ist die Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes nur knapp bemessen, da durch Verrohrung des Baches, die topographischen Gegebenheiten und die hohe Versiegelung vermehrt Wasser in den Kanal fließt. Außerdem führt die schlechte Retentionsfähigkeit des Bodens zu Oberflächenabfluss.

Das Konzept setzt vor allem auf Anpassungen in der Landwirtschaft, den gezielten Einstau von Flächen zur Verzögerung des Abflusses (Ausgleichs- und Rückhalteflächen gemäß des Gewässerentwicklungsplans) sowie die gezielte Abflusslenkung. Ergänzt werden diese Maßnahmen um nicht sichtbare Maßnahmen wie privaten Objektschutz, Anpassung der Bauleitplanung und Flächenvorsorge.

Bisher wurde unter anderem ein Regenüberlauf (RÜ7) an der B287 Kissinger Straße / Riedweg gebaut.

Ein Kommunikationskonzept soll verschiedene Zielgruppen (Kommunale Planer und Entscheidungsträger, Landwirte, Gewerbetreibende sowie die Bevölkerung) über die Belange informieren.

## **Gewässerentwicklungsplan**

Im Jahr 2006 wurde für die Gemeinde Nüdlingen und die benachbarten Gemeinden entlang des Gewässersystems des Nüdlinger Baches ein Gewässerentwicklungsplan erstellt. Darin wurde festgestellt, dass der Nüdlinger Bach durch mäßig bis deutlich veränderte Abschnitte in der offenen Landschaft gekennzeichnet ist. In Nüdlingen sind dort, wo der Bach streckenhaft verrohrt unter der Siedlung durch geleitet wird, vollständig veränderte Abschnitte vorzufinden. Naturgemäße Abschnitte mit Gewässerstrukturgüteklassen „unveränderter“ bzw. „gering verändert“ fehlen.

Der Riedbach ist auf weiter Strecke deutlich verändert.

Seither wurden Renaturierungsmaßnahmen für den ökologischen Ausbau des Nüdlinger Baches und des Mehlbaches westlich von Nüdlingen durchgeführt.

**Die Gemeinde Nüdlingen profitiert von den naturräumlichen Besonderheiten der Schutzgebiete, besonders der Bayerischen Rhön.**

## 3.2 BEVÖLKERUNGS- UND SOZIALSTRUKTUR

Einen Teil der Situationsanalyse bildet die Untersuchung der Bevölkerungsentwicklung, die besonders in Zeiten des demographischen Wandels wichtige Rückschlüsse zur Weiterentwicklung der Gemeinde geben kann. Folgende Angaben basieren auf Daten des Bayerischen Landesamts für Statistik und der Gemeinde Nüdlingen.

### Bevölkerungsentwicklung

Im Jahr 1840 lebten 1.485 Menschen in der Gemeinde Nüdlingen, bis 1950 stieg die Einwohnerzahl auf 2.925 an. Weitere Bürgerinnen und Bürger gewann die Gemeinde bis zum Jahr 1987 mit einer Gesamtzahl von 3.520. Im Jahr 2010 lag der Höchstwert der Einwohnerinnen und Einwohner mit Hauptwohnsitz bei 4.155.

Heute sind 3.975 Einwohnerinnen und Einwohner mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde Nüdlingen gemeldet (Stand: 30.09.2021). Hinzu kommen rund 213 Personen mit Nebenwohnsitz.

**Im Ortsteil Nüdlingen leben derzeit 3.281 Menschen, wovon 149 Personen einen Nebenwohnsitz gemeldet haben (Stand: 30.09.2021).**

Bei genauer Untersuchung der letzten 20 Jahre ist zu erkennen, dass die Einwohnerzahl des Ortsteils Nüdlingen zunächst zwischen 2000 und 2004 um 2 % (90 Personen) anstieg und anschließend bis 2020 um knapp 7 % (252 Personen) sank.

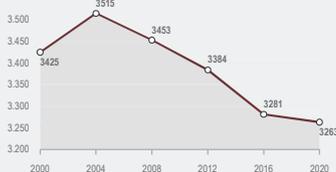
Der Anteil der gemeldeten Nebenwohnsitze in Nüdlingen schwankte seit 2000 zwischen 154 und 192 Personen.

Der Anteil von Frauen und Männern im Ortsteil Nüdlingen ist nahezu ausgeglichen.

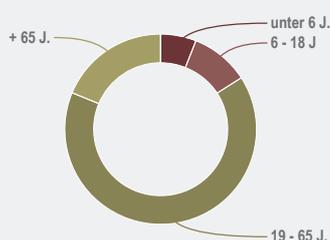
### Altersstruktur

Die Altersstruktur der Gemeinde spiegelt den demographischen Wandel wider. Das Durchschnittsalter lag 2020 bei 44,9 Jahren, im Vergleich zu den Ober-einheiten (Unterfranken 45,0 Jahre und Landkreis Bad Kissingen 46,8 Jahre) ist der Wert niedriger. Für die Gemeinde Nüdlingen ist das Durchschnittsalter in den Jahren von 2011 bis 2020 um 2,5 Jahre gestiegen.

Auffällig ist, dass der Anteil der über 65-Jahre alten Bevölkerungsschicht bei 18,4 % der Bewohnerinnen und Bewohner in der Gemeinde Nüdlingen liegt. Die 0- bis 18-Jährigen machen 15,7 % und die 19- bis 64-Jährigen 65,9 % der Bevölkerung aus.

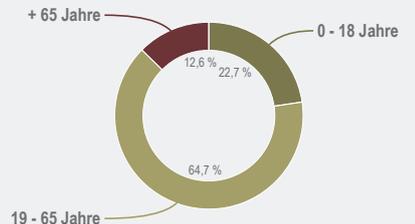


Bevölkerungsentwicklung der letzten 20 Jahre auf Ortsteilebene



Altersstruktur in Nüdlingen 2021

Im Vergleich zum Jahr 2000 ist deutlich zu erkennen, wie stark der Anteil der Personen ab 65 Jahren gestiegen ist. Der Anstieg beträgt in absoluten Zahlen eine Veränderung von 430 zu 615 Einwohnerinnen und Einwohnern dieser Altersgruppe, was eine prozentuale Veränderung von rund 43 % ausmacht. Die Zahl der 0 bis 18-Jährigen hingegen hat sich verringert. Hier wurden im Jahr 2000 noch 778 Kinder und Jugendliche gezählt, der aktuelle Stand von 2021 zeigt 521 Personen dieser Altersgruppe auf.



Altersstruktur Ortsteil Nüdlingen 2000

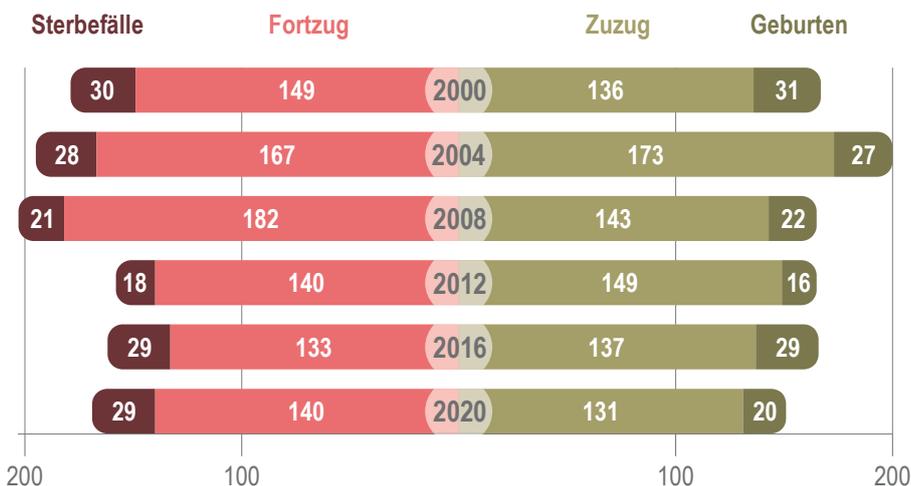
### Wanderung und natürliche Bevölkerungsbewegung

Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus der natürlichen Bevölkerungsbewegung und der Wanderung zusammen. Im Jahr 2020 überstieg die Zahl der Sterbefälle mit 29 die Anzahl der 20 Geburten im Ortsteil Nüdlingen. Im gleichen Jahr standen 131 Zuzüge den 140 Wegzügen gegenüber.

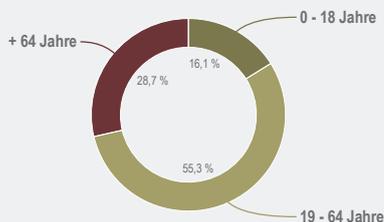
Die Geburtenzahlen schwankten in den Jahren 2000, 2004, 2008, 2012, 2016 und 2020 zwischen 20 und 31 Lebendgeborenen. In den gleichen Jahren lag die Zahl der Sterbefälle zwischen 18 und 30. Daraus folgt, dass die natürliche Bevölkerungsbewegung für den Ortsteil nahezu ausgeglichen ist. Im Jahr 2020 war die Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen am stärksten.

Bezüglich der Wanderung zeigt sich seit 2000 bei den Zuzügen eine sinkende Tendenz. Im Jahr 2004 sind 173 Personen nach Nüdlingen gezogen, 2020 waren es hingegen nur 131 Zuzüge. Besonders viele Einwohnerinnen und Einwohner (182 Personen) sind im Jahr 2008 aus Nüdlingen weggezogen. Im Jahr 2020 wurden 140 Fortzüge verzeichnet.

**Insgesamt fällt die Wanderungsbilanz im Jahr 2020 seit 2008 erstmals wieder negativ aus (-18 Personen).**



Natürliche Bevölkerungsbewegung und Wanderung 2000 - 2020 in der Gemeinde Nüdlingen



Altersstruktur Gemeinde Nüdlingen 2033

Eine Messgröße für die demographische Alterung der Bevölkerung ist das Billeter-Maß. Dabei wird die Bevölkerung jüngeren und höheren Alters mit der des mittleren Alters ins Verhältnis gesetzt. Positive Werte des Billeter-Maßes sagen aus, dass sich die Bevölkerung in den nächsten Jahren verjüngen, negative, dass sie altern wird.

## Bevölkerungsprognose

Für das Jahr 2033 (auf Basis von 2020) wird für die Gesamtgemeinde ein **Rückgang der Bevölkerungszahlen von -2,9 %** prognostiziert. Für den gleichen Zeitraum werden hingegen für Unterfranken eine stabile Entwicklung von -2,5 % bis 2,5 % und für Bayern ein Plus von 2,6 % vorausberechnet. Für den Landkreis Bad Kissingen wird für 2040 (auf Basis von 2020) ein Rückgang der Bevölkerung von -2,8 % prognostiziert.

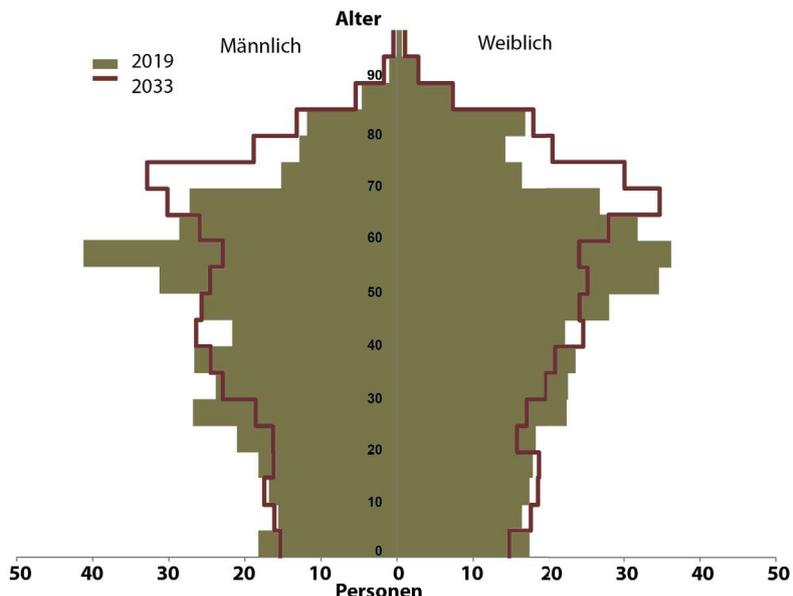
Des Weiteren wird für das 2033 ein **Durchschnittsalter** von 46,9 Jahren für die Gemeinde Nüdlingen vorausberechnet. Dies liegt 2,2 Jahre über dem Wert von 2019. Für den Landkreis Bad Kissingen ist ein Wert von 48,8 Jahren im Jahr 2040 prognostiziert.

Das **Billeter-Maß** lag 2019 für die Gemeinde Nüdlingen bei -0,8, im Landkreis Bad Kissingen im Jahr 2020 bei -1,0 und in Unterfranken bei -0,8. Für 2033 ist für die Gemeinde ein Wert von -0,9 prognostiziert, sodass aufgrund des nahezu gleichbleibenden Wertes weiterhin eine Überalterung besteht.

Damit entspricht die prognostizierte Altersstruktur der Gemeinde Nüdlingen dem gegenwärtigen Trend der demographischen Entwicklung.

**Durch die Zahlen wird deutlich, dass der Anteil der „reiferen“ Einwohnerinnen und Einwohner in den nächsten Jahren und Jahrzehnten, aufgrund des Altersstruktureffektes weiter ansteigen wird und nur durch Zuwanderungen kompensiert werden kann**

Bevölkerungsskizze im Jahr 2019 bzw. 2033



Bevölkerungsskizze 2019 und 2033 nach Geschlecht für die Gemeinde Nüdlingen

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Die Bevölkerungsskizze zeigt die durchschnittliche Anzahl von Männern und Frauen in Gruppen von jeweils fünf Einzelaltersjahren.

## 3.3 STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

### Ortsgeschichte

Erstmals urkundlich erwähnt wurde Nüdlingen im Jahr 722 unter dem Namen „**Hnutillingen**“ im Buche der fuldaischen Übertragungen. Der Priester Burgarad vermachte seinen ganzen Landbesitz dem Kloster Fulda.

Seit Mitte des 11. Jahrhunderts gehörte Nüdlingen zum Lehen der Grafen von Henneberg. Die **Henneberger** waren zu dieser Zeit das bestimmende Adelsgeschlecht der Regionen um Nüdlingen und schufen sich einen Platz in der Gemeinde.

Aus dem 13. Jahrhundert stammt der **heute noch bestehende Torturm**, der einzige erhaltene Teil der **bis 1600 bestehenden Dorfburg**. Diese wurde durch die Henneberger Grafen als Wohn- und Amtssitz genutzt. In der Mitte des Dorfes, dort wo sich die alte, wehrhafte Dorfburg befand, wurde 1794 die Nüdlinger Schule errichtet. Der angrenzende Torturm, oder auch Schulturm genannt, ist bis heute das älteste Bauwerk Nüdlingens. Zugunsten der Erweiterung der Kirche und des Schulgebäudes wurde in den 1850/60er Jahren die bestehende Dorfburg in weiten Teilen zurückgebaut, der große Warturm abgebrochen und der Burggraben aufgefüllt.

Dass die Henneberger großen Einfluss auf das Dorf Nüdlingen hatten, ist an dem **Streit um die Hunburg** zu erkennen. Hier ging es besonders um Macht, Neid und Gewalt zwischen dem Bistum Würzburg und den adeligen Hennebergern. Nicht selten kam es am heutigen Nüdlinger Schloßberg zu Auseinandersetzungen. Die östlich des Ortes auf einer Anhöhe gut positionierte Burg wurde regelrecht umkämpft und von den Hennebergern immer wieder geschützt. Als diese jedoch in der Schlacht bei Thulba verloren, mussten sie die Hunburg an den Würzburger Bischof übergeben, welcher wenig später die Zerstörung dieser anordnete. Lediglich sechs Jahre stand also am Schloßberg eine Burg, von der heute nur noch die Wälle und Gräben zu sehen sind, welche den Besucherinnen und Besuchern die Ausmaße und Größe der ehemaligen Anlage zeigen.

Nicht nur die Zerstörung der Hunburg prägte das Dorf, auch der **Dreißigjährige Krieg** hatte Folgen für Nüdlingen. In der zweiten Hälfte des Krieges wurde Nüdlingen gebrandschatzt und verlor hierbei rund 150 Häuser, darunter auch das frühere Pfarrhaus. Eine weitere große Brandkatastrophe rund 30 Jahre später führte dazu, dass die Freiwillige Feuerwehr Nüdlingen gegründet wurde.

Diese Auseinandersetzungen verschafften auch den Bürgerinnen und Bürgern des Dorfes einen Namen. Die Happe, ein Werkzeug für die Land- und Waldwirtschaft, wurde von den Nüdlingerinnen und Nüdlingern nicht nur als ein solches Werkzeug benutzt, sie diente ebenfalls zur Abwehr und Verteidigung. Zur Erinnerung an den Spitznamen „**Schnitthapper**“ ist heute am Rathaus eine Steinfigur angebracht.



Torturm (rechts) und heutiges Heimgartmuseum (mittig)



Steinfigur eines Schnitthappers  
Quelle: Gemeinde Nüdlingen



Blick über landwirtschaftlich genutzte Flächen in Nüdlingen

Quelle: Gemeinde Nüdlingen



Luftbild der Ortsdurchfahrt durch Nüdlingen

Quelle: Gemeinde Nüdlingen



Pfarrkirche St. Kilian

Quelle: Gemeinde Nüdlingen

Die **Landwirtschaft** wurde vor allem von einer **Missernte** aufgrund großer Trockenheit Ende des 19. Jahrhunderts geprägt. Diese brachte die Gemeinde in große Notlage. Da die gesamte Weinernte im Jahr 1910 durch Rebläuse befallen war, wurde der komplette Weinanbau rund um Nüdlingen eingestellt.

Die Gemeinde Nüdlingen besteht heute aus zwei Ortsteilen, Nüdlingen und dem wenige hundert Meter entfernten, **nördlich gelegenen Ortsteil Haard**. Dieser wurde im Rahmen der Gebietsreform im Jahr 1972 in die Gemeinde Nüdlingen eingemeindet. Hiermit wurde der politische Zusammenschluss vollendet und das gemeinsame Miteinander gestärkt.

Das innerörtliche Wegenetz von Nüdlingen ist bis heute noch zu erkennen. Im Jahr 1825 erfolgten die verkehrlichen Verbindungen zu den Städten Bad Kissingen und Schweinfurt. Über die Poststraße, die frühere Durchfahrt durch Nüdlingen, entstand eine Verbindung zu Münnerstadt. Im Jahr 1967 wurde der Neuausbau der Ortsdurchfahrt durch den Bund durchgeführt.

## Gemeindliche und kirchliche Gebäude

Im Jahr 1394 erhielt der Bischof von Würzburg die Territorialherrschaft und landesherrliche Gewalt über Nüdlingen. Nachdem die Einpfarrung des heutigen Ortsteils Haard um 1590 stattfand, wurde 1600 aus eigenem Kirchenvermögen und Spenden die Pfarrkirche im spätgotischen Stil erbaut. Diese wurde mehrfach erweitert (u.a. 1858/59 durch Pfarrer Michael Erhard) und renoviert. Beherrschend erhebt sich die **Pfarrkirche St. Kilian und Gefährden** am Wurmerichshang über die zahlreichen Wohnhäuser des sehr alten und geschichtsreichen Ortskernes.

Zuvor mussten die Bewohnerinnen und Bewohner von Nüdlingen einen langen Weg bis nach Bad Kissingen auf sich nehmen, um dort am Gottesdienst teilnehmen zu können. Nach Errichtung eines Beneficium non curatum in Nüdlingen wurden vermutlich Gottesdienste in der **Sebastianikapelle** oberhalb vom Wurmerich abgehalten.

Diese Kapelle wurde zudem stark von Josef Georg Kirchner geprägt. Er begleitete in seiner Zeit als Pfarrer der Gemeinde (1678 – 1724) den Umbau dieses Bauwerks und führte die jährliche St.-Sebastianus-Bruderschaft-Feier ein, welche über 100 Jahre regelmäßig stattfand. Auch Wallfahrerinnen und Wallfahrer aus anderen Orten besuchten an diesem Tag die kleine Kapelle. Heute werden hier evangelische Gottesdienste abgehalten.

In dem im Jahr 1794 erbauten denkmalgeschützten Fachwerkhaus Münnerstädter Straße 6 war zunächst eine Schule untergebracht, später zog das **Heimatmuseum** der Gemeinde Nüdlingen ein. Auch der angrenzende Torturm wird heute als Ausstellungsraum für das Museum genutzt.

Neben dem Heimatmuseum ist auch das **Pfarrhaus**, das im 17. Jahrhundert erbaut wurde, im Fachwerkstil entstanden. Das zweigeschossige, giebelständige Bauwerk befindet sich an der Kissinger Straße, nicht weit von der katholischen Kirche der Gemeinde entfernt. An der Nordseite ist heute ein neugotisches Hausaltärchen mit einer Figur aus Sandstein.

Mit Genehmigung der Grafen von Henneberg durfte die Gemeinde Nüdlingen eine Wirtschaft bzw. Herberge betreiben. Daraus ging die heutige **Museums-gaststätte „Zum Stern“** hervor, welches gegenwärtig das älteste Gasthaus des Ortes ist. Das denkmalgeschützte Gebäude wurde ca. 1800 erbaut und bedarf aktuell im Obergeschoss einer Sanierung und Wiederbelebung. Auch ist eine barrierefreie Erschließung beider Geschosse nicht vorhanden.

Unweit entfernt steht das **denkmalgeschützte Rathaus**, das dank eines Geldsegens in den Jahren 1938/39 erbaut werden konnte. Es galt lange Zeit als eines der schönsten und größten Rathäuser in der Region. 2009 wurde das Gebäude saniert und erweitert.



Im Fachwerkstil erbautes Pfarrhaus

Rathaus im Ortskern

## Wappen

Das Wappen von Nüdlingen zeigt eine silberne Mitra und ein goldenes Schwert sowie einen goldenen Pfeil auf rotem Hintergrund. Im Jahr 1570 verlieh der Würzburger Fürstbischof Friedrich von Wirsberg Nüdlingen das eigene Dorfwappen. Die Farben und die Mitra weisen auf die Zugehörigkeit zum Hochstift hin. Das Schwert soll das Dorfgericht, welches über Mord, Diebstahl oder Hausfriedensbruch entschied, darstellen. Seit 1963, nach einer Zeit, in der das Wappen stark vergessen wurde, wird es wieder eingesetzt.

**Die historische Struktur des Altortes ist bis heute zu erkennen. Einige Fachwerkgebäude prägen immer noch das Ortsbild. Das innerörtliche Wegenetz des Altortes ist noch erhalten und hat sich erweitert.**



Wappen von Nüdlingen

Quelle: Lehrstuhl für Fränkische Landesgeschichte der Julius-Maximilians-Universität Würzburg

## Denkmalliste

In der nachfolgenden Tabelle und Karte sind die ausgewiesenen Bau- und Bodendenkmäler, die innerhalb des Siedlungsgebietes liegen, aufgelistet und verortet. Diese sind weiter zu schützen und zu pflegen.

### Baudenkmäler

| Nr. im Plan | Kennzeichen   | Bezeichnung                              | Lage                                  |
|-------------|---------------|--|---------------------------------------|
| 1           | D-6-72-136-27 | Kreuzdachbildstock                       | Aschacher Weg; Bünd                   |
| 2           | D-6-72-136-41 | Soldatengrab                             | B 287                                 |
| 3           | D-6-72-136-23 | Kath. Pfarrkirche St. Kilian             | Wurmerich 1, 13                       |
| 4           | D-6-72-136-1  | Wegkreuz                                 | Haardstraße                           |
| 5           | D-6-72-136-3  | Kreuzdachbildstock                       | Hennebergerstraße                     |
| 6           | D-6-72-136-2  | Ehem. Wohnstallhaus                      | Hennebergerstraße 1                   |
| 7           | D-6-72-136-4  | Ehem. Wohnstallhaus                      | Hennebergerstraße 10                  |
| 8           | D-6-72-136-5  | Wegkreuz                                 | Heißgraben                            |
| 9           | D-6-72-136-13 | Bildstock                                | Heißgraben                            |
| 10          | D-6-72-136-30 | Kreuzdachbildstock                       | Hohlweg                               |
| 11          | D-6-72-136-6  | Wegkapelle                               | Kapellenstraße; Josef-Willmann-Straße |
| 12          | D-6-72-136-40 | Rathaus                                  | Kissinger Straße 1                    |
| 13          | D-6-72-136-7  | Wohnhaus                                 | Kissinger Straße 10                   |
| 14          | D-6-72-136-8  | Pfarrhaus                                | Kissinger Straße 15                   |
| 15          | D-6-72-136-9  | Wohnhaus                                 | Kissinger Straße 28                   |
| 16          | D-6-72-136-10 | Wohnhaus                                 | Kissinger Straße 35                   |
| 17          | D-6-72-136-23 | Friedhofsmauer                           | Wurmerich 13                          |
| 18          | D-6-72-136-12 | Prozessionsaltar                         | Mühlweg                               |
| 19          | D-6-72-136-11 | Wegkreuz                                 | Schweinfurter Straße 9                |
| 20          | D-6-72-136-14 | Ehem. Schule, jetzt Heimatmuseum Epitaph | Münnerstädter Straße 6                |
| 21          | D-6-72-136-15 | Ehem. Gasthof                            | Münnerstädter Straße 7                |
| 22          | D-6-72-136-28 | Bildstock                                | Nähe Haardstraße                      |
| 23          | D-6-72-136-20 | Mariensäule                              | Riedweg 43                            |
| 24          | D-6-72-136-17 | Friedhofskapelle St. Sebastian           | Oberweg 1                             |
| 25          | D-6-72-136-18 | Friedhofskreuz/Kriegerdenkmal            | Oberweg 1                             |
| 26          | D-6-72-136-19 | Wohnhaus                                 | Raiffeisenstraße 9                    |
| 27          | D-6-72-136-22 | Bildstock Soldatengrab                   | Ümpfigstraße                          |
| 28          | D-6-72-136-21 | Wohnhaus und Hoftor                      | Schenk-gasse 23                       |
| 29          | D-6-72-136-26 | Burgruine Hunberg                        | Schloßberg                            |
| 30          | D-6-72-136-24 | Kreuzschlepper                           | Wurmerich                             |
| 31          | D-6-72-136-16 | Wegkreuz                                 | Wurmerich                             |



Wegkapelle in der Kapellenstraße



Kapelle St. Sebastiani



Wohnhaus und Hof-tor, Schenk-gasse 23

## Bodendenkmäler

| Nr. im Plan | Kennzeichen   | Bezeichnung   |
|-------------|---------------|---|
| 32          | D-6-5726-0096 | Fundamente mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Vorgängerbauten der Kath. Pfarrkirche St. Kilian in Nüdlingen, untertägige Teile der mittelalterlichen Kirchhofbefestigung sowie Körpergräber des Mittelalters und der Neuzeit |
| 33          | D-6-5726-0097 | Untertägige Teile der mittelalterlichen Friedhofskapelle St. Sebastian in Nüdlingen   |
| 34          | D-6-5726-0015 | Siedlung der Urnenfelderzeit  |
| 35          | D-6-5726-0017 | Untertägige Teile der Wüstung „Melehorn“ des hohen und späten Mittelalters  |
| 36          | D-6-5726-0013 | Bestattungsplatz mit verebneten Grabhügeln vorgeschichtlicher Zeitstellung mit Bestattungen der Hallstattzeit   |
| 37          | D-6-5726-0016 | Siedlung der Linearbandkeramik  |
| 38          | D-6-5726-0018 | Spätmittelalterlicher Burgstall „Hunberg“   |



## Flächennutzung und Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Nüdlingen besteht aus **zwei Ortsteilen** - Nüdlingen und Haard. Insgesamt umfasst das Gemeindegebiet 2.635 ha, die vor allem von Forst- und Landwirtschaftsflächen (88,6 %) geprägt sind. Die bewaldeten Flächen konzentrieren sich vorwiegend auf den östlichen und südlichen Teil der Gemarkung.

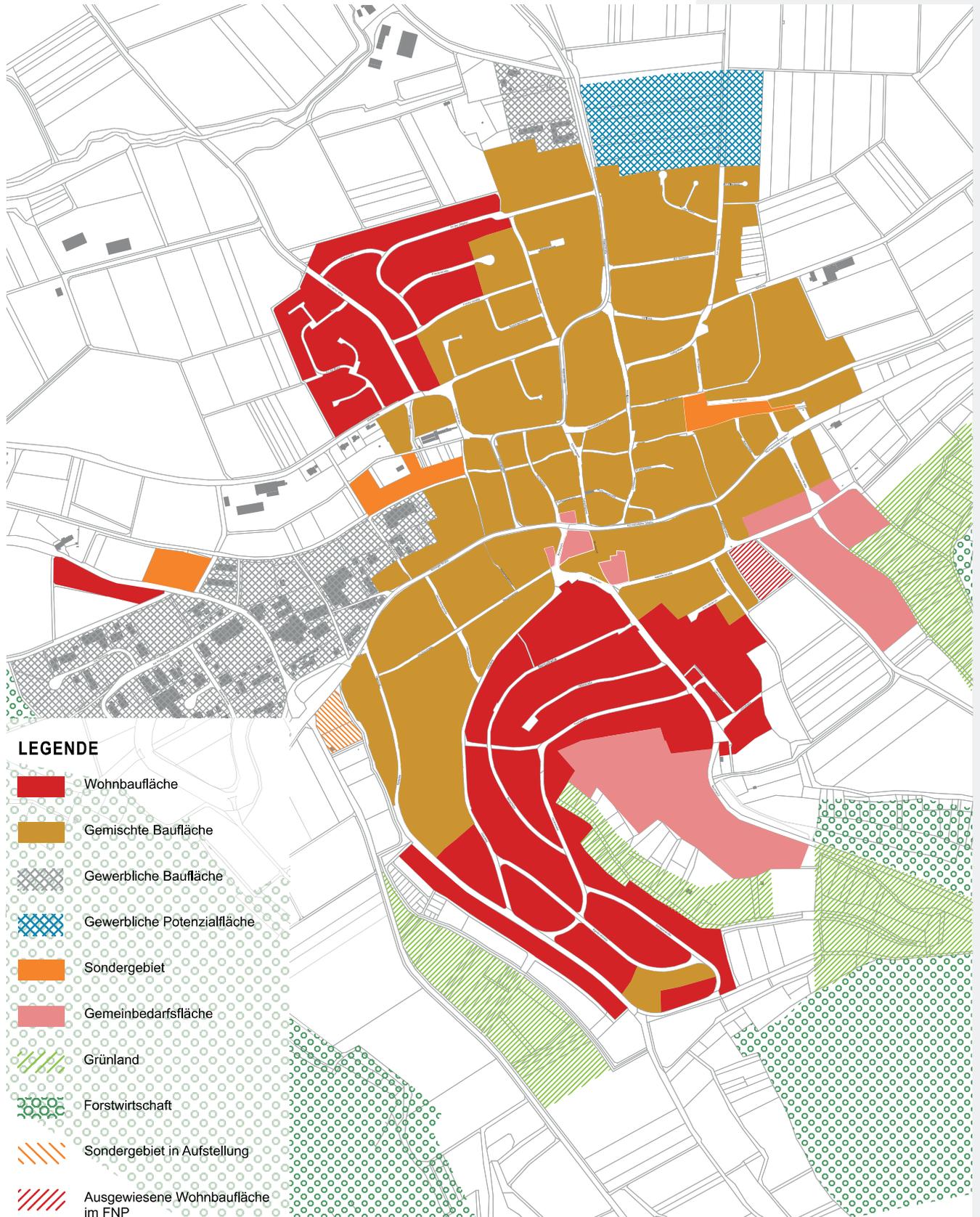
Der Flächennutzungsplan ist seit dem 29.03.1982 wirksam. Der Altort wird überwiegend als gemischte Baufläche definiert. Die angrenzenden Flächen zur Siedlungserweiterung des Altorts werden überwiegend als Wohnbaufläche oder als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

Außerdem liegen nördlich der Ortslage und südwestlich an der Bundesstraße B 287 gewerbliche Bauflächen. Aktuell erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes im südwestlichen Bereiches an der Bundesstraße B 287 der gewerblichen Bauflächen für ein Sondergebiet Einzelhandel.



Fläche für das Sondergebiet  
Einzelhandel

Als Fläche für den Gemeinbedarf wird die Kirche, die Feuerwehr, der Kindergarten, die Schule und das Rathaus definiert. Der Friedhof liegt südlich der Kirche. Westlich und östlich des Altortes sind zudem zwei Sondergebiete Garten ausgewiesen. Öffentliche Grünflächen befinden sich über die gesamte Ortslage verteilt. Die größten zusammenhängenden sind die Sportflächen im südöstlichen Ortsgebiet.





Dichte Bebauung in der Raiffeisenstraße



Dichte Bebauung in der Schenk-gasse

## Siedlungsentwicklung

Der Altort von Nüdlingen hat sich bis in die 1910er Jahre vorwiegend entlang der Ortsdurchfahrt und in den nördlich gelegenen Gassen bis hin zur heutigen Hennebergerstraße weiterentwickelt.

Nüdlingen ist zunächst in nördliche, später auch süd-westliche Richtung stark gewachsen.

In den 1960er Jahren investierte die Gemeinde in den Bau zahlreicher kommunaler Einrichtungen, weiträumige Erschließungsmaßnahmen und die Dorferneuerung. Dies war der Beginn der Siedlungserweiterungen außerhalb des Altortes.

Die Siedlungsstruktur im Altort ist von einer dichten Bauweise und engen Straßen und Gassen geprägt. Im Gegensatz hierzu weisen die Siedlungserweiterungen im Norden und Süden aufgelockerte Ein- und Mehrfamilienhausgebiete auf. In den 1980er Jahren erfolgte eine **umfassende Siedlungserweiterung** im Norden. Der Bebauungsplan „Nüdlingen – Nord I“ legte ein abgestuftes Dorfgebiet und Mischgebiet fest. Mit dem Bebauungsplan „Mehlesweg“ wurde der nordwestliche Bereich von Nüdlingen in den 1990er Jahren erweitert.

Der Bereich südlich der Ortsdurchfahrt entwickelte sich ebenfalls vorwiegend nach 1980. In den Jahren 1984 und 1992 wurden die Bebauungspläne „**Wurmerich-Ost**“ und „**Wurmerich-Süd**“ beschlossen.

Die hierbei entstandenen allgemeinen Wohngebiete, abgestuften Dorfgebiete und Mischgebiete erstrecken sich von der Kirche bis zum südlichen Ortsrand von Nüdlingen.



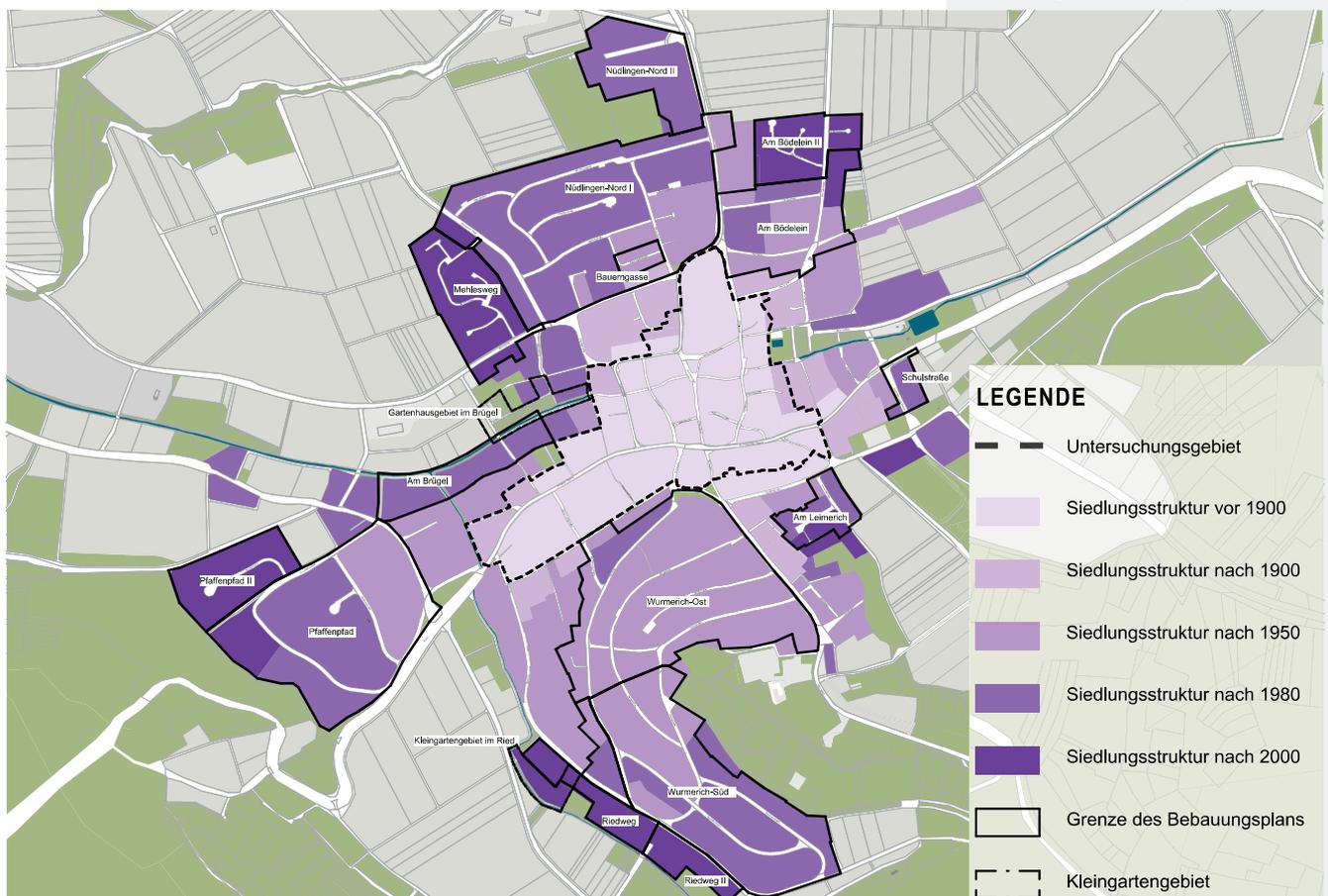
Ortsdurchfahrt

Für eine **geordnete Entwicklung der Kleingärten** trat im Jahr 1983 der Bebauungsplan „Gartenhausgebiet am Brügel“ und im Jahr 1993 „Kleingartengebiet im Ried“ in Kraft. Hierbei werden die zulässige Errichtung von Gartengerätehäusern und Einfriedungen der Kleingärten geregelt.

Das **Gewerbegebiet** nördlich der Kissinger Straße entstand ab 1988 mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans „Pfaffenpfad I“. Das Gebiet wurde mit dem Bebauungsplan „Pfaffenpfad II“ im Jahr 1999 baurechtlich erweitert. In unmittelbarer Nähe soll nun südlich des Gewerbegebiets ein **Sondergebiet Einzelhandel** entstehen. Der Bebauungsplan „Sondergebiet Riedweg“ befindet sich in Aufstellung und umfasst eine Fläche für den Einzelhandel, einen Kreisverkehr sowie den westlichen Ortsausgang.

Die **Gebäude- und Grünstruktur des Altortes** wurden seit dem 19. Jh. in ihrer Form weitestgehend bewahrt. Vor allem sind die innerörtlichen Straßen in ihrer Struktur erhalten geblieben und wurden nicht verbreitert. Auch ist der ursprüngliche Grundriss des Altortes nicht verändert worden und lässt bis heute die historische Siedlungsstruktur weitgehend ablesen.

Siedlungsentwicklung





Historische Luftaufnahme  
Quelle: Gemeinde Nüdlingen

Das Gelände der ehemaligen Dorfburg und des Kirchumfeldes wurde über die Jahre hinweg stark überformt. Weiter nördlich in der Ortslage wurde der in West-Ost-Richtung verlaufende Nüdlinger Bach in den 1970er Jahren verrohrt. Über den unterirdisch verlaufenden Bach führt heute ein Fußweg.

Auch in Nüdlingen ist der Strukturwandel in der Landwirtschaft spürbar, der sich vor allem im Funktionsverlust der Nebengebäude zeigt. Der heutige Erhaltungszustand der im Ort befindlichen Scheunen lässt eine Auflösung des historischen Erscheinungsbildes befürchten. Der langfristige Erhalt und eine Umnutzung der landwirtschaftlichen Gebäude und Scheunen ist ortsbildfördernd.

An die ursprüngliche Altortbebauung haben sich schon im frühen 20. Jahrhundert kleine Erweiterungen angelagert. Doch erst weit nach dem zweiten Weltkrieg wurden außerhalb des Altorts Neubaugebiete ausgewiesen.

Die enormen Unterschiede zwischen den Siedlungserweiterungen und dem Altort sind in der Erschließungs- und Baustruktur wahrnehmbar. Während bei früheren Erweiterungen die Übernahme ortstypischer Bauformen noch einen starken gestalterischen Zusammenhang bewirkte, setzt sich die neuere Bebauung auch in der Detailgestaltung deutlich vom Altort ab. Die Maßstabseinbrüche sind bei genauerer Betrachtung erheblich zu erkennen.

**Die Siedlungserweiterungen erstrecken sich sowohl südlich als auch nördlich des Altortes. Eine Trennung der Siedlungsstruktur in „alt“ und „neu“ ist zu erkennen. Außerdem werden die Wege in den Ortskern länger und die integrierte Gemeindeentwicklung erschwert. Zudem wirkt die stark befahrene Ortsdurchfahrt als trennendes Band, sodass die Entwicklung einer gebauten, lebendigen Ortsmitte beeinträchtigt ist.**



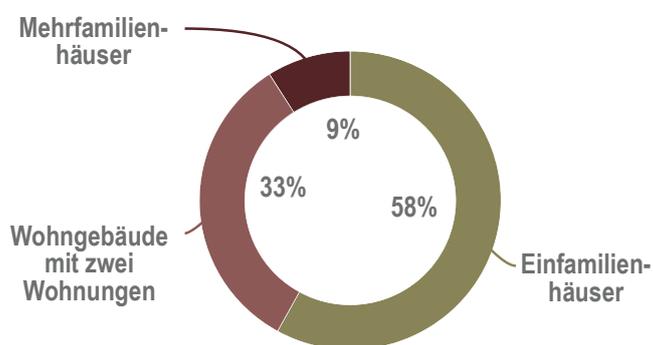
Ortsdurchfahrt - Münnerstädter  
Straße

## Wohnraum

Der Wohngebäudebestand der Gemeinde Nüdlingen setzte sich im Jahr 2019 aus 697 Einfamilienhäusern, 396 Wohngebäuden mit zwei Wohnungen und 107 Mehrfamilienhäusern zusammen. Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung beträgt 110,1 m<sup>2</sup>.

Im Vergleich zur demographischen Entwicklung und des Wohnraumbedarfs sind die Typen von qualitätsvollen (barrierefreien) Wohnungen und Wohneinheiten – speziell für den Bedarf von kleinen Haushalten – nicht ausreichend vorhanden.

**In Zukunft darf der Fokus nicht mehr ausschließlich auf dem klassischen Einfamilienhaus liegen. Kleine Mietwohnungen für junge Paare und alleinstehende Seniorinnen und Senioren sollten angeboten werden.**



Bestand der Wohngebäude



Blick über Nüdlingen

Quelle: Hans Hengstermann,  
Gemeinde Nüdlingen

## 3.4 INNENENTWICKLUNGSPOTENZIAL

### Baulücken und Leerstände

Bei der Erfassung der Innenentwicklungspotenziale wurden die vorhandenen privaten Baulücken sowie die Grundstücke derzeit leerstehender und von Leerstandsrisiko betroffener Gebäude berücksichtigt.

Ein Leerstandsrisiko besteht dann, wenn in einem Gebäude ausschließlich Bewohnerinnen und Bewohner im Alter von über 75 Jahren wohnen. Das zunehmende Leerstandsrisiko des Wohnbaubestands aufgrund des anhaltenden Wachstums der älteren Bevölkerung betrifft gleichermaßen den Ortskern sowie die älteren Neubaugebiete. Dieser drohende Leerstand hat zur Folge, dass zusätzlich starke Veränderungsprozesse durch weiteren Leerstand, aber auch durch soziale Veränderung in den nächsten 10 bis 15 Jahren zu erwarten sind. Sollten bis dahin keine zusätzlichen adäquaten Strategien und Maßnahmen zur Innenentwicklung erfolgen, so zeichnet sich für den Ortskern in Zukunft eine substanzgefährdende Situation ab.

**Die angegebenen 262 Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde Nüdlingen ergeben eine Gesamtfläche von 21,62 ha.** Prozentual gesehen sind das 9 % der Siedlungs- und Verkehrsfläche der Gemeinde Nüdlingen. Diesen Flächen gemeinsam ist, dass sie nicht genutzt oder untergenutzt sind, derzeit aber für die kurzfristige oder sogar mittelfristige Rückführung in den Markt zumeist nicht zur Verfügung stehen, da sie sich in privater Hand befinden.

Die 75 Leerstände im Gemeindegebiet machen einen Anteil von 9,1 % der Wohngebäude aus. **61 dieser Leerstände sind im Ortsteil Nüdlingen vorzufinden.** Entlang der Haardstraße sowie der Kissinger Straße kommt es vermehrt zu leerstehenden Grundstücken.

**Die 47 potenziellen Leerstände von Nüdlingen** sind im gesamten Ortsteil verteilt. Im Untersuchungsgebiet konzentrieren sich diese besonders im westlichen Bereich.

Die bestehenden **97 Baulücken** in Nüdlingen machen eine Fläche von 8,17 ha aus.

| Innenentwicklungspotenziale      | Anzahl     |           |            | Fläche          |                |                 |
|----------------------------------|------------|-----------|------------|-----------------|----------------|-----------------|
|                                  | Nüdlingen  | Haard     | Gemeinde   | Nüdlingen       | Haard          | Gemeinde        |
| Baulücken, privat                | 97         | 32        | <b>129</b> | 8,17 ha         | 2,53 ha        | <b>10,70 ha</b> |
| Wohngebäude leerstehend          | 61         | 14        | <b>75</b>  | 4,30 ha         | 1,27 ha        | <b>5,57 ha</b>  |
| Wohngebäude mit Leerstandsrisiko | 47         | 11        | <b>58</b>  | 3,90 ha         | 1,45 ha        | <b>5,35 ha</b>  |
| <b>GESAMT</b>                    | <b>205</b> | <b>57</b> | <b>262</b> | <b>16,37 ha</b> | <b>5,25 ha</b> | <b>21,62 ha</b> |

*Zur Berechnung des zukünftigen Wohnbaulandbedarfs werden die Zahlen der gesamten Gemeinde betrachtet. Deshalb erfolgt in der Tabelle auch eine Übersicht über die Potenzialflächen von Haard.*

Zu den genannten Baulücken für Wohnbauland kommen zusätzlich 10 gewerbliche Baulücken mit einer Gesamtfläche von 3,9 ha hinzu.



Innenentwicklungspotenziale

Die Konzentration von (drohenden) Leerständen führt zu einer geringen Attraktivität des Ortes. Dringend erforderlich ist die Ansprache der Eigentümerinnen und Eigentümer und dadurch eine Aktivierung der Flächen. Bewusstseinsbildende Maßnahmen, die sensibilisieren und gleichzeitig zum Handeln animieren, sind sowohl für die politischen Akteure als auch für die Bevölkerung wichtig.

## Bemühungen zur Innenentwicklung

Für den Altortbereich von Nüdlingen besteht bereits ein **interkommunales Förderprogramm der ILE Allianz Kissinger Bogen zur Revitalisierung der Alt- und Innenorte**. Im Rahmen dessen gewährt die Gemeinde Nüdlingen Zuwendungen bis zu 10.000 € für Investitionen zur Erhaltung und Nutzung vorhandener Bausubstanz, um erhaltenswerte leerstehende Gebäude in der Region zu revitalisieren. Hierbei förderfähig sind Anwesen, welche seit mindestens 12 Monaten leerstehend und von keinem qualifizierten Bebauungsplan erfasst sind. Zudem müssen die Anwesen im Altort liegen und müssen mindestens 50 Jahre alt sein.

Darüberhinaus können die Bürgerinnen und Bürger eine kostenlose „Impulsbauberatung für die Innenentwicklung“ (gefördert durch das Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken) durch eine Architektin oder einen Architekten für die Sanierung bestehender Gebäude wahrnehmen.

## Wohnbaulandbedarf

Mithilfe der Flächenmanagementdatenbank des Bayerischen Landesamtes für Umwelt kann ein Schätzwert für den künftigen Bedarf an Wohnbauland einzelner bayerischer Kommunen auf der Basis von statistischen Kennwerten prognostiziert werden. Dieser Bedarf kann nur für die gesamte Gemeinde Nüdlingen angegeben werden.

Unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen von 2020, der Bevölkerungsprognose für das Jahr 2034 sowie der Eckdaten zum Wohnungsbestand kommt die Wohnbaulandbedarfsberechnung für den Zeithorizont von 14 Jahren zu folgendem Ergebnis:

- Die Bevölkerungszahl sinkt in der Gemeinde Nüdlingen um -2,9 %. Daraus ergibt sich für die Gemeinde ein Überschuss von 56 Wohnungen.
- Bei einem angenommenen Auflockerungsbedarf von 0,3 % wird ein Bedarf von 85 Wohneinheiten prognostiziert. Folglich besteht bis 2034 ein Bedarf an 29 Wohnungen.
- **Umgerechnet in Wohnbauland liegt der Bedarf bei 1,6 Hektar. Dieser Wert muss dem Innenentwicklungspotenzial der Gemeinde Nüdlingen von 21,62 Hektar gegenübergestellt werden.**

## Schätzung des Wohnbaulandbedarfs

### Für die Kommune Nüdlingen

#### Prognoseergebnis für das Jahr 2034:

|                                    |               |                                 |
|------------------------------------|---------------|---------------------------------|
| Ab-/Zunahme der Einwohner:         | -113          |                                 |
| Bedarf an Wohnungen:               | -56           | aus der Bevölkerungsentwicklung |
| und:                               | 85            | aus der Auflockerung            |
| <b>Bedarf an Wohnungen gesamt:</b> | <b>29</b>     |                                 |
| <b>Wohnbaulandbedarf:</b>          | <b>1,6 ha</b> |                                 |

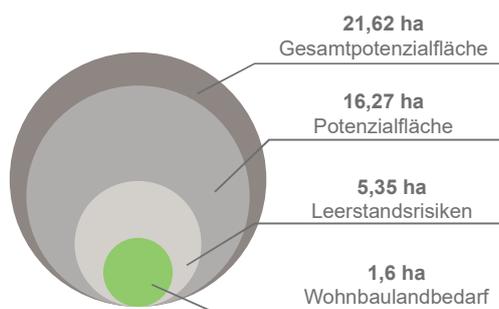
*Der jährliche Auflockerungsbedarf ist eine Stellschraube, die das Ergebnis der Wohnbaulandbedarfsberechnung stark beeinflussen kann. In der Berechnung wird davon ausgegangen, dass jährlich 0,3 % mehr Wohnfläche in Anspruch genommen wird. Der Auflockerungsbedarf ergibt sich aus der für die Zukunft zu erwartenden Auflockerungen im Bestand, die sich z. B. im Rückgang der Belegungsdichte von Wohneinheiten äußert (mehr Klein-/Singlehaushalte und höherer durchschnittlicher Bedarf an Wohnfläche je EW).*

Schätzung des Wohnbaulandbedarfs für die Gemeinde Nüdlingen  
Quelle: FMD

## Gegenüberstellung der Innenentwicklungspotenziale und des Wohnbaulandbedarfs

Der Vergleich von Wohnbaulandbedarf und Innenentwicklungspotenzial zeigt, dass die Potenzialflächen den prognostizierten Wohnbaulandbedarf sehr deutlich übersteigen. Zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs von 1,6 ha für das Jahr 2034 würde es ausreichen, den Wert allein mit den bestehenden Potenzialflächen der Baulücken und derzeitigen Leerständen auszugleichen.

Die Grafik stellt die untersuchten Flächen ins Verhältnis. Die Potenzialfläche ist als **Summe der Grundstücksfläche der Baulücken und der derzeitigen Leerstände zu verstehen**. In die Gesamtpotenzialfläche werden zusätzlich die Grundstücke der Wohngebäude mit Leerstandsrisiko einbezogen. Dem gegenüber steht der Wohnbaulandbedarf.



Wohnbaulandbedarf, Potenzialflächen und Leerstandsrisiken

Um dem Missstand der nicht genutzten Innenentwicklungspotenziale entgegenzuwirken, eignen sich **Entwicklungsmaßnahmen**, wie eine kommunale Grundstücks- und Immobilienbörse, kommunale Förderprogramme zur Revitalisierung von Leerständen bzw. älteren Einfamilienhausgebieten und Beratungsgutscheine für Privateigentümerinnen und -eigentümer zur Darstellung von Möglichkeiten des Um- und Rückbaus oder einer Neuplanung auf vorhandenen Grundstücken. So kann durch Kombination aus der Nutzung vorhandener Gebäudepotenziale, ergänzt durch die punktuelle Bebauung von Baulücken, neuer qualitativer Wohnraum im Innenbereich geschaffen werden. Die genannten Maßnahmen sind in Nüdlingen über interkommunale Angebote abgedeckt.

Grundlegendes Ziel der Gemeinde sollte sein, Potenziale in den Siedlungsgebieten durch einen sensiblen Erneuerungsprozess zu aktivieren und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen umzusetzen.

Umgekehrt führt jede weitere bauliche Außenentwicklung zu einer Verschärfung des mittel- bis langfristig erwartbaren Gebäudeleerstandes im Innenbereich und zur Erhöhung der Pro-Kopf-Kosten für die kommunale Infrastruktur.

**Das Flächenpotenzial für eine neue Bebauung oder Sanierung ist in Nüdlingen enorm hoch, sodass der Wohnbaulandbedarf für das Jahr 2034 ohne jede weitere Ausweisung gedeckt werden kann. Eine Innen- statt Außenentwicklung sollte in der Gemeinde Nüdlingen unbedingt angestrebt und unterstützt werden.**

## 3.5 DASEINSVORSORGE

Die Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge ist in Nüdlingen aktuell breit gefächert. Viele infrastrukturelle Angebote zur Nahversorgung sind im Ortsteil Nüdlingen vorhanden.

### Kinder- und Jugendbetreuung

Die **Kindertagesstätte „Haus für Kinder“** im Ortsteil Nüdlingen bietet momentan 124 Plätze für Kinder ab null Jahren bis zum Schuleintritt. Insgesamt 19 Erzieherinnen und Erzieher kümmern sich dort um die Kinder.

Die Kinderkrippe für die null bis dreijährigen Kinder ist mit einem freien Platz ausgelastet. Von 100 verfügbaren Plätzen im Kindergarten (drei Jahre bis zur Einschulung) sind zum aktuellen Zeitpunkt 82 belegt.

Den insgesamt sechs Gruppen stehen im Gebäude viele Räumlichkeiten, wie z.B. ein Kreativraum oder eine kleine Turnhalle zur Verfügung. Im großzügigen Außenbereich der Kita befinden sich viele verschiedene Spielmöglichkeiten.

In der Kindertagesstätte „Haus für Kinder“ ist ebenfalls eine **Hortgruppe** integriert, in der Kinder der ersten und zweiten Schulklasse betreut werden. Drei Erzieherinnen und Erzieher kümmern sich dort um die Schulkinder und sind Ansprechpartnerinnen und -partner bei Fragen zu den Hausaufgaben der Kinder. Insgesamt 29 Plätze stehen in der Hortgruppe zur Verfügung, wovon momentan 20 vergeben sind.

Der Träger der Kindertagesstätte und des Hortes ist der St. Johannisverein e.V. Nüdlingen.

### Schulen

Die **Schlossberg-Grundschule** (Klassenstufen 1 bis 4) führt derzeit in der zweiten und vierten Stufe jeweils zwei Klassen. Insgesamt werden dort 118 Kinder von 12 Lehrerinnen und Lehrern unterrichtet. Die ehemalige Schlossberg-Volksschule wurde 2010 in eine eigenständige Grundschule und Mittelschule getrennt, wovon seit 2018 nur noch die Grundschule ihren Sitz in Nüdlingen hat.

Der erste Bauabschnitt des Schulgebäudes am Schlossberg wurde 1963 erbaut. Im Jahr 1970 erfolgte die Einweihung des dritten und damit letzten Bauabschnittes. Derzeit ist der Rückbau und Ersatzneubau der Grundschule mit Hortbetreuung in Planung. Für die Zukunft ist eine Grundschule mit acht Klassen sowie ein Hort für vier Gruppen vorgesehen.



Haus für Kinder



Schlossberg-Grundschule

Die älteren Schülerinnen und Schüler von Nüdlingen besuchen die **Mittelschule** in Münnerstadt. Hier besteht seit 2018 der Schulverband „Mittelschule Münnerstadt“. Eine **Realschule** befindet sich in Bad Kissingen und **Gymnasien** in Münnerstadt und Bad Kissingen.

Des Weiteren gibt es das **Berufsbildungszentrum** in Münnerstadt, das Menschen für vielzählige soziale Berufe ausbildet.

### Gemeindejugendarbeit

In der Gemeinde Nüdlingen ist außerdem ein **Gemeindejugendpfleger** aktiv. Die Gemeindejugendpflege übernimmt die planenden, initiierenden, koordinierenden und unterstützenden Tätigkeiten im Gesamtfeld der Kinder- und Jugendarbeit (§72 Abs. 1 SGB VIII).

Die Gemeinde ist seit 2010 Mitglied im Verein „**Pro Jugend im Landkreis Bad Kissingen e.V.**“, der sich die Förderung und Weiterentwicklung gemeindlicher Jugendarbeit in seinen Mitgliedskommunen zum Ziel gesetzt hat. Er fungiert als Anstellungsträger für hauptamtliches Fachpersonal der Jugendarbeit.



Logo von Pro Jugend

Quelle: Projugend-kg

Die Ziele der Gemeindejugendarbeit sind die Entwicklung von Infrastruktur der Kinder und Jugendarbeit, die Förderung der Persönlichkeitsentwicklung, sozialer Kompetenz und Bildung junger Menschen, Gestaltung positiver Lebensbedingungen durch Partizipation und Teilhabe, Sozialraum- und Lebensweltorientierung, jugendpolitische Beteiligung und Förderung von gesellschaftlichem Engagement sowie Prävention.

Der Gemeindejugendpfleger übernimmt in der Gemeinde Nüdlingen die offene Jugendarbeit in den gemeindlichen Jugendtreffs. Außerdem fördert er die jugendpolitische Beteiligung junger Leute und bietet Beratungsangebote für junge Menschen, Vereine und Institutionen sowie die Weitervermittlung zu Fachdiensten an.



Werkstatt der Lebenshilfe e.V.

Quelle: Nüdlinger Werkstatt



Seniorenwohnanlage am Ümpfig



Innenhof der Seniorenwohnanlage

Quelle: infranken

## Angebote für Menschen mit geistigen oder körperlichen Einschränkungen

Für Menschen mit körperlichen und geistigen Einschränkungen bietet die **Nüdlinger Werkstatt, die von der Lebenshilfe e.V. getragen wird**, insgesamt 205 Arbeitsplätze in unterschiedlichen Bereichen. Außerdem gibt es in der Förderstätte Betreuungsangebote für erwachsene Menschen, die wegen Art und Schwere der Behinderung nicht, noch nicht oder nicht mehr in der Werkstatt arbeiten können. Das **Café Luna** bietet gastronomische Angebote und im Verkaufsladen können die Produkte der Werkstatt käuflich erworben werden.

Neben dem Arbeits- und Betreuungsangebot bietet das Wohnheim der Lebenshilfe „**Haus Hollerbusch**“ in der Haardstraße seit 2003 für 27 erwachsene Menschen mit geistiger Behinderung, unabhängig von Alter, Geschlecht und Religion individuelle Betreuung und umfassende Unterstützung.

## Angebote für Seniorinnen und Senioren

Durch den demographischen Wandel wird die Zahl der älteren Personen steigen. In Nüdlingen wurde daher 2021 eine **moderne Seniorenwohnanlage am Ümpfig**, durch einen privaten Investor, mit 34 barrierefreien Wohneinheiten errichtet. Die Nebenkosten der zwischen 56 und 120 m<sup>2</sup> großen Wohnungen halten sich niedrig, da die Haustechnik sehr modern und effizient gestaltet ist.

Der mit Balkonen ausgestattete Neubau verfügt über eine separate **Tagespflege mit angeschlossenem ambulatem Pflegedienst** im Untergeschoss, sodass Seniorinnen und Senioren aus dem Ort und der Umgebung sowie Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnanlage individuell darauf zugreifen können. Hier können rund **25 Seniorinnen und Senioren am Tagesprogramm** teilnehmen. Hauptmieter dieser Räume ist die Gemeinde Nüdlingen, welche diese an einen Pflegedienst weitervermietet hat.

Des Weiteren gibt es in Nüdlingen **drei Pflegedienste** sowie eine mobile Alltagsbetreuung. Diese können ältere Menschen, aber auch die Angehörigen bei der Pflege und im Alltag unterstützen. Eine Seniorenbeauftragte in Nüdlingen kann ebenfalls bei Fragen weiterhelfen.

**Diese Einrichtungen und Angebote - besonders für die ältere Bevölkerungsgruppe - können den Ort als Wohnstandort weiter aufwerten.**

## Medizinische Infrastruktur

Die Gemeinde Nüdlingen verfügt über **vielseitige medizinische Einrichtungen und eine Apotheke** im Zentrum von Nüdlingen. Dazu zählen zwei Allgemeinärztinnen und -ärzte und zwei weitere Fachärztinnen und -ärzte. Zudem helfen Therapeutinnen und Therapeuten sowie Heilpraktikerinnen und Heilpraktiker den Bewohnerinnen und Bewohnern bei Beschwerden. Die Fachbereiche Allgemeinmedizin, Innere Medizin und Zahnmedizin sind auch zukünftig abgedeckt.

Drei Praxen für Physiotherapie befinden sich in der Mittelstraße 18, der Egerlandstraße 23 und am Pfaffenpfad 11. Des Weiteren gibt es eine medizinische Fußpflege und eine mobile medizinische Fußpflege für Hausbesuche.

Die nahegelegene Stadt Bad Kissingen bietet **Fachkliniken und Krankenhäuser** für größere Eingriffe und Behandlungen.

## Naturfriedhof Wurmerich

Seit 2015 bietet die Gemeinde Nüdlingen mit dem **Naturfriedhof** eine natürliche und würdevolle Alternative zu den bisherigen Bestattungsformen. Die Asche der Verstorbenen ruht an den Wurzeln eines Baumes. Der Naturfriedhof ist süd-östlich von Nüdlingen im Wald gelegen.



Naturfriedhof