



# Quartiers- und Innenentwicklungsmanagement mit Hilfe der Flächenmanagement-Datenbank *Schritt für Schritt*



# Brauchen wir eine FMD?

---

Viel Verwaltungsaufwand für  
Erfassung und Pflege  
(Aktualität)

Wenig greifbare Ergebnisse -  
Schubladenplan

Leere Gebäude und unbebaute  
Grundstücke sind allgemein  
bekannt – so groß ist Schleching  
nicht

Gemeinde geht ohnehin  
bewusst mit  
Baulandausweisung um

Verhältnis von Kosten und  
Nutzen

Privates Grundeigentum ist  
sensibel - Datenschutz



# JA zur FMD



FMD als Entscheidungshilfe =  
objektive Datengrundlage zu  
vorhandenen  
Innenentwicklungspotenzialen

Praktische Umsetzung  
liegt in den Händen des  
Gemeinderats  
(Eigentümeransprache,  
Vermarktungsunterstützung,  
Bewusstseinsbildung etc.)

Zusatzauftrag:  
Leerstand/  
Leerstandsrisiko  
untersuchen

Erfahrungen anderer  
Gemeinden sind durchwegs  
positiv  
(vielfach überrascht von Umfang der  
Innenentwicklungspotenziale)

Öffentlichkeitsarbeit ist  
erforderlich – Info über  
Erfassung und Veranlassung





# Beauftragung eines Planungsbüros nach Einholung von drei Angeboten

Flächenmanagement Verwaltungsgemeinschaft Mustertal

Flächenmanagement-Datenbank 3.0

Erfassung und Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen

**1** Innenentwicklungspotenziale ermitteln und auswerten

**2** Eigentümeransprache durchführen

**3** Bauland- und Immobilienbörse veröffentlichen

Hauptmenü:  
Von hier können Sie zu den Eingabemasken wechseln, Gesamtauswertungen durchführen und die Hilfe starten

**Innenentwicklungspotenziale**

Eigentümeransprache

Rückläufe Fragebögen

Grundstücksbörse

Wohnbaulandbedarf

Auswertung Monitoring

Stammdaten / Verwaltung

Hilfe Info

Datenbank schließen

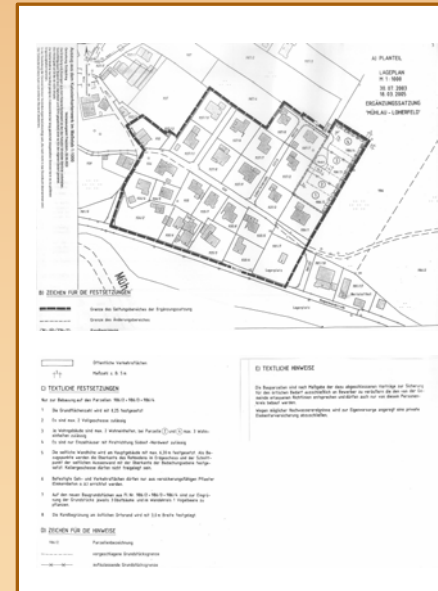
Büro mit  
Fachkompetenz  
erforderlich



# Kontaktaufnahme mit Planungsbüro

Zuarbeit durch die Gemeinde/benötigte Unterlagen

**Grundlagendaten**  
digitale Flurkarte  
digitale Orthophotos  
Flächennutzungsplan ggf. digital  
Bebauungsplan und Satzungen  
nach BauGB ggf. digital





# Kontaktaufnahme mit Planungsbüro

## Zuarbeit durch die Gemeinde/benötigte Unterlagen

Daten zum Befüllen der FMD –  
Erstellung von Listen  
(jeweils Gemarkung, Flurnummer, Adresse)

Leerstehende Wohngebäude – über Einwohnermeldedaten

Aufwand mit  
Kontrolle

30 Minuten

Leerstehende Hofstellen  
Hofstelle mit Restnutzung  
Hofstelle ohne Hofnachfolger  
(Abgleich mit früheren Tierseuchenbeiträgen, Beteiligung  
Bauernobmann)

30 Minuten

Anwesen ausschließlich mit Bewohner Jahrgang 1944 und  
älter – über Einwohnermeldedaten

20 Minuten

Gewerbebrachen;  
Gewerbebrachen mit Restnutzung  
Wirtschaftsgebäude leerstehend  
Infrastruktureinrichtung leerstehend –  
Ortskenntnis + Durchsicht der Luftbilder

60 Minuten



# Baulücke klassisch



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

# geringfügig bebaute Grundstücke



Bebaute Flächen mit  
deutlichem  
Restnutzungspotenzial im Vgl.  
zum zulässigen Baurecht oder  
FNP in der direkten Umgebung





# Gewerbebebrache mit Restnutzung



Noch teilweise gewerblich genutztes Flurstück mit wesentlicher Restnutzung (Leerstand in Gebäudeteilen oder auf Teilflächen)  
„minderwertige“ Nutzungen z.B. als Abstellfläche oder „wildes Parken“ sind keine wesentliche Restnutzung

Baulandtypen

# Gewerbebrache

---



Ehemals gewerblich genutztes Flurstück mit oder ohne alten Gebäudebestand, auf dem keine Nutzung oder wesentliche Restnutzung mehr stattfindet

Baulandtypen

# Hofstelle leerstehend



Alte landwirtschaftliche Hofstelle (Wohn- und Wirtschaftsgebäude), auf der keine Nutzung oder wesentliche Restnutzung mehr stattfindet





# Hofstelle mit Restnutzung

---



Alte landwirtschaftliche Hofstelle (Wohn- und Wirtschaftsgebäude), auf der noch eine wesentliche Restnutzung stattfindet (z.B. Nutzung des Wohngebäudes oder Nutzung der Wirtschaftsgebäude zu landwirtschaftlichen oder gewerblichen Zwecken)



# Hofstelle ohne Hofnachfolger

---



Aktiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Hofstelle, deren weitere landwirtschaftliche Nutzung z.B. aufgrund des Fehlens eines Hofnachfolgers kurz- bis mittelfristig (ca. nächste 10 Jahre) nicht gesichert ist  
Nur durch Gemeinde feststellbar

Baulandtypen

# Infrastruktureinrichtung leerstehend







# Wohngebäude leerstehend

---



Wohngebäude (nicht Teil einer landwirtschaftlichen Hofstelle), in dem keine Nutzung oder relevante Teilnutzung mehr stattfindet



# Wohngebäude mit Leerstandrisiko



Wohngebäude (nicht Teil einer landwirtschaftliche Hofstelle), dessen zukünftige Nutzung kurz- bis mittelfristig (ca. nächste 10 Jahre) nicht gesichert ist (z.B. ungeklärte Nachfolgenutzung)

# Beachte!



- FMD arbeitet auf Flurstücksebene nicht wohneinheitsbezogen
- einzelne Wohneinheiten können nicht erfasst werden
- jedem Flurstück muss ein Baulandtyp zugewiesen werden

## Flächenmanagement Gemeinde Schleching

### Innenentwicklungspotenziale

Datum: 23.07.2014 ☐ Aktivierung erfolgt

Kommune: Schleching  
Gemarkung:   
Flurstücks-Nr.:   
Bearbeiter:   
Straße:   
Haus-Nr.: k.A.   
Größe (m²):   
davon im Innenbereich: 0 (m²)

Potenzialdaten **Rahmenbedingungen** Aktivierung Lageplan Foto

Baulandtyp: Baulücke klassisch  
Nutzungsart nach FNP: Baulücke klassisch  
Baurecht: geringfügig bebautes Grundstück  
Bebauungsplan: Gewerbebrache  
Satzung: Gewerbebrache mit Restnutzung  
Grundflächenzahl: Hofstelle leerstehend  
Geschossflächenzahl: Hofstelle mit Restnutzung  
Bemerkungen: Hofstelle ohne Hofnachfolger  
Wohngebäude leerstehend  
Wohngebäude mit Leerstandsrisiko

Liegt in einem:  
Auswahl des Baulandtyps  
(Erschließung liegt nicht länger als 3 Jahre zurück)  
☐ Dorferneuerungsgebiet  
☐ Sanierungsgebiet  
Flurstück ist  
☒ Erschlossen



© Bayerisches  
Landesamt für  
Umwelt

Eingabemodus:  
Ende Eingabe mit Schaltfläche 'Zurück  
zum Hauptmenü'  
Fortfahren Eingabe mit Schaltfläche 'Neu'  
jeweils nach Sicherheitsabfrage

Datenausgabe:

[Berichte / Auswertungen](#)

[Export nach Excel](#)

Navigation:

[Neu](#)

[Zurück](#)

[Suchen von Datensätzen](#)

◀◀ Datensatz: 1 ▶▶

Neuer Datensatz: 1

[Zurück zum Hauptmenü](#)





# Planungsbüro ermittelt theoretische Flächenpotenziale



Gemeinde prüft diese Liste anhand  
der Orts- und Baurechtskenntnis  
-> Durchsicht von rund 190  
Flächenpotentialen gegliedert nach  
Ortsteilen

Aufwand rund  
6 Stunden

Planungsbüro arbeitet die  
seitens der Gemeinde  
abgeglichenen  
Flächenpotenziale sowie die  
weiteren Baulandtypen gemäß  
der gemeindlichen Listen ein

anschließend  
erneute Durchsicht  
der Ergänzungen  
und Änderungen

## Flächenmanagement Gemeinde Steingaden Liste der Innenentwicklungspotenziale

Nr.	Flurst.-Nr.	Straße	Haus-Nr.	Baulandtyp	Größe in m²	FNP	Baurecht	Bebauungsplan
<b>Gemarkung: Ursprung</b>								
107	1083/104	Abt-Gilbert-Michi-Str.	8-10	Baulücke klassisch	1423	WA	B-Plan	Hopfenfeld
108	1083/196	Abt-Gilbert-Michi-Straße	5	Baulücke klassisch	781	WA	B-Plan	Hopfenfeld
109	1083/157	Abt-Gilbert-Michi-Straße	7	Baulücke klassisch	767	WA	B-Plan	Hopfenfeld
112	1083/112	Abt-Marianus-Mayr-Straße	22	Baulücke klassisch	786	WA	B-Plan	Hopfenfeld
111	1083/115	Abt-Marianus-Mayr-Straße	7	Baulücke klassisch	651	WA	B-Plan	Hopfenfeld
110	1083/113	Abt-Marianus-Mayr-Straße	k.A.	Baulücke klassisch	1082	WA	B-Plan	Hopfenfeld
113	1110/12	Aggensteinstraße	10	Baulücke klassisch	1058	WA	B-Plan	Hopfenfeld
8	1113/68	Aggensteinstraße	13	Wohngebäude mit Leerstandsrisiko	1114	WA	B-Plan	Steingaden Nord-Ost
9	1113/65	Aggensteinstraße	16	Wohngebäude mit Leerstandsrisiko	758	WA	B-Plan	Steingaden Nord-Ost
114	1113/84	Aggensteinstraße	17	Baulücke klassisch	1223	WA	B-Plan	Steingaden Nord-Ost
115	1113/83	Aggensteinstraße	19	Baulücke klassisch	1220	WA	B-Plan	Steingaden Nord-Ost
4	1110/7	Aggensteinstraße	2	Wohngebäude mit Leerstandsrisiko	1007	WA	B-Plan	Steingaden Nord-Ost
118	1113/82	Aggensteinstraße	21	Baulücke klassisch	1258	WA	B-Plan	Steingaden Nord-Ost
5	1110/8	Aggensteinstraße	4	Wohngebäude mit Leerstandsrisiko	1242	WA	B-Plan	Steingaden Nord-Ost
7	1110	Aggensteinstraße	9	Wohngebäude mit Leerstandsrisiko	1069	WA	B-Plan	Steingaden Nord-Ost
119	1141/10	Ahornstraße	7	Baulücke klassisch	777	WA	Innenbereich nach § 34	
120	1141/18	Ahornstraße	8	Baulücke klassisch	985	WA	B-Plan	Kissingerfeld I
11	1138/2	Ammergauer Straße	16	Wohngebäude mit Leerstandsrisiko	347	MD	Innenbereich nach § 34	
121	1142/6	Ammergauer Straße	2	Baulücke klassisch	1650	MD	Innenbereich nach § 34	
123	1138/7	Ammergauer Straße	22b	geringfügig bebautes Grundstück	1301	MD	Innenbereich nach § 34	
12	1139/2	Ammergauer Straße	26	Wohngebäude mit Leerstandsrisiko	554	Außenb	ohne Baurecht	
10	1051/1	Ammergauer Straße	3	Wohngebäude mit Leerstandsrisiko	1315	MD	Innenbereich nach § 34	
122	1144/2	Ammergauer Straße	4	geringfügig bebautes Grundstück	820	WA	Innenbereich nach § 34	
124	128	Auerbergstraße	k.A.	Baulücke klassisch	531	SO	B-Plan	Krummbachfeld
125	127	Auerbergstraße	k.A.	Baulücke klassisch	9255	SO	B-Plan	Krummbachfeld
126	129	Auerbergstraße	k.A.	Baulücke klassisch	7978	GE	B-Plan	Am Krummbach
127	209/1	Auf der Egg	10	Baulücke klassisch	1065	WA	Innenbereich nach § 34	
128	230	Auf der Egg	11	Baulücke klassisch	1114	WA	B-Plan	Egg
129	229/3	Auf der Egg	13	Baulücke klassisch	950	WA	B-Plan	Egg

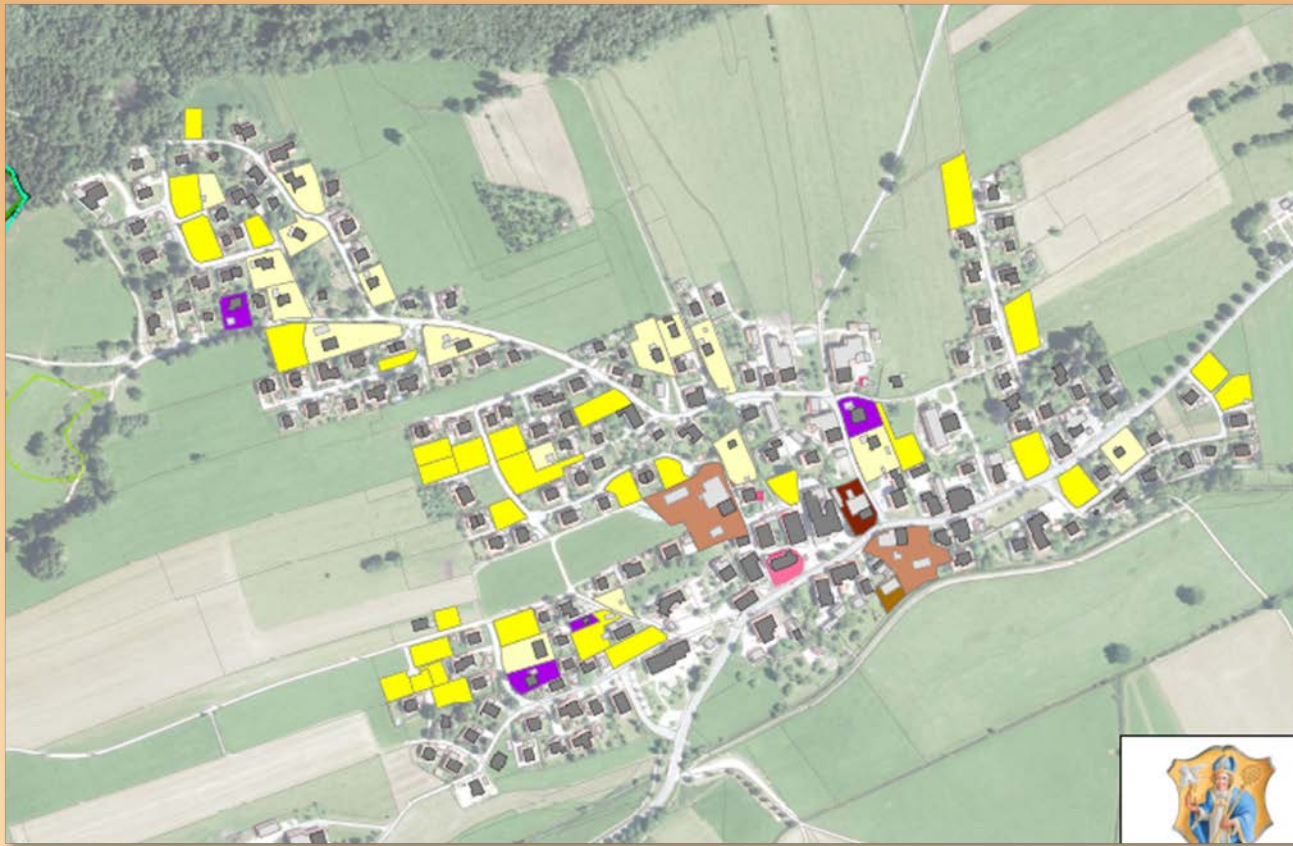
Montag, 10. Dezember 2012

Seite 2 von 7

Aufwand rund  
3 Stunden



# Planungsbüro führt Fotodokumentation der Flächenpotentiale durch und nimmt sie in FMD auf



## Innenentwicklungspotenziale

### Baulandtyp

-  Baulücke klassisch
-  geringfügig bebautes Grundstück
-  Wohngebäude leerstehend
-  Infrastruktureinrichtung leerstehend
-  Hofstelle leerstehend
-  Hofstelle mit Restnutzung
-  Gewerbebrache
-  Gewerbebrache mit Restnutzung



# Flächenmanagementdatenbank (FMD) Schleching



## Flächenmanagement Gemeinde Schleching

### Berechnung des Wohnbaulandbedarfs

1. Kommune auswählen: Schleching

#### 2. Grundlagendaten aus INKA@Online übernehmen:

Aktuelle Bevölkerung: 1.758 im Jahr: 2009

Bevölkerungsprognose in %: -5,4  
für einen Zeitraum von: 12 Jahre

Wohnungen je 1000 Einwohner: 629,7  
Wohnungen je ha Gebäude- und Freifläche: 12,4

(Bitte alle gelb hinterlegten Felder ausfüllen !  
Wenn eine Internetverbindung besteht, können  
Sie über die Schaltfläche 'INKA@Online' rechts  
unten zum Statistikportal des  
Wirtschaftsministeriums wechseln)

Belegungsdichte  
(Einwohner/Wohnung): 1,588

3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %: 0,3 (Standardwert 0,3)

4. Prognosezeitraum auswählen: 12 Jahre

Prognoseergebnis für das Jahr: 2021

Ab-/Zunahme der Einwohner: -95

Bedarf an Wohnungen: -60

und 41

Bedarf an Wohnungen gesamt: -19

Wohnbaulandbedarf (in ha): -1,5

aus der Bevölkerungsentwicklung  
aus der Auflockerung



© Bayerisches  
Landesamt für  
Umwelt

1. Bei Mehrkommunen-Datenbank:  
Kommune auswählen
2. Daten aus 'InkaOnline' übernehmen
3. Ggf. Auflockerungsbedarf ändern
4. Prognosezeitraum auswählen

Berichte / Auswertungen

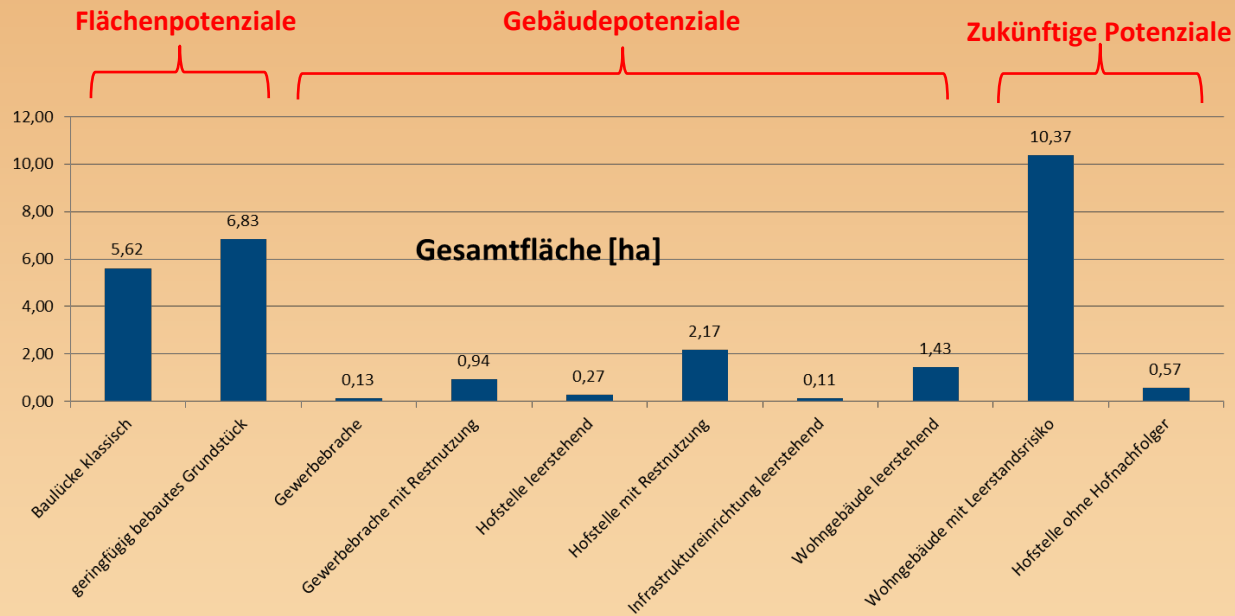
zu INKA@Online

Zurück zum Hauptmenü





# Vorstellung der FMD für Schleching im GRT z.T. in öffentlicher/z.T. in nichtöffentlicher Sitzung



**Prognostizierter Wohnbaulandbedarf bis 2021: -1,5 ha**

Hohe Zahl des Leerstandsrisikos  
überrascht die GRM

Feststellung – Baugrund in  
ausreichender Zahl vorhanden

Richtschnur und  
Argumentationshilfe bei der  
Baulandausweisung



# Vorstellung der Thematik in der Bürgerversammlung als erster Schritt der Öffentlichkeitsarbeit



wunderlich©



# Nächste Schritte in FMD

## Flächenmanagement Verwaltungsgemeinschaft Mustertal

### Flächenmanagement-Datenbank 3.0

Erfassung und Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen

**1** Innenentwicklungspotenziale ermitteln und auswerten

**2** Eigentümeransprache durchführen

**3** Bauland- und Immobilienbörse veröffentlichen

© Bayerisches Landesamt für Umwelt

Hauptmenü:  
Von hier können Sie zu den Eingabemasken wechseln, Gesamtauswertungen durchführen und die Hilfe starten

**Innenentwicklungspotenziale**

Eigentümeransprache

Rückläufe Fragebögen

Grundstücksbörse

Wohnbaulandbedarf

Auswertung

Monitoring

Stammdaten / Verwaltung

Hilfe

Info

Datenbank schließen





# Nächste Schritte in Schleching

## Erlass einer Vorkaufsrechtsatzung:

- Bebauungsplanvorkaufsrecht um Baulücken zu schließen
- Flächenbezogenes Vorkaufsrecht zugunsten städtebaulicher Maßnahmen

Ansprache der  
Grundeigentümer

Baulandausweisung –  
Erforderlichkeit anhand  
Datengrundlage FMD  
prüfen/  
Argumentationsgrundlage

## **Satzung der Gemeinde Schleching**

### **über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts**

#### **(Vorkaufssatzung)**

Aufgrund des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB - erlässt die Gemeinde Schleching folgende Satzung:

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den Geltungsbereich der Bebauungspläne

Nr. 1 Mühlau Alte Gärtnerei

Nr. 2 Ettenhausen Grossnweg

Nr. 3 Mühlau

Nr. 4 Schleching-NO-Dorfeingang

Nr. 5 Schleching-Krimm

Nr. 6 Steinweiden

Nr. 7 Ettenhausen-Lagerplatz

Nr. 8 Ettenhausen-Einacker

Nr. 9 Ettenhausen-Elmenfeld

Nr. 10 Bichlfeld

Nr. 11 Ettenhausen-Süd

Nr. 15 Bichlfeld-Nord Schleching

Nr. 16 Gewerbegebiet Kampenwandstraße

Nr. 18 Lindacker

Nr. 19 Sport- und Freizeitanlage

Nr. 21 Ettenhausen-West

Nr. 23 Ettenhausen-Dorfeingang.

Diese sind in den beigegeführten Lageplänen eingetragen, sie sind Bestandteil dieser Satzung.

Des Weiteren umfasst der Geltungsbereich dieser Satzung folgende Grundstücke:

Flurnummer 66/16 Schleching Forst

Flurnummer 20 Gemarkung Schleching

Flurnummer 24 Gemarkung Schleching

#### **§ 2 Besonderes Vorkaufsrecht**

Im Geltungsbereich dieser Satzung steht der Gemeinde Schleching ein Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB im Geltungsbereich der unter § 1 genannten Bebauungspläne an unbebauten Grundstücken zu. Für die unter § 1 genannten Einzelflurnummern gilt das Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für bebaute und unbebaute Grundstücke.

#### **§ 3 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Schleching, 20.05.2015

Gemeinde Schleching

Gez. Loferer

(DS)

Loferer

Erster Bürgermeister



# Nächste Schritte in Schleching

Auf Gemeinde  
zugeschnittene Strategie  
finden

Jährliches  
Fortschreiben der  
FMD

Prüfung anhand der FMD in  
Flurkarte

Gebäude mit Leerstandsrisiko  
anhand Einwohnermeldedatei  
überprüfen

Einarbeitung in die FMD i.R.d.  
Innenentwicklungspotentiale

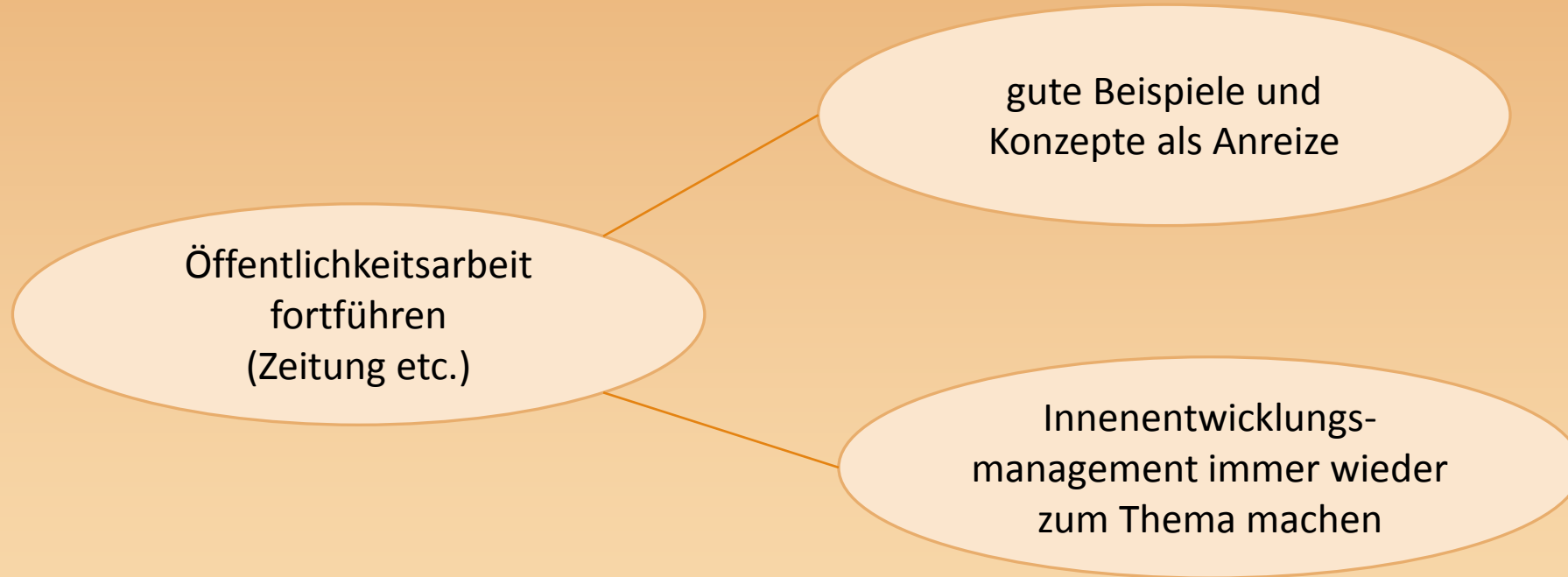
Aufwand rund  
3 – 4 Stunden

Übernahme der  
aktualisierten Daten  
in gemeindliche GIS



# Nächste Schritte in Schleching

---















# Weiterentwicklung gewünscht



## Gemeinde Schleching Gemeindeteil Raiten

### Leerstand

leerstehend

### Veränderungsrisiko

Bewohner (=Besitzer) älter 75

Besitzer (<>Bewohner) älter 75

### Touristische Nutzung

Touristische Nutzung

### Zweitwohnungen

1 - 2

3 - 5

6 - 10

11 - 17

### Altersstruktur

Kinder unter 6

Kinder unter 14

Jugendliche unter 18

Junge Erwachsene unter 30

Erwachsene unter 45

Erwachsene unter 60

Erwachsene unter 75

### Sonstige Gebäude

Pumpstation

Rathaus

Schule

Tourist Information

Kirche

Kapelle

nicht spezifiziert

Flurstücke



Erfassung von WEG und  
touristischer Nutzung

Verknüpfung der FMD mit  
WEG und touristischer  
Nutzung



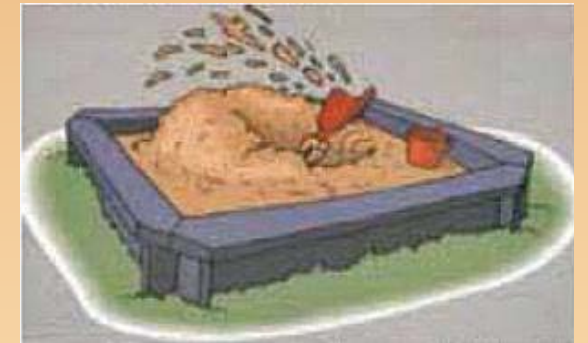
# Resümee

Zusätzlicher Aufwand für  
die Verwaltung – hoher  
Mehrwert



Verpflichtungen zum  
sparsamen Umgang und der  
Verpflichtungen zur  
Nachverdichtung  
gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB

*Eigentlich lernen wir früh..*



*... was „Innenentwicklung“ ist*