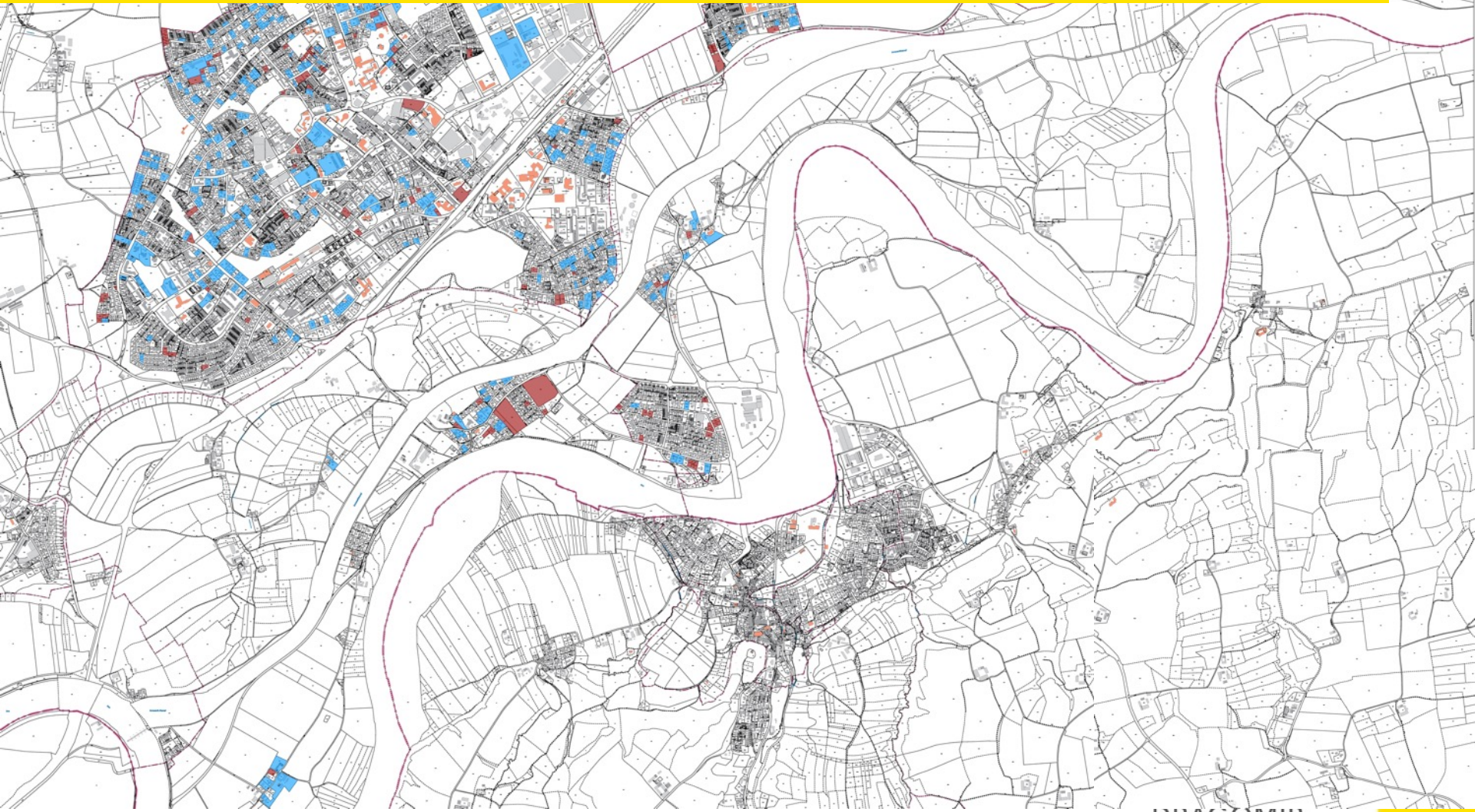


Waldkraiburg

Flächenmanagement - Erhebung der Innenentwicklungspotenziale



Vorstellung im Bauausschuss am 31.01.2023

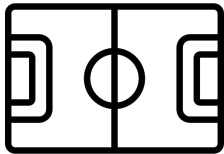
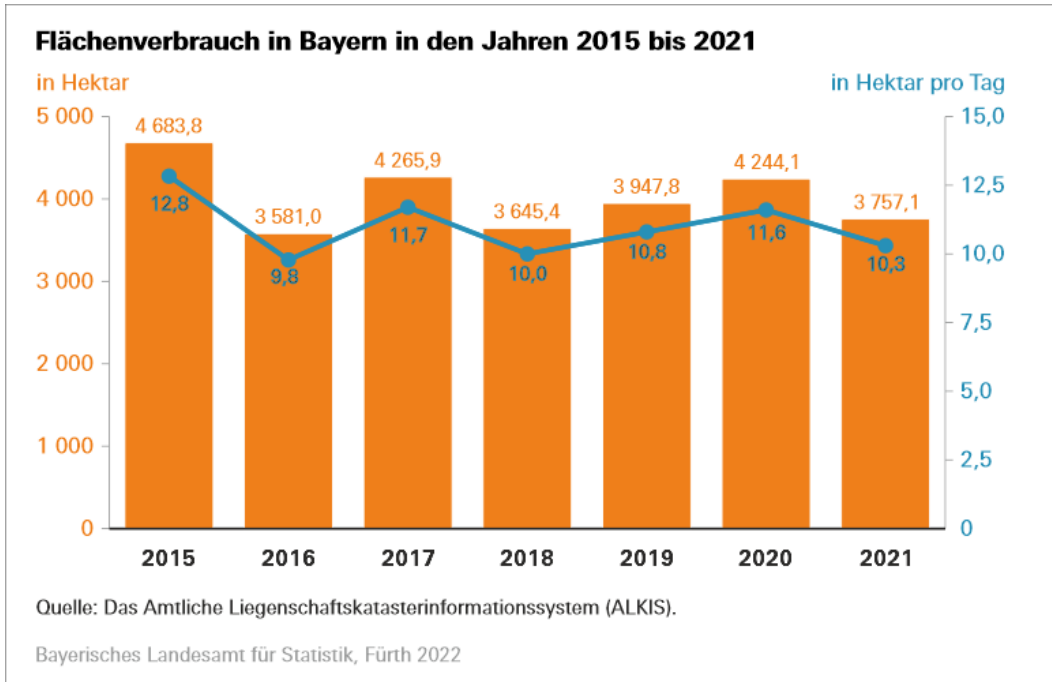
DRAGOMIR
STADTPLANUNG

INHALT

- 1 Einführung
- 2 Flächenmanagement Datenerhebung
- 3 Innenentwicklungspotenziale
- 4 Einbindung Bürger*innen/Eigentümer*innen

EINFÜHRUNG

EINFÜHRUNG | STATUS QUO IN BAYERN



ca. 10 Hektar pro Tag

=> **ca. 14 Fußballfelder**

(Stand 2021)

ca. 37 km² pro Jahr

 Einführung eines Flächenmanagements,
Erfassung der Innenentwicklungspotenziale

FLÄCHENMANAGEMENT DATENERHEBUNG



- 1. SCHRITT:

Erstellung einer Datenbank für die Erhebung der Innenentwicklungspotenziale in **RIWA GIS**

- parzellenscharfe Erfassung der Flächenpotenziale
- **2 Potenzialtypen: klassische Baulücke und geringfügig bebautes Grundstück**

- 2. SCHRITT:

Hinterlegung der baurechtlichen Informationen je Flurstück (sofern vorhanden)

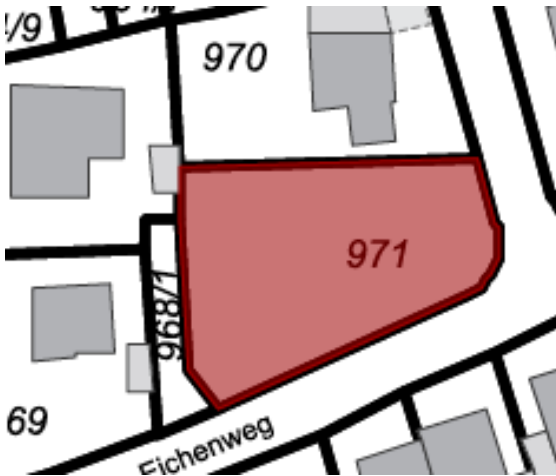
- 3. SCHRITT:

Grafische Darstellung der innerstädtischen Flächenpotenziale

Was ist eine klassische Baulücke?

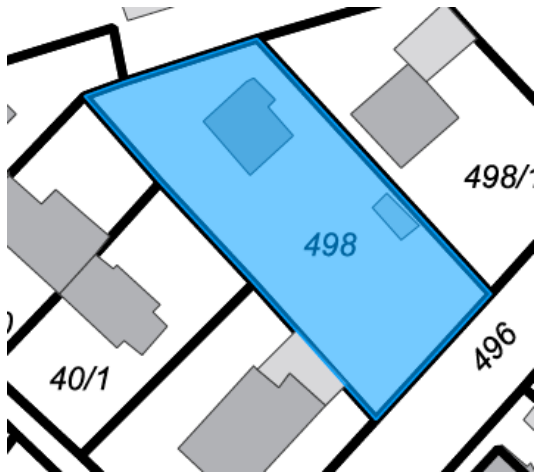
„**Unbebautes** und **ungenutztes** Grundstück, das nach Bauleitplanung für eine Bebauung **vorgesehen** (Baurecht nach B-Plan oder § 34 BauGB) oder aufgrund seiner Lage (Außenbereich im Innenbereich) dafür **geeignet** ist.“

(s.LFU, S. 16)



Was ist ein geringfügig bebautes Grundstück?

„**Bebaute** Flächen mit **deutlichem Nachverdichtungspotenzial** im Vergleich zum zulässigen Baurecht oder Flächennutzungen in der direkten Umgebung (weitere Nutzung z.B. durch zusätzliche Gebäude, Erweiterung baulicher Anlagen, Aufstockungen sinnvoll möglich).“ (s. LFU, S. 16)



Erhebung klassische Baulücke

- 1. Schritt: Erfassung aller innerstädtischen Flächen, auf denen keine Bebauung (Hauptgebäude) vorhanden ist
- 2. Schritt: Prüfung der Nutzungsart gemäß **FNP**
- 3. Schritt: Prüfung ob **BP** vorhanden
- 4. Schritt: falls ja, Prüfung ob eine **Bebauung vorgesehen** bzw. **möglich** ist
- 5. Schritt: falls nein, Prüfung ob Baurecht nach § 34 BauGB gilt oder es sich um einen Außenbereich im Innenbereich handelt

Erhebung geringfügig bebaute Grundstücke

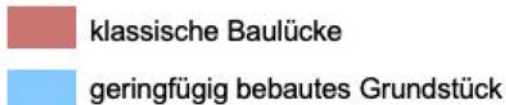
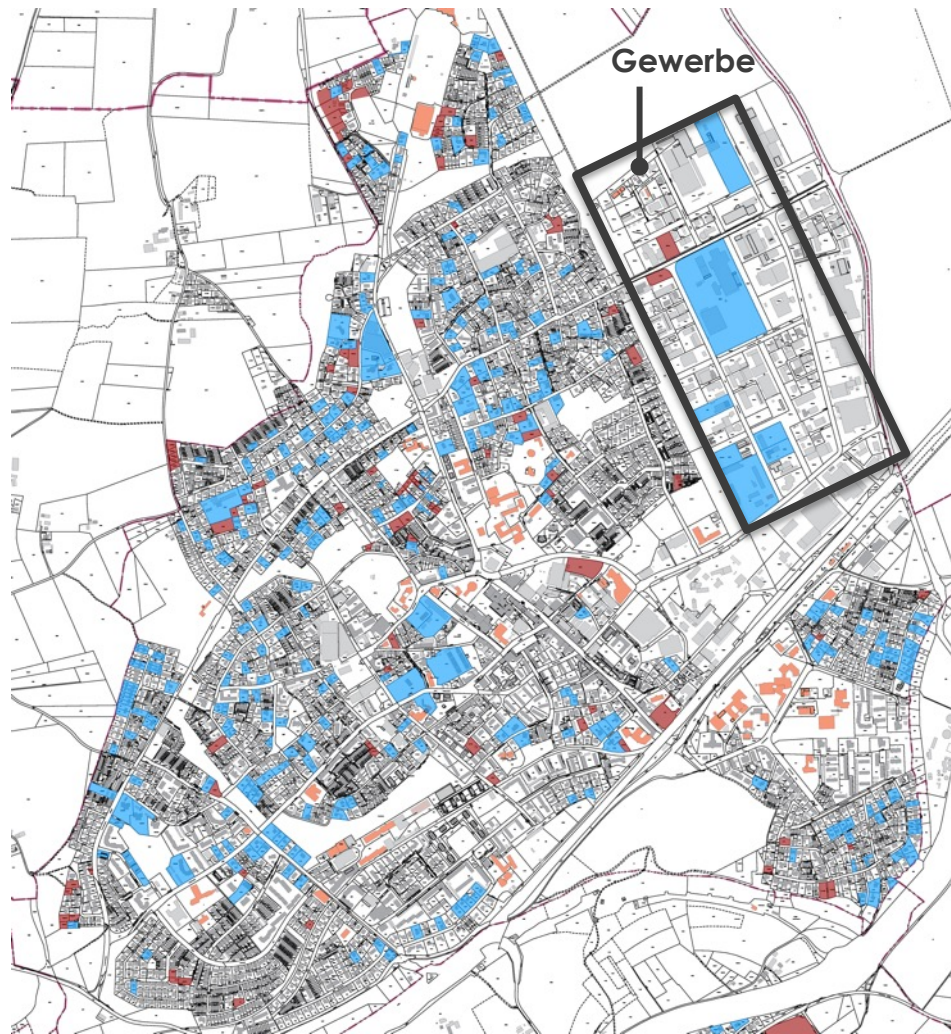
- 1. Schritt: Definition eines geringfügig bebauten Grundstücks
 - → grundsätzlich jedes Grundstück, dessen **Anteil an bebauter Grundstücksfläche** (Hauptgebäude, Nebenanlagen ausgenommen) **unterhalb von 15%** liegt
 - Berechnung mit GIS
- 2. Schritt: Prüfung hinsichtlich einer sinnvollen Nachverdichtung anhand der Kriterien
 - **Lage des bestehenden Gebäudes** auf dem Grundstück
 - **Erschließung**
 - **Bebauungsdichte der Umgebung**

Erhebung geringfügig bebaute Grundstücke

- 3. Schritt: Prüfung der Nutzungsart gemäß FNP
- 4. Schritt: Prüfung, ob für den Bereich ein BP existiert
- 5. Schritt: falls nein, Prüfung ob § 34 BauGB oder Außenbereich im Innenbereich

Analoges Vorgehen → klassische Baulücke

Innenentwicklungspotenziale



ERGEBNIS

Gesamt:

- Anzahl Flurstücke = 502
- Erhobene Fläche (ha) = ca. 78,6

Geringfügig bebautes Grundstück

- Anzahl Flurstücke = 377
- Erhobene Fläche (ha) = ca. 63
 - davon 10 GE

Klassische Baulücke

- Anzahl Flurstücke = 125
 - davon 2 GE
- Erhobene Fläche (ha) = ca. 15,2

INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE | WALDKRAIBURG GEMEINDETEILE



Föhrenwinkel



Ebing



Pürten



AU



St. Erasmus

Niederndorf

- klassische Baulücke
- geringfügig bebautes Grundstück

Vorteile für die Kommune

- **genauer Überblick** über die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale
(und **Interessen der Eigentümer:innen** → Befragung)
- planvoller und bewusster Umgang mit den vorhandenen (kommunalen) Flächenressourcen

Was sind die nächsten Schritte?

→ Aktivierung der Baulücken?



EINBINDUNG BÜRGER*INNEN

EIGENTÜMERBETEILIGUNG | ABLAUF

Pressemitteilung über die Erstellung eines Flächenmanagement im Frühjahr 2022

Fragebogenaktion
August bis Oktober 2022
(standardisierte Anschreiben + Fragebögen des LfU)

Rückmeldung zu den Fragebögen

Einpflegen in die Datenbank

Flächenmanagement der Kommune

Schriftliche Befragung der Eigentümer von Baulücken-Grundstücken in der Gemeinde!

Rücksendung an

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an
Frau Nalic
Tel./Nr.: xxxxx - xxx xx

Angaben zum Eigentümer und Grundstück

ID Flurstück: << ID >>
Name: <<NameE>>, <<VornameE>>
Flurstücksnummer(n): <<Flurstücksnummer>> Gemarkung: <<GmkName>>
Adresse Flurstück: <<StrasseFlurstück>> <<HausnummerFlurstück>>

1. Liegen für das o.g. Grundstück konkrete Bebauungsabsichten vor?

Ja
 Nein

2. Würden Sie Ihr Grundstück zum Verkauf anbieten?

Ja
wenn ja:
 Anbieten des Grundstücks durch die Gemeinde/Stadt (nur Objektdata, Eigentümer bleibt anonym)
 Vermittlung von Kaufinteressenten an den Eigentümer über die Gemeinde/Stadt
 Aufnahme in die Grundstücksbörse gewünscht
 Verkauf nur an die Gemeinde/Stadt

Nein

3. Würden Sie Ihr Grundstück gegen ein für Sie geeigneteres Grundstück tauschen?

Ja
wenn ja:
 gegen ein anderes Baugrundstück
 gegen landwirtschaftliche Flächen
 gegen ein passendes Wohnangebot

Nein

Bitte wenden
Seite 1

FMD 4.0 - Fragebogen Baulücken

Unterschrift

Rückläufe der Eigentümerbefragung

Flächenmanagement Gemeinde

Auswertung der Rückläufe: Baulücken

Zusammenfassende Angaben:	
Anzahl der angeschriebenen Eigentümer:	168
Anzahl der Rückläufe:	60
Anzahl der Kontaktablehner:	0

Die Auswertung enthält die jeweilige Anzahl der Antworten !

1. Haben Sie vor, das Grundstück in näherer Zukunft zu bebauen ?

14 Ja
45 Nein

2. Würden Sie Ihr Grundstück zum Verkauf anbieten ?

3 Ja

wenn ja

0 Anbieten des Grundstücks durch die Gemeinde/Stadt
(nur Objektdaten, Eigentümer bleibt anonym)

0 Vermittlung von Kaufinteressenten an den Eigentümer
über die Gemeinde/Stadt

0 Aufnahme in die Grundstücksbörse gewünscht

0 Verkauf ausschließlich an die Kommune

55 Nein

3. Würden Sie Ihr Grundstück ggf. gegen ein für Sie geeigneteres Grundstück tauschen ?

5 Ja

wenn ja

2 gegen ein anderes Baugrundstück

3 gegen landwirtschaftliche Flächen

0 gegen ein passendes Wohnangebot

53 Nein

4. Wünschen Sie Beratung zur Nutzung, Vermarktung und / oder Tausch Ihres Grundstücks?

5 ein Beratungsgespräch ist erwünscht

3 ein Beratungsgespräch zu einem späteren Zeitpunkt ist erwünscht

0 es ist kein Beratungsgespräch nötig

Donnerstag, 14. Mai 2020 Seite 1 von 1

angeschriebene Eigentümer **502**

Anzahl der Rückläufe insgesamt **57**

Rückläufe geringfügig bebaute
Grundstücke **52 / 377**

Entwicklungsabsichten **JA 5**
Entwicklungsabsichten **NEIN 47**

Flächenmanagement Gemeinde

Auswertung der Rückläufe: Baulücken

Zusammenfassende Angaben:	
Anzahl der angeschriebenen Eigentümer:	168
Anzahl der Rückläufe:	60
Anzahl der Kontaktablehner:	0

Die Auswertung enthält die jeweilige Anzahl der Antworten !

1. Haben Sie vor, das Grundstück in näherer Zukunft zu bebauen ?

14 Ja
45 Nein

2. Würden Sie Ihr Grundstück zum Verkauf anbieten ?

3 Ja
wenn ja
0 Anbieten des Grundstücks durch die Gemeinde/Stadt
(nur Objektdaten, Eigentümer bleibt anonym)
0 Vermittlung von Kaufinteressenten an den Eigentümer
über die Gemeinde/Stadt
0 Aufnahme in die Grundstücksbörse gewünscht
0 Verkauf ausschließlich an die Kommune
55 Nein

3. Würden Sie Ihr Grundstück ggf. gegen ein für Sie geeigneteres Grundstück tauschen ?

5 Ja
wenn ja
2 gegen ein anderes Baugrundstück
3 gegen landwirtschaftliche Flächen
0 gegen ein passendes Wohnangebot
53 Nein

4. Wünschen Sie Beratung zur Nutzung, Vermarktung und / oder Tausch ihres Grundstücks ?

5 ein Beratungsgespräch ist erwünscht
3 ein Beratungsgespräch zu einem späteren Zeitpunkt ist erwünscht
0 es ist kein Beratungsgespräch nötig

Donnerstag, 14. Mai 2020 Seite 1 von 1

Verkaufsbereit **JA 2**
Verkaufsbereit **NEIN 50**

Grundstückstausch **JA 2**
Grundstückstausch **NEIN 50**

Beratung erwünscht **JA 5**
Beratung unerwünscht **NEIN 47**

Rückläufe klassische Baulücke

5/125

Flächenmanagement Gemeinde

Auswertung der Rückläufe: Baulücken

Zusammenfassende Angaben:	
Anzahl der angeschriebenen Eigentümer:	168
Anzahl der Rückläufe:	60
Anzahl der Kontaktablehner:	0

Die Auswertung enthält die jeweilige Anzahl der Antworten !

1. Haben Sie vor, das Grundstück in näherer Zukunft zu bebauen ?

14 Ja
45 Nein

2. Würden Sie Ihr Grundstück zum Verkauf anbieten ?

3 Ja

wenn ja

0 Anbieten des Grundstücks durch die Gemeinde/Stadt (nur Objektdaten, Eigentümer bleibt anonym)

0 Vermittlung von Kaufinteressenten an den Eigentümer über die Gemeinde/Stadt

0 Aufnahme in die Grundstücksbörse gewünscht

0 Verkauf ausschließlich an die Kommune

55 Nein

3. Würden Sie Ihr Grundstück ggf. gegen ein für Sie geeigneteres Grundstück tauschen ?

5 Ja

wenn ja

2 gegen ein anderes Baugrundstück

3 gegen landwirtschaftliche Flächen

0 gegen ein passendes Wohnangebot

53 Nein

4. Wünschen Sie Beratung zur Nutzung, Vermarktung und / oder Tausch Ihres Grundstücks ?

5 ein Beratungsgespräch ist erwünscht

3 ein Beratungsgespräch zu einem späteren Zeitpunkt ist erwünscht

0 es ist kein Beratungsgespräch nötig

Donnerstag, 14. Mai 2020 Seite 1 von 1

Entwicklungsabsichten **JA 1**

Entwicklungsabsichten **NEIN 4**

Verkaufsbereit **JA 0**

Verkaufsbereit **NEIN 5**

Grundstückstausch **JA 0**

Grundstückstausch **NEIN 5**

Beratung erwünscht **JA 0**

Beratung unerwünscht **NEIN 0**

FLÄCHENMANAGEMENT | UND JETZT?

Zusammenfassung:

- viele geringfügig bebaute Grundstücke (377)
 - hier besteht kein dringender Handlungsbedarf
- **klassische Baulücke: Anzahl = 125**
 - keine größeren zusammenhängenden Flächenpotenziale „in der Stadt“
 - überwiegend einzelne Baulücken
 - im Vergleich zu anderen Projekten: **eher geringe Anzahl**

Aber:

- sehr wenige, kleine Flächen im Eigentum der Stadt
 - Zugriffs- / und Entwicklungsmöglichkeit **durch Stadt** eingeschränkt/ nicht möglich
 - Befragung der Eigentümer:innen hinsichtlich Entwicklungsabsichten
 - Ergebnis: **5 Rückmeldungen**, davon nur **1 Entwicklungsabsicht, keine** Verkaufsbereitschaft & **keine** Beratung erwünscht
- **Aktivierung** der kl. Baulücken in nächster Zeit **unwahrscheinlich**
- **Argumentationsgrundlage** für Bauleitplanung

Nächste Schritte, zusammengefasst:

- Welche dieser Flächen können (überhaupt) aktiviert werden?
→ Empfehlung: **Kontaktaufnahme** mit Bürger*innen bei „**Beratung erwünscht**“ in den nächsten **6 Monaten**
- Fortschreibung der FM-Datenbank
- Regelmäßige Nachfrage bei Eigentümer:innen klassischer Baulücken

Kontakt Daten:

DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH

Caroline Engelbach, Mathieu Bogert

waldkraiburgLEP@dragomir.de

FLÄCHENMANAGEMENT | ÜBERSICHT EIGENTUM DER STADT

