Handout

Einführung kommunales Flächenmanagement

Kontext und Praktische Hinweise zur Bestandsaufnahme der Innentwicklungspotenziale

M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung Katja Horeldt,
k.horeldt@baaderkonzept.de Tel.: 09831/6193-265

B.Sc., cand. M.Sc. Regionalmanagement Alexander Weiß
a.weiss@baaderkonzept.de Tel.: 09831/6193-263

Schulung zu FMD und VC Ablauf

13.00 Uhr	Begrüßung und kurze Vorstellungsrunde
13.10 Uhr	**Flächenmanagement-Datenbank und Vitalitäts-Check: Kontext, Ziele und Überblick**
13.30 Uhr	**Praktische Hinweise zur Erfassung der Innenentwicklungspotenziale:** - Vorgehensweise bei der Bestandsaufnahme - Erläuterung zu den Arbeitskarten - Informationen zur Erfassung der Innenentwicklungspotenziale ohne FMD
14.15 Uhr	Erfassung der datenschutzsensiblen Kategorie **„Wohngebäude mit Leerstandsrisiko“** – Vorarbeiten der Kommunen
14.30 Uhr	Pause
14.40 Uhr	**Vorstellung der Flächenmanagement-Datenbank (FMD)** - Einführung in die FMD - Vorstellung der verschiedenen Module, Auswertung und Monitoring - Behandlung individueller Fragen der Teilnehmer/innen
15.50 Uhr	Pause
16.00 Uhr	**Vorstellung Vitalitäts-Check (VC)** - Einführung in den VC - Integration der FMD - Vorstellung der verschiedenen Reiter, Auswertung und Monitoring - Behandlung individueller Fragen der Teilnehmer/innen
17.00 Uhr	Ende

Herausforderungen - Demographie

Bevölkerungsprognose 2019 – 2039:

LK Dillingen a.d.D.: **+ 0,7 %**

Veränderung 2039 gegenüber 2019 in Prozent

		Häufigkeit
unter -7,5	*„stark abnehmend"*	5
-7,5 bis unter -2,5	*„abnehmend"*	18
-2,5 bis unter 2,5	*„stabil"*	27
2,5 bis unter 7,5	*„zunehmend"*	36
7,5 oder mehr	*„stark zunehmend"*	10

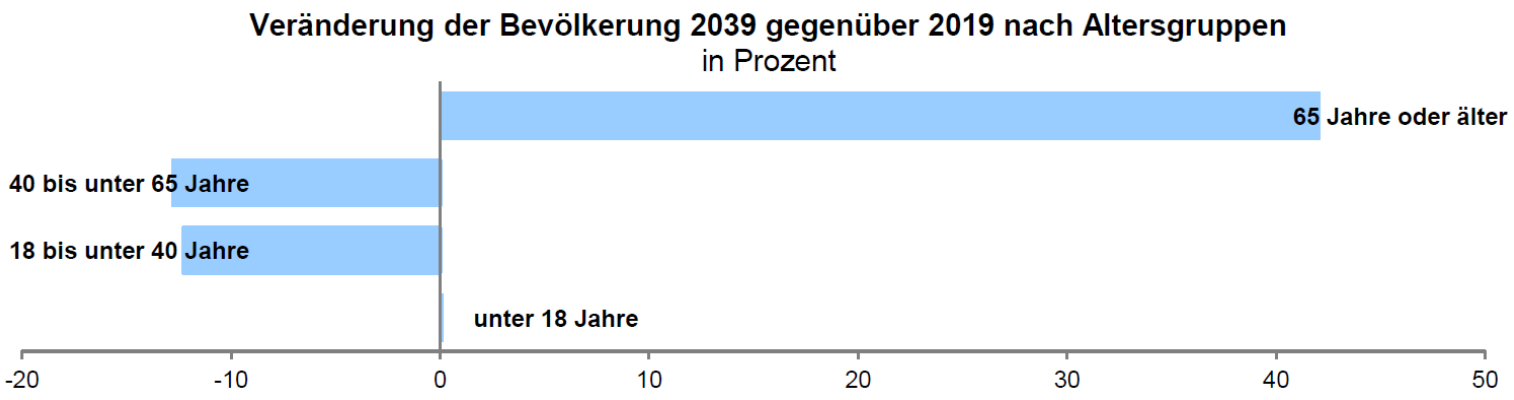
Größte Abnahme: Lkr Kronach -11,5 %
Größte Zunahme: Lkr Ebersberg +11,5 %
Bayern: +3,2 %

Quelle: Statistik Bayern 2020

BAADER KONZEPT

Herausforderungen
- Demographie, Altersstruktur

LK Dillingen a.d. Donau:



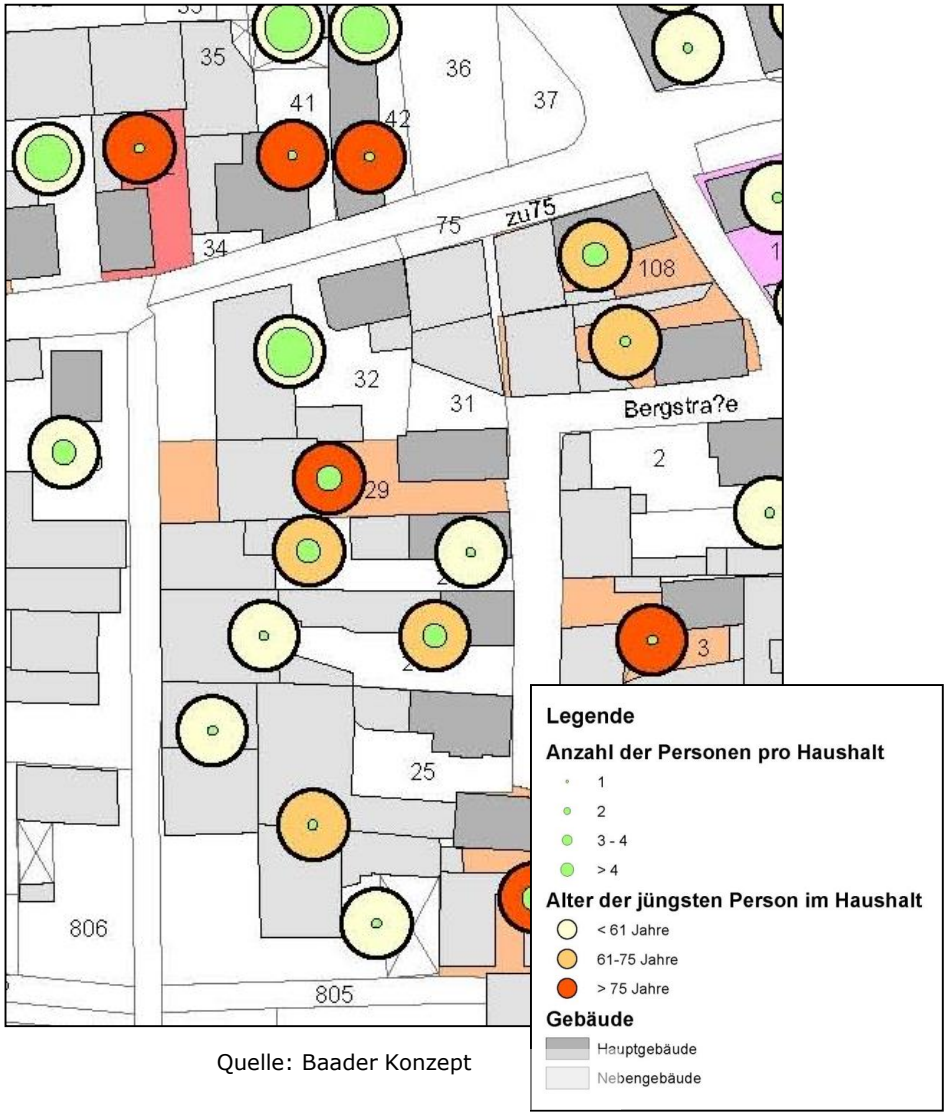
Quelle: Statistik Bayern 2020

Herausforderungen - Altersstruktur, Siedlungsdichte

Abnehmende **Siedlungsdichten**

Zunahme der Leerstände

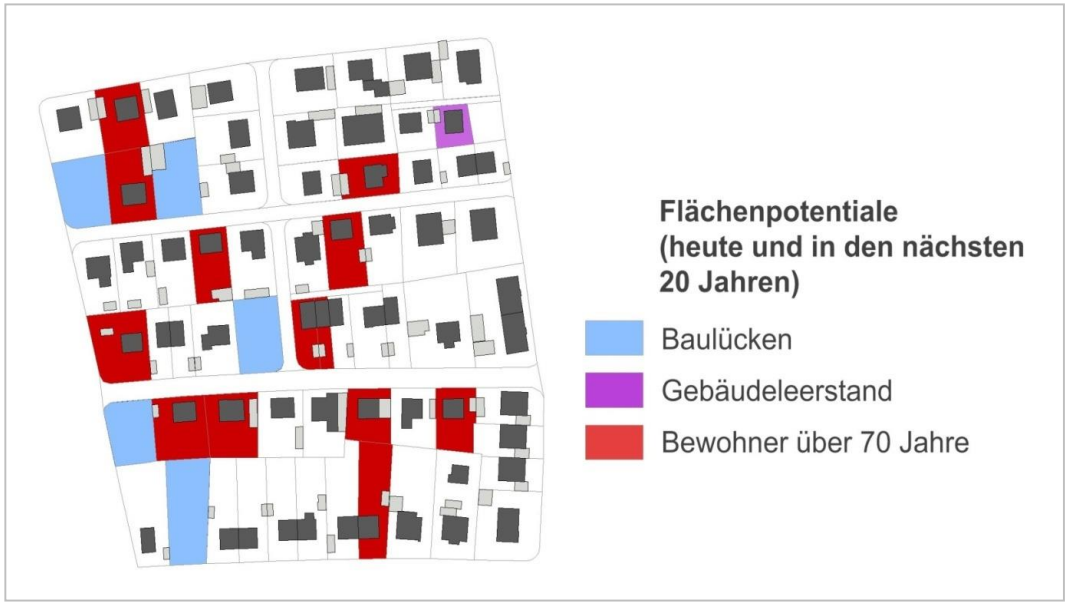
Erhöhung der Infrastruktur-kosten pro Kopf



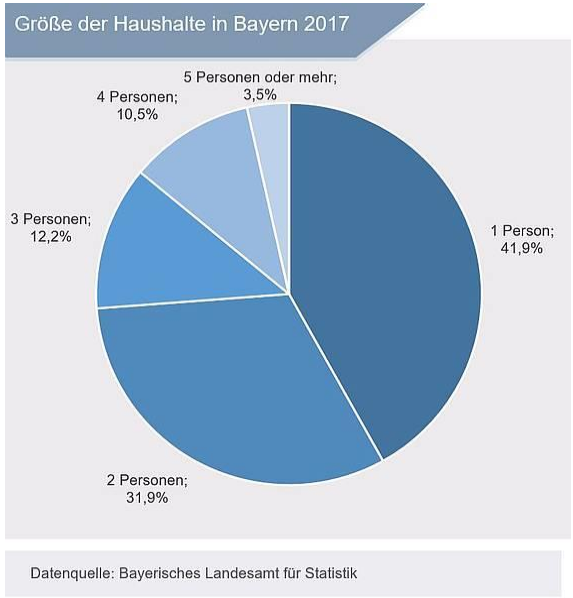
Quelle: Baader Konzept

Herausforderungen - EFH-Gebiete, Haushaltsgrößen

Neue Potenziale in Einfamilienhausgebieten (Generationswechsel) ⟷ zukünftiger Wohnbedarf?



Quelle: Planungsbüro Skorka / Baader Konzept, Revitalisierung von älteren EFH-Gebieten 2012-2014



Prognose für 2040
Bayern: 77,6 % 1+2 Personen-HH

BAADER KONZEPT

Gegen den Donut-Effekt, Aushöhlung im Kern vermeiden

„Wir wollen aber Krapfen-Dörfer, wo das Interessanteste in der Mitte ist!“

Ministerin Kaniber, 17.05.2018

Quelle: Baader Konzept

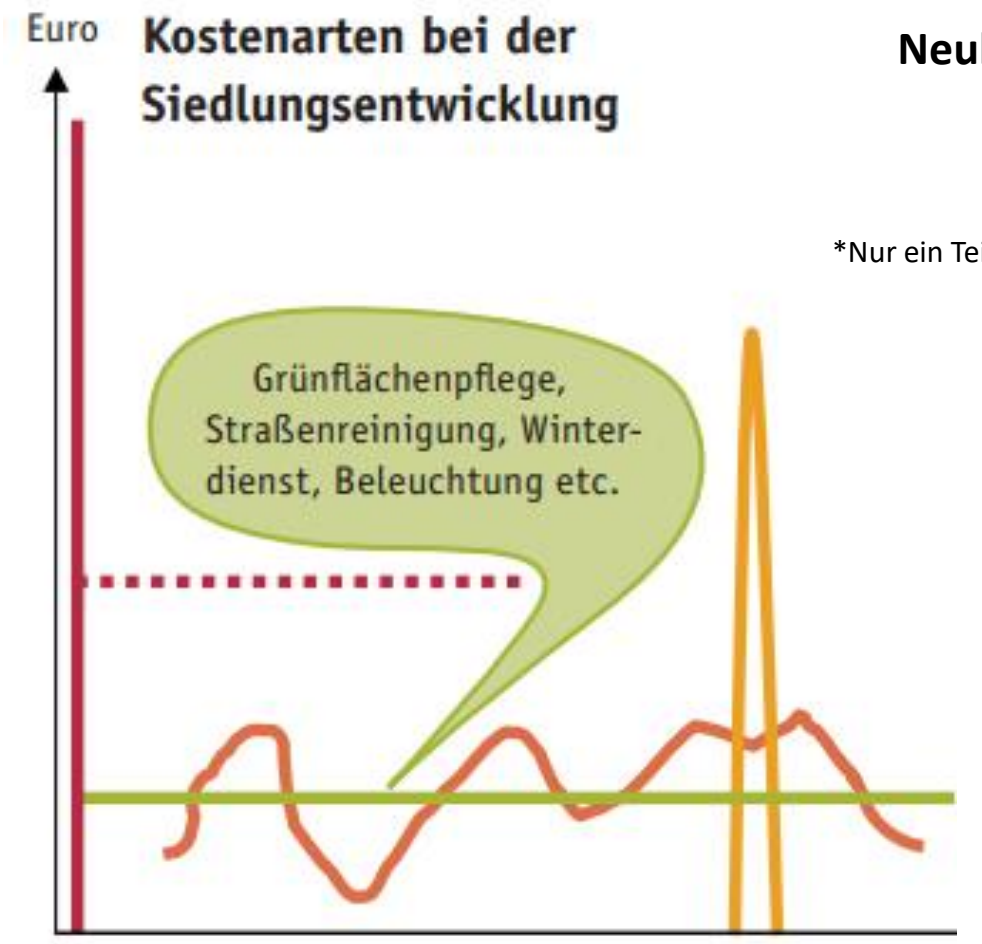
Vorteile der Innenentwicklung

- **Für die Kommune:**
  - Bessere Auslastung vorhandener Infrastruktur
  - Innerörtliche Belebung und Aufwertung
  - Bewahrung des Stadtbildes / Schaffung moderner Wohnqualitäten
  - Erhalt der Erholungs- und Landschaftsqualitäten am Siedlungsrand
- **Für Neubürger/innen und Investoren**
  - Zuzug in gewachsenes Viertel mit kalkulierbaren Standortqualitäten
  - Infrastruktur wie Kindergarten, Bus, Geschäfte bereits vorhanden und meistens nahe
  - Einsparen von Erschließungskosten

Vorteile der Innenentwicklung

- **Vorteile für Baulückeneigentümer als Bauherren**
  - Investition in nachhaltige Wertanlage (Immobilien)
  - Ggf. Steuerersparnis durch Abschreibungsmöglichkeiten
  - Sicherung regelmäßiger Einnahmen durch Vermietung
  - Vorsorge für selbstbestimmtes Wohnen im Alter, z. B. barrierefreier Wohnraum
- **Für die Anwohner/innen / Grundstückseigentümer/innen**
  - Sicherung von Geschäften und Dienstleistungen im Ort / Viertel
  - Vermeidung und Beseitigung ungeordneter Flächen im Stadtbild
  - Zuzug junger Familien / Durchmischung älterer Wohngebiete

Herausforderung
- Kosten Neubaugebiete am Rand



Neubaugebiete am Siedlungsrand*

*Nur ein Teil kann über Erschließungsbeiträge umgelegt werden!

- Einmalige Herstellung
- Zins und Tilgung
- Betrieb
- Instandhaltung
- Erneuerung Instandsetzung

Quelle: http://www.lkkissingen.rhoen-saale.net/fileServer/LKKG/2000/23715/Handreichung.pdf, nach A. Ruther-Mehlis

Herausforderungen - ungenutzte Werte im Bestand

Leerstände, Baugrundstücke – oft an strategisch wichtigen Standorten, mit Bedeutung für das Orts-/Stadtbild

Flächenmanagement als Zukunftsaufgabe. Warum?

Eine genaue Kenntnis über Umfang, Qualität und Aktivierungsmöglichkeiten der innerörtlichen Potenziale

- eröffnet für die Kommunen einen größeren **Handlungsspielraum** für ihre Siedlungsentwicklungspolitik
- ermöglicht eine bessere Auslastung der **Infrastruktur** und damit bereits getätigter Investitionen **(Kostenersparnis)**
- setzt einen sichtbaren Impuls für den **Bewusstseinswandel** zu mehr Innenentwicklung

Bestandsaufnahme - Potenzialtypen nach FMD

Erfassung in FMD und Übertragung ins GIS*:

- Baulücken
- geringfügig bebaute Grundstücke
- Wohngebäude leerstehend
- gewerbliche Brachflächen leerstehend
- gewerbliche Brachflächen mit Restnutzung
- Hofstellen leerstehend
- Hofstellen mit Restnutzung
- Konversionsflächen
- leerstehende Infrastruktureinrichtung
- Leerst. Wirtschaftsgebäude am Ortsrand

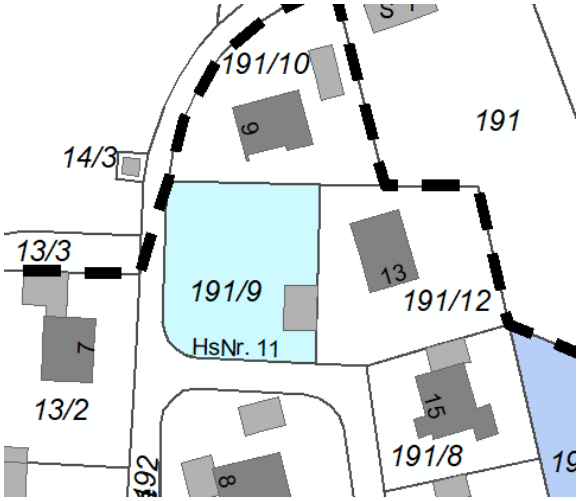
Zusätzlich im GIS*:

- Wohngebäude mit Leerstandsrisiko

*GIS = Geoinformationssystem

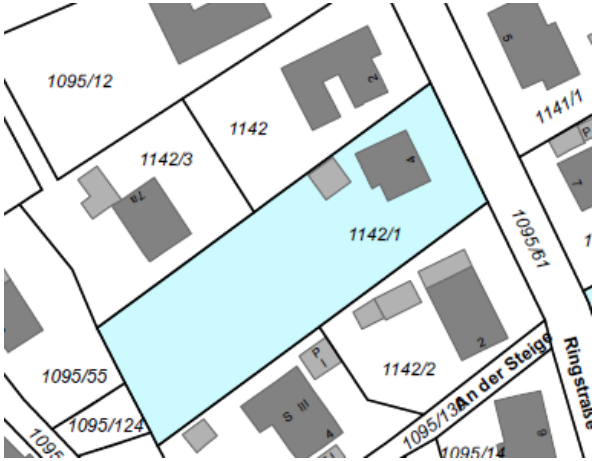
Bestandsaufnahme - Klassische Baulücken

- Unbebautes und ungenutztes Grundstück
- Auch größere Grundstücke
- Nur mit Garage, Gartenhaus etc. bebaut (Potenzial eines vollwertigen Grundstücks)
- Bebauung ist **grundsätzlich** möglich
  - Bebauungsplan
  - nach § 34 BauGB
  - Außenbereich im Innenbereich



Bestandsaufnahme
- Geringfügig bebautes Grundstück

- bebaute Fläche mit deutlichen **Nachverdichtungspotenzial** im Vergleich zur direkten Umgebung
- „untergenutztes“ Grundstück (z.B. Bebauung in 2. Reihe möglich)
- Bei **mittiger Stellung** des Gebäudes auf dem Grundstück zusätzliche Bebauung schwierig → keine Aufnahme als Potenzial
- automatisierte GIS-Vorermittlung: Bebauung < 15% des Grundstücks (Darstellung in den Arbeitskaten)



Bestandsaufnahme - Wohngebäude leerstehend

- leerstehendes Wohngebäude
- nicht Teil einer landwirtschaftlichen Hofstelle
- keine Nutzung oder relevante Teilnutzung mehr
- Merkmale: keine Mülltonnen, heruntergelassene Rolläden im ganzen Haus, vernachlässigter Zustand, meist schlechte Bausubstanz

Bestandsaufnahme - Gewerbebrache

- ehemals gewerblich genutztes Flurstück
- mit oder ohne altem Gebäudebestand, „Ruinengrundstücke“ (verfallende Bausubstanz)
- keine Nutzung oder wesentliche Restnutzung
- „minderwertige“ Nutzungen z.B. als Abstellfläche oder „wildes Parken“ sind **keine wesentliche Restnutzung**

Bestandsaufnahme
- Gewerbebrache mit Restnutzung

- Noch teilweise gewerblich genutztes Flurstück mit wesentlicher Restnutzung
- Leerstand in Gebäudeteilen oder auf Teilflächen
- z.B. Ladenleerstand mit bewohnten Wohnungen darüber

Bestandsaufnahme - Hofstelle leerstehend

- Alte landwirtschaftliche Hofstelle (Wohn- und Wirtschaftsgebäude)
- keine Nutzung oder wesentliche Restnutzung mehr

Bestandsaufnahme - Hofstelle mit Restnutzung

- Alte landwirtschaftliche Hofstelle (Wohn- und Wirtschaftsgebäude)
- Leerstand in Gebäudeteilen oder auf Teilflächen oder wesentliche Restnutzung
- z.B. Nutzung des Wohngebäudes bei Leerstand der Nebengebäude oder Leerstand Wohngebäude und Nutzung Wirtschaftsgebäude

Bestandsaufnahme - Leerstehende Infrastruktureinrichtung

- ehemals genutzte Infrastruktureinrichtung
- z.B. Schulhaus, Feuerwehrgebäude, Bankgebäude, Versorgungs-gebäude/-anlagen
- keine Nutzung oder wesentlichen Restnutzung
- vorwiegend kleinere Flächen und Einzelgebäude

Bestandsaufnahme - Leerstehendes Wirtschaftsgebäude am Ortsrand

- Landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude am Ortsrand
- Keine Nutzung oder wesentliche Restnutzung
- z.B. alleinstehende Scheune oder Maschinenhalle (keine komplette Hofstelle

Bestandsaufnahme - Konversionsfläche

- ehemals militärisch oder verkehrsinfrastrukturell genutzte Flächen (z.B. Kasernengelände, Bahnhofsanlagen)
- vorwiegend größere Grundstücke oder Grundstücke in größerem Verbund
- mit deutlicher Ortsbildwirkung und spezifischem Entwicklungsanforderungen

Bestandsaufnahme - Wohngebäude mit Leerstandsrisiko

- Wohngebäude mit anstehendem Generationswechsel >> Quartiere im Umbruch
- datenschutzsensibel! ! (keine Aufnahme in der FMD möglich, Verarbeitung im GIS durch Baader Konzept)
- Erhebung über Einwohnermeldedaten durch die Kommune und anonymisierte Bereitstellung für Baader Konzept:

  Jüngster Bewohner über 75 Jahre

- Bereitstellung Tabellenvorlage Baader Konzept >> **Email im Nachgang**

Gemeinde: *Musterstadt*					
Flur-stück-nummer	Straße	Hausnum-mer	Ortsteil	Geburtsjahr **jüngster** Bewohner über 75 Jahre = ab Geburtsjahr 1945	Anzahl der Personen im Haushalt > 75 Jahre
134/2	*Musterstraße*	*2*	*Musterweiler*	*1939*	*2*
...					

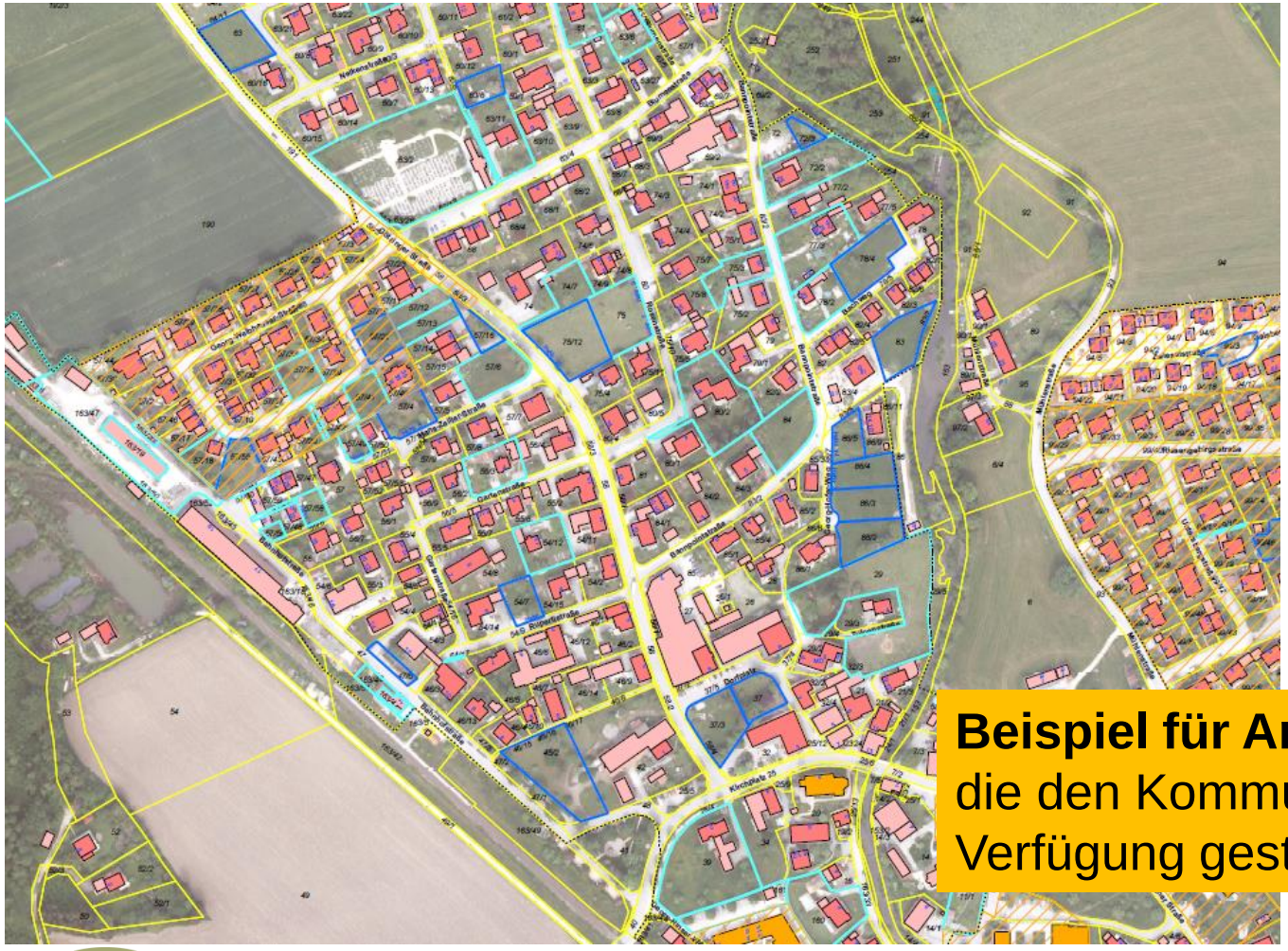
BAADER KONZEPT

Bestandsaufnahme der Innenentwicklungspotenziale

Erhebungsprinzipien

- Flächendeckend im gesamten Gemeindegebiet
- Systematisch (möglichst alle Potenzialtypen)
- Kleinteilig, z. B. ab einer Grundstücksgröße von 250 m² (städtisch) oder 400 m²
- Detailliert mit weiteren Informationen je Fläche (z. B. zu Baurecht, Denkmalschutz)
- Vorausschauend, d.h. Potenziale mit kurz-, mittel- und langfristiger Verfügbarkeit

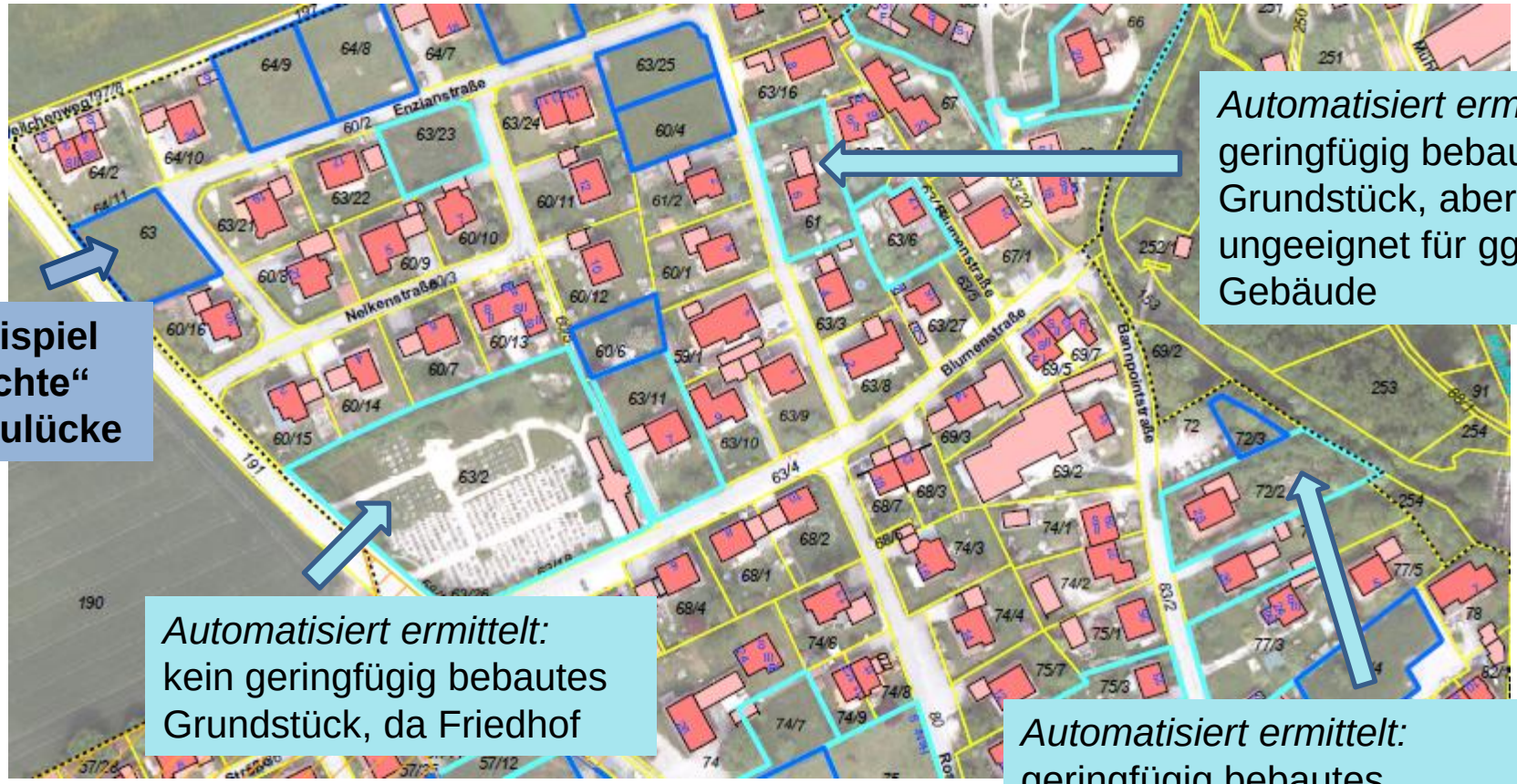
Bestandsaufnahme
- Arbeitskarte für Kartierung



Beispiel für Arbeitskarte, die den Kommunen zur Verfügung gestellt wird

Bestandsaufnahme

- Hinweise automatisierte Vorauswertung



Beispiel „echte“ Baulücke

Automatisiert ermittelt: geringfügig bebautes Grundstück, aber ungeeignet für ggf. 2. Gebäude

Automatisiert ermittelt: kein geringfügig bebautes Grundstück, da Friedhof

Automatisiert ermittelt: geringfügig bebautes Grundstück, ggf. geeignet für Gebäude in der 2. Reihe

BAADER KONZEPT

Bestandsaufnahme - Arbeitskarte für Kartierung

Legende

Innenentwicklungspotenziale*

1	Geringfügig bebautes Grundstück
3	Gewerbebrache leerstehend
4	Gewerbebrache mit Restnutzung
5	Hofstelle leerstehend
6	Hofstelle mit Restnutzung
8	Klassische Baulücke
9	Leerstehende Infrastruktureinrichtung
10	Leerstehendes Wirtschaftsgebäude am Ortsrand
11	Leerstehendes Wohngebäude

* Codierung gemäß Flächenmanagement-Datenbank

Zusatzinformationen

Automatisierte Vorauswertung geringfügig bebaute Grundstücke:
<=15 % Überbauungsgrad (Überprüfung notwendig; nur aufnehmen, wenn grundsätzlich Möglichkeit für Bauen in der 2. Reihe oder für sonstige ergänzende Bebauung etc. bestünde)

Automatisierte Vorauswertung Baulücken ab einer Fläche von 250 qm
(Überprüfung notwendig, um z.B. Spielplätze, Friedhöfe etc. auszuschließen)

Bestandsaufnahme
- Sonderfälle, besondere Hinweise

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung Quelle: Vitalitäts-Check Leitfaden 2020

Beispiel für Flurstücke, die weit in den Außenbereich ragen
> Nur der Bereich innerhalb des Untersuchungsraumes bzw. an der Erschließungsstraße wird in die FMD aufgenommen, um Flächenbilanz zur Innenentwicklung nicht zu verfälschen

Bestandsaufnahme - Vorgehensweise

1. Kartierung vor Ort mit Hilfe der Arbeitskarten

+ Plausibilitätsprüfung der automatisiert ermittelten und bereits eingetragenen geringfügig bebauten Grundstücke und Baulücken (z.B. Friedhof, Spielplätze streichen)

2. Eintragen der weiteren Potenzialtypen in die Arbeitskarte

(Vergabe von Nummern für die Potenzialtypen zur leichteren Eintragung in die Karte (s. die zur Verfügung gestellte Arbeitskarte)

Bestandsaufnahme - Vorgehensweise

3. Evtl. Rücksprache (kommunenintern zu organisieren)

mit (älteren) ortskundigen Gemeinderatsmitgliedern oder Bürgern um Leerstände und Restnutzungen zu ermitteln

4. Übertragung der erfassten Potenzialflächen in die FMD
(kommunenintern zu organisieren, s. weitere Schulung)

Voraussetzung: das Modul Stammdaten muss befüllt sein (Angaben zur Gemeinde, Gemarkungen, Ortsteile, Bearbeiter/in, Name von Bebauungspläne und Satzungsgebiete)

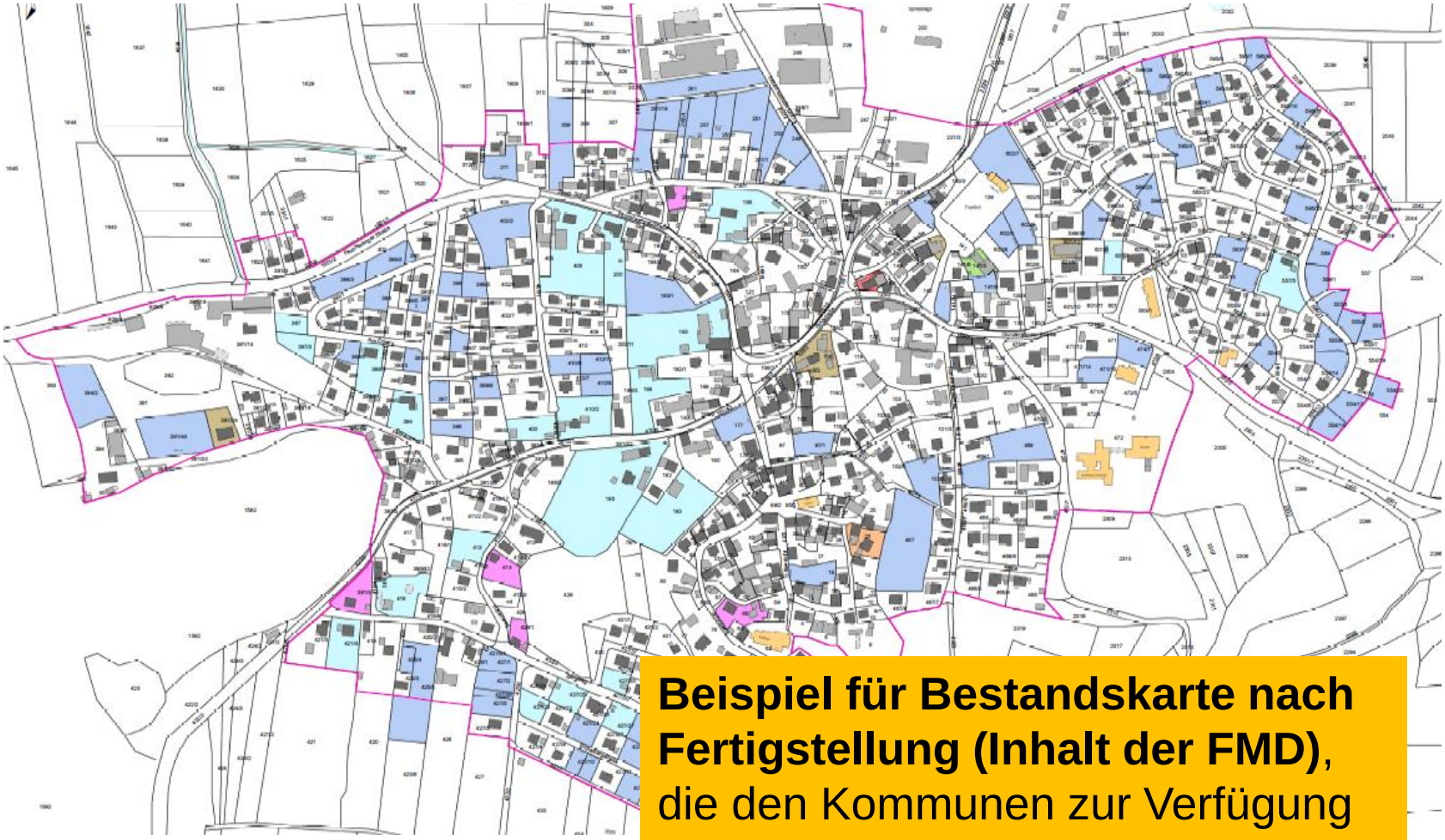
5. Nach Befüllung durch Kommune: Bereitstellung FMD für Baader Konzept zur Plausibilitätsprüfung und Erstellung der Bestandskarten

Flächenmanagement-Datenbank - zusätzliche Info-Quellen nutzen

Zusätzlich zu den Arbeitskarten bereithalten:

- **Flächennutzungsplan** > *Nutzungsart der Potenziale jeweils eingeben*
- **Bebauungspläne** > *Lage im BPlan-Gebiet klären (s. a. eingegebene Bebauungsplan-Namen im Modul Stammdaten der FMD), ggf. bereits jetzt Festsetzungen zu zulässigem Art/Maß der Nutzung aufnehmen*
  das gilt auch für städtebauliche Satzungen
- **Ggf. sonstige Gutachten und Untersuchungen (BayernAtlas)**
  > z. B. Lage in Fördergebiet wie z.B. Dorferneuerung, Schutzstatus Denkmal aufnehmen)
- **Blick in die Vermessungsdaten** > *für Eingabe Flurstückgröße*

Bestandsaufnahme - Innenentwicklungskataster



Beispiel für Bestandskarte nach Fertigstellung (Inhalt der FMD), die den Kommunen zur Verfügung gestellt wird