Analyse der Innenentwicklungspotenziale im ländlichen Raum im Landkreis Fürstenfeldbruck unter Partizipation der Eigentümer – Gemeinde Emmering

06. November 2018

Melanie Wiesmann

Ziel und Konzept der Arbeit

Ziel und Konzept der Arbeit

Ziel der Arbeit:

- Ausführliche Handlungsempfehlung für die Praxis der Innenentwicklung für die beiden Pilotgemeinden Emmering und Kottgeisering

Durch welche Wege?

Leerstands- und Baulückenkartierung in den Pilotgemeinden → Befragung der Eigentümer der Leerstände und Baulücken → Interpretation der Ergebnisse

Ziel und Konzept der Arbeit

Zentrale Forschungsfrage:

Wie sieht Innenentwicklung/Flächenmanagement aus, wenn der Gemeinde die Flächen und Leerstände nicht gehören?

Leitbild der Innenentwicklung

Leitbild der Innen-entwicklung

- Bereits vorhandene Flächenpotenziale im bereits besiedelten Bereich sollen primär für städtebauliche Entwicklung dienen
- Nachverdichtung im baulichen Bestand
- Sicherung der Attraktivität der Ortskerne
- Sicherung von Freiräumen
- Berücksichtigung wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Belange

Besonderheiten der Pilotgemeinde Emmering

Besonderheiten des Landkreises

- Positive Entwicklungszahlen im gesamten Landkreis (12% Bevölkerungszuwachs bis 2036)
- Großer Anteil an Eigentumshäusern
- Bayerns zweitdichtest besiedelter Landkreis nach dem Landkreis München

Osten des Landkreises	Süden und Westen
stark verdichtet urbanisiert überwiegend klein parzellierte Einfamilienhausstrukturen schwere Nachverdichtung	ländlicher Charakter kleinteilige Landwirtschaft Einfamilienhausgebiete an Ortsrändern Hofstellen im Ortsinneren

Besonderheiten des Landkreises

Räumliche Entwicklungsstrategie FFB (RES 2040):

- Ziel: organisches Bevölkerungswachstum: 1% pro Jahr (ca. 2.000 Einwohner)
- Stärkung der Innenentwicklung, um Problematik des steigenden Wohnraumbedarfs abzuschwächen

Besonderheiten der Pilot-gemeinde Emmering

Emmering

- Bedeutende Naherholungsfunktion durch Ampertal
- Einwohner: 7.078, Bevölkerungswachstum 13%
- Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche um 10% seit 1980
- Drang nach freistehendem Familienhaus (74% der Wohngebäude mit nur einer Wohnung)

Entwicklungschancen:

- Aufwertungspotenzial der dörflichen Strukturen
- Mischung von Wohn- und Arbeitsfunktion

Leerstands- und Baulückenkartierung

Leerstands- und Baulücken-kartierung

Prozess

Kartierung durch **Ortsbegehung** im gesamten Gemeindegebiet

Rücksprache und **Zieldefinition**

Grundlage für Befragung und Auswahl der angeschriebenen Personen

Wo liegen die Innenentwicklungspotenziale in Emmering?

Leerstands- und Baulücken-kartierung

Erhebung:

- Elf Wohnleerstände; ein leerstehendes Gewerbegebäude
  → Großteil um Bereich der Hauptstraße
- 34 Baulücken
  → 25 Baulücken im Neubaugebiet
  → vier Grundstücke mit geringfügiger Bebauung
- Mindestens 5.381 qm theoretisches Wohnraumpotenzial (modellhafte Berechnung, entspricht nicht der Realität!)

Leerstands- und Baulücken-kartierung

Fazit

- Erhobene Leerstandsquote: 0,4 Prozent
- Leerstände befinden sich eher im Bereich des Ortskerns
- Baulücken befinden sich insbesondere am Ortsrand

Befragung der Eigentümer der Leerstände und Baulücken

Befragung der Eigentümer der Leerstände und Baulücken

Ablauf

Ermittlung der Leerstands- und Baulückeneigentümer anhand der Flurnummern → Versand durch die Gemeinde an 46 Eigentümer in Emmering → Versand von zwei Erinnerungsschreiben im Abstand von zwei Wochen

- Rücklauf Emmering: 52,2%

Fragen

- Welche Gründe für „Nicht-Nutzungen" der Gebäude oder Flächen?
- Pläne?
- Verkaufsbereitschaft?
- Wünsche an die Gemeinde?

Befra
Eigen
der L
und E

Flächenmanagement der Kommune Emmering

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

Rücksendung an

Gemeinde Emmering
Amperstraße 11 a
82275 Emmering

Angaben zum Eigentümer/Miteigentümer und Grundstück

Flurnummer: «Flurnummer»

Name: «Name_E1» «Vorname_E1», «Name_E2» «Vorname_E2»

Adresse: «Straße_Baulücke» «Hausnummer_Baulücke»

1. **Haben Sie vor, das o.g. Grundstück in Zukunft zu bebauen?**

   O ja, in den nächsten ca. _____ Jahren
   O nein

2. **Wie groß ist die Fläche Ihres Grundstücks?**

   _____ qm

3. **Welche Gründe haben bisher verhindert, dass das Grundstück bebaut oder verkauft wurde?**
   (Mehrfachnennung möglich)

   O Bevorratung für spätere Eigennutzung (Bebauung)
   O Bevorratung für Nachkommen/Erben etc.
   O Grundstück dient als Kapitalanlage
   O kein Eigenbedarf für Bebauung
   O kein Interesse an Verkauf
   O Fläche wird als Haus- oder Kleingarten genutzt
   O Fläche wird als landwirtschaftliche Nutzfläche benötigt
   O komplizierte Eigentumsverhältnisse (Erbengemeinschaften etc.)
   O Lage/Größe/Zuschnitt des Grundstücks
   O unklar, welche Bebauung auf dem Grundstück möglich ist
   O gewünschte Bebauung scheitert bisher an bau-/planungsrechtlichen Bestimmungen
   O sonstige: _____

Weiter auf Seite 2

Flächenmanagement der Kommune Emmering

Schriftliche Befragung der Eigentümer von leerstehenden Gebäuden/Hofstellen/Wohnungen in der Gemeinde Emmering

Rücksendung an

Gemeinde Emmering
Amperstraße 11 a
82275 Emmering

Angaben zum Eigentümer/Miteigentümer und Grundstück

Flurnummer: «Flurnummer»

Name: «Name_E1» «Vorname_E1», «Name_E2» «Vorname_E2»

Adresse: «Straße» «Hausnummer»

1. **Um welche Art Gebäude handelt es sich?**

   O Wohngebäude
   O Hofstelle (Wohngebäude mit Nebengebäude(n))
   Art und Anzahl der Nebengebäude: _____
   O Ladenlokal
   O Gastronomie
   O Büro
   O sonstiges

2. **Wie groß ist die Fläche Ihres Gebäudes?**

   _____ qm

3. **Wie ist der Nutzungszustand?**

   O Gebäude ist leerstehend/ungenutzt seit _____
   O Gebäude ist teilweise noch genutzt (Restnutzung)
   Art der Nutzung: _____

4. **Wann wurde das Gebäude erbaut?**

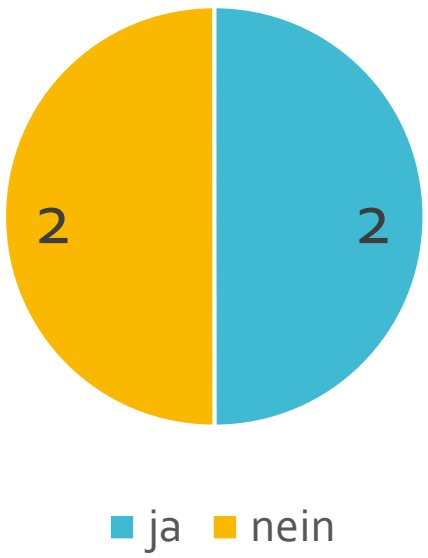
   Baujahr _____

Weiter auf Seite 2

Befragung der Eigentümer der Leerstände und Baulücken – Ergebnisse Leerstände

Haben Sie vor, das Objekt in näherer Zukunft selbst zu nutzen?

n=4



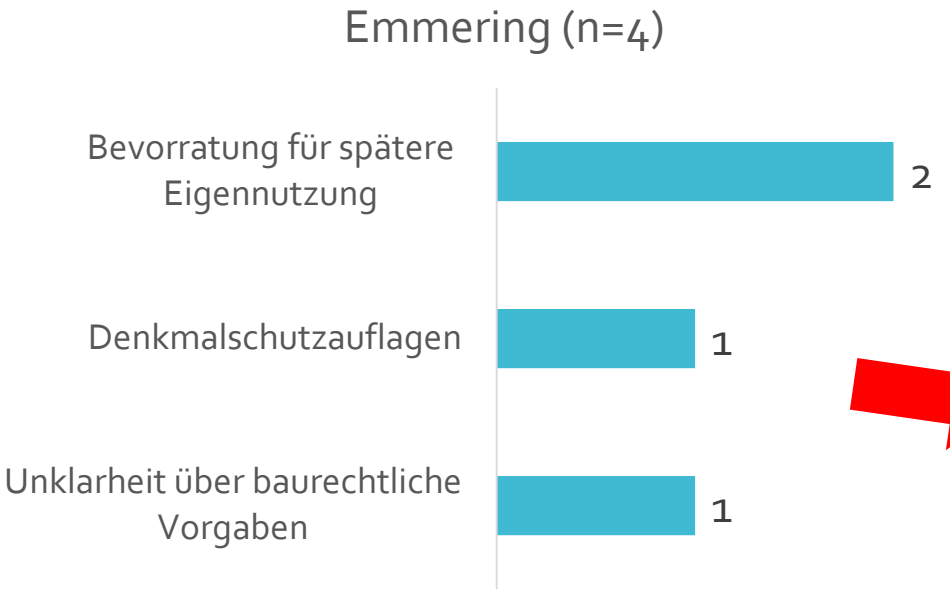
Konkrete Sanierungspläne vorhanden

innerhalb der nächsten zwei, bzw. der nächsten zehn Jahre

Bisheriges Hemmnis: baurechtliche Vorgaben
→ Wunsch nach städtebaulicher Beratung

Befragung der Eigentümer der Leerstände und Baulücken – Ergebnisse Leerstände

Welche Gründe haben bisher verhindert, dass das Objekt genutzt oder verkauft wurde? (Mehrfachantworten möglich)



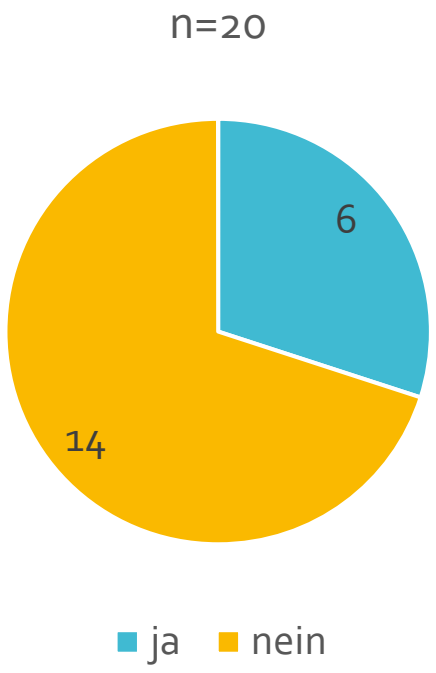
Wunsch nach Beratung zu Denkmalschutz

Befragung der Eigentümer der Leerstände und Baulücken – Ergebnisse Leerstände

- Wunsch nach Beratung besteht
- Verkaufsbereitschaft nicht vorhanden

Befragung der Eigentümer der Leerstände und Baulücken – Ergebnisse Baulücken

Haben Sie vor, das Grundstück in Zukunft zu bebauen?

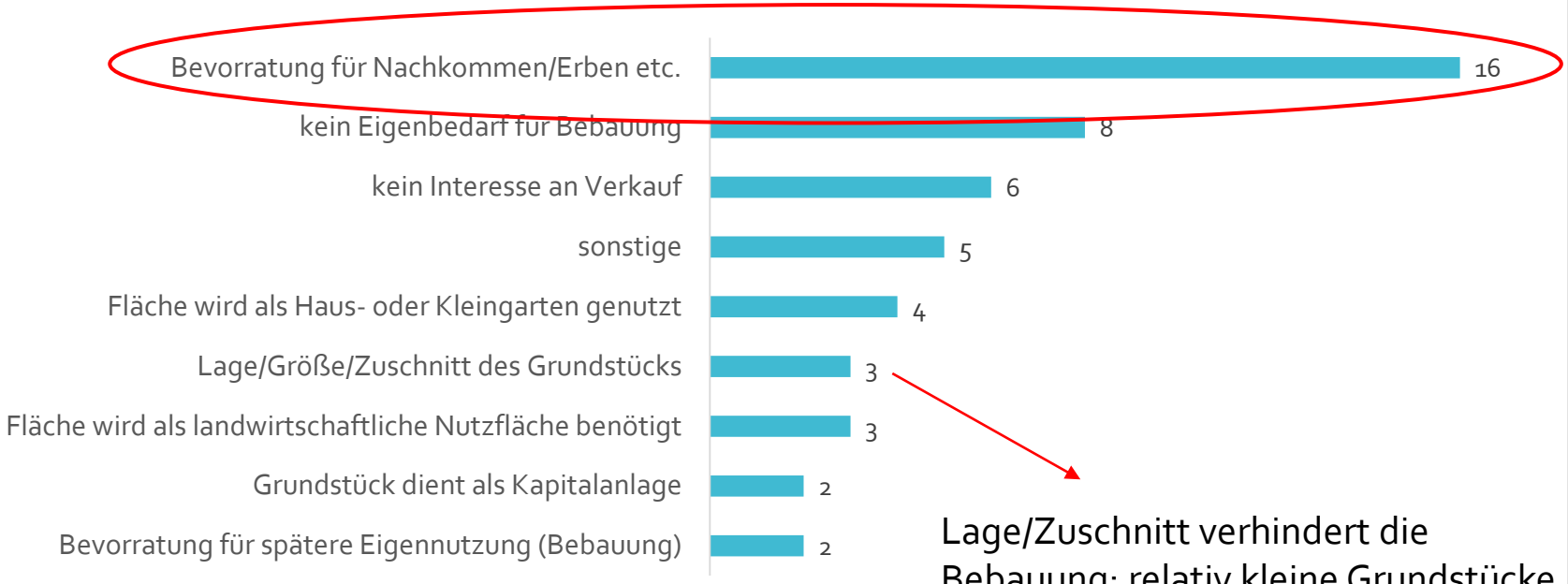


innerhalb der nächsten 5-10 Jahre

Befragung der Eigentümer der Leerstände und Baulücken – Ergebnisse Baulücken

Welche Gründe haben bisher verhindert, dass das Grundstück bebaut oder verkauft wurde? (Mehrfachantworten)

n=20

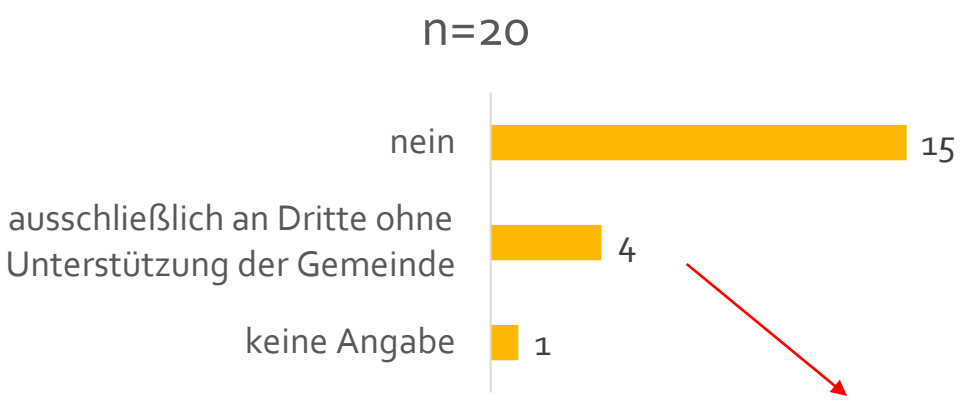


Lage/Zuschnitt verhindert die Bebauung: relativ kleine Grundstücke zwischen 270 und 400 qm

Bereit zu Verkauf oder Tausch (ohne Gemeinde)

Befragung der Eigentümer der Leerstände und Baulücken – Ergebnisse Baulücken

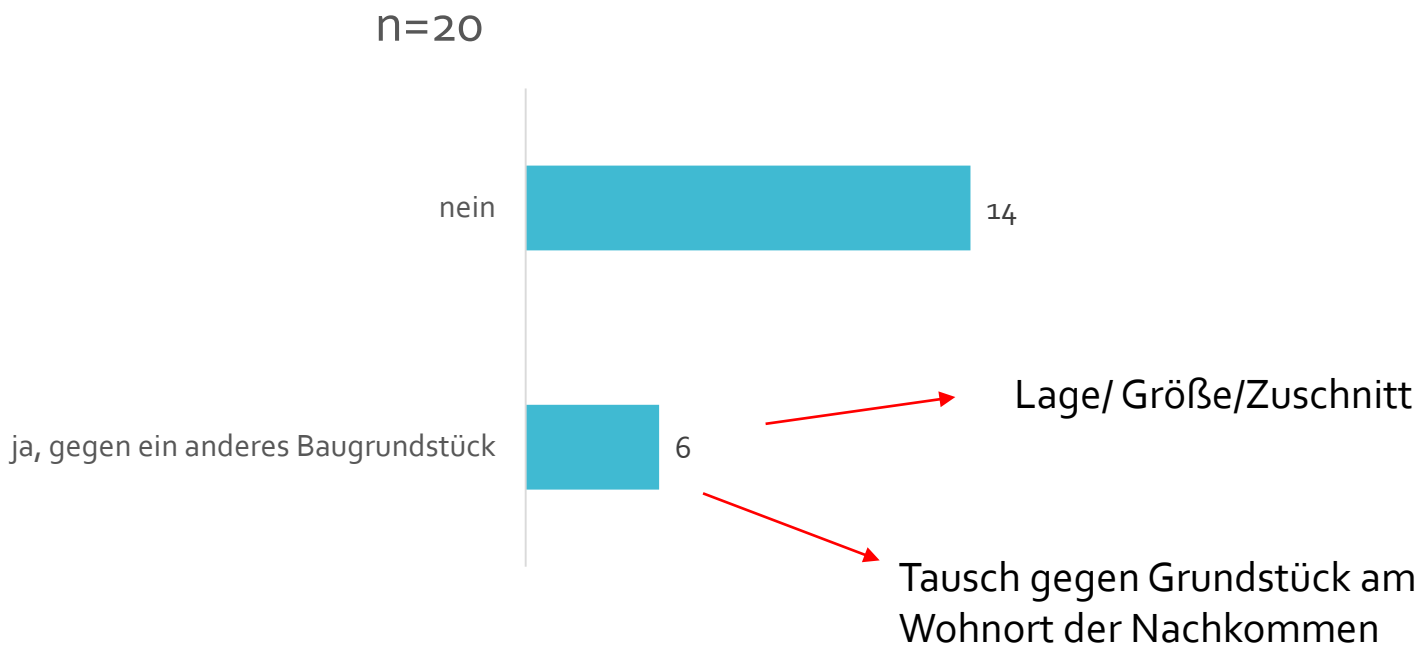
Würden Sie Ihr Grundstück zum Verkauf anbieten?



Herausforderung: Wie kann man die Attraktivität der Gemeinde als Kooperationspartner erhöhen?

Befragung der Eigentümer der Leerstände und Baulücken – Ergebnisse Baulücken

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



Befragung der Eigentümer der Leerstände und Baulücken – Ergebnisse Baulücken

Was wäre aus Ihrer Sicht hilfreich, um das Grundstück in näherer Zukunft zu bebauen oder zum Verkauf oder Tausch anzubieten? (n=20)

- Wunsch nach Steuererleichterung bei Entnahme aus dem Betriebsvermögen
- Wunsch nach Unterstützung von Bauwilligen durch Baubehörden

Befragung der Eigentümer der Leerstände und Baulücken – Fazit

Emmering

Leerstände	Baulücken
Probleme: Finanzierung, Denkmalschutzauflagen, baurechtliche Vorgaben	Niedrige Bereitschaft Grundstücke zu bebauen
	Bevorratung für Nachkommen
Wunsch: Beratung zu Denkmalschutz und Nutzungsmöglichkeiten	Geringe Verkaufsbereitschaft, aber Gemeinde als Partner nicht attraktiv
	Geringes Interesse an Grundstückstausch
Keine Verkaufsbereitschaft	Wünsche: Steuererleichterung, Unterstützung von Bauwilligen

Handlungsempfehlung

Handlungs-empfehlung

Interpretation der Ergebnisse/Handlungsempfehlung:

Wie kann man die Verkaufsbereitschaft und vor allem Bereitschaft, die Grundstücke zu nutzen, erhöhen?

Wie kann man die Attraktivität der Gemeinde als Kooperationspartner erhöhen?

Handlungs-empfehlung

Themenfelder:

- Konzentration auf den Ortskern
- Bewusstseinsbildung
- Interkommunale Zusammenarbeit
- Ausrichtung der Bauleitplanung
- Eigentümeraktivierung und Beratung
- Förderung von Bauvorhaben

Handlungs-empfehlung

Konzentration auf den Ortskern

- Integriertes Entwicklungskonzept: Empfehlung der Stärkung der der Ortsmitte
- Leerstandspotenziale konzentrieren sich auf den Ortskern

→ Vorrang ggü. Freiflächen in den Randbereichen

Handlungs-empfehlung

Bewusstseinsbildung

- Fortschreiben Innenentwicklungskataster (Flächenmanagement-Datenbank)
- Bildung einer Plattform für das Thema Innenentwicklung durch fortdauernde Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

→ Anstoß möglicher Bottom-up-Prozesse durch Ideen der Bürger

Handlungs-empfehlung

Interkommunale Zusammenarbeit

- Entscheidender Ansatz im kommunalen Flächenmanagement
- Kommunenübergreifendes Potenzialflächenkataster
- Interkommunale Wohnflächenpools
- Gemeinschaftliche Vermarktung durch gemeinsame Bauland- und Immobilienbörse
- Bündeln der Aufgabe „Förderung der Innenentwicklung“

Handlungs-empfehlung

Ausrichtung der Bauleitplanung

- Überprüfung des Flächennutzungsplans als erster Schritt
- Typisierung der Innenentwicklungspotenziale nach ihrem Aktivierungsaufwand
- Prüfung alter Bebauungspläne im Hinblick auf zeitgemäße Nutzungsmöglichkeiten
- Grundstücke mit Potenzial für Teilung: Verhandlungen mit Eigentümern, Prüfung der bodenordnerischen Maßnahmen

Handlungs-empfehlung

Eigentümeraktivierung

- Zentrales Hemmnis bei Mobilisierung: Privateigentum
- Kontaktaufnahme mit den Eigentümern durch Informationsveranstaltung → Zuordnung der Wünsche zu dem jeweiligen Eigentümer
- Gemeinde zeigt sich als Kooperationspartner

Handlungs-empfehlung

Eigentümerberatung

- Gezielte Beratung zu architektonischen, finanziellen, energetischen oder auch erbrechtlichen Belangen sowie zu Anliegen, die den Denkmalschutz betreffen
- Bedarf in Informationsveranstaltung klären
- Kooperation mit dem Landratsamt und evtl. Planungsbüros

Handlungs-empfehlung

Förderung von Bauvorhaben

- Positive Beeinflussung der Potenzialflächen durch Fördermittel
- Anreiz für Bebauung durch zeitlich befristete Bezuschussung privater Bauvorhaben

Fazit

- Zentral: Aktivierung privater Potenziale
- Bewusster Fokus der Handlungsempfehlung auf Maßnahmen der Kooperation und Teilhabe

→ bildet ersten Schritt

- Einsatz hoheitlicher Instrumente der Bauleitplanung nur bei Kontroversen zwischen Gemeinde und Eigentümer

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!