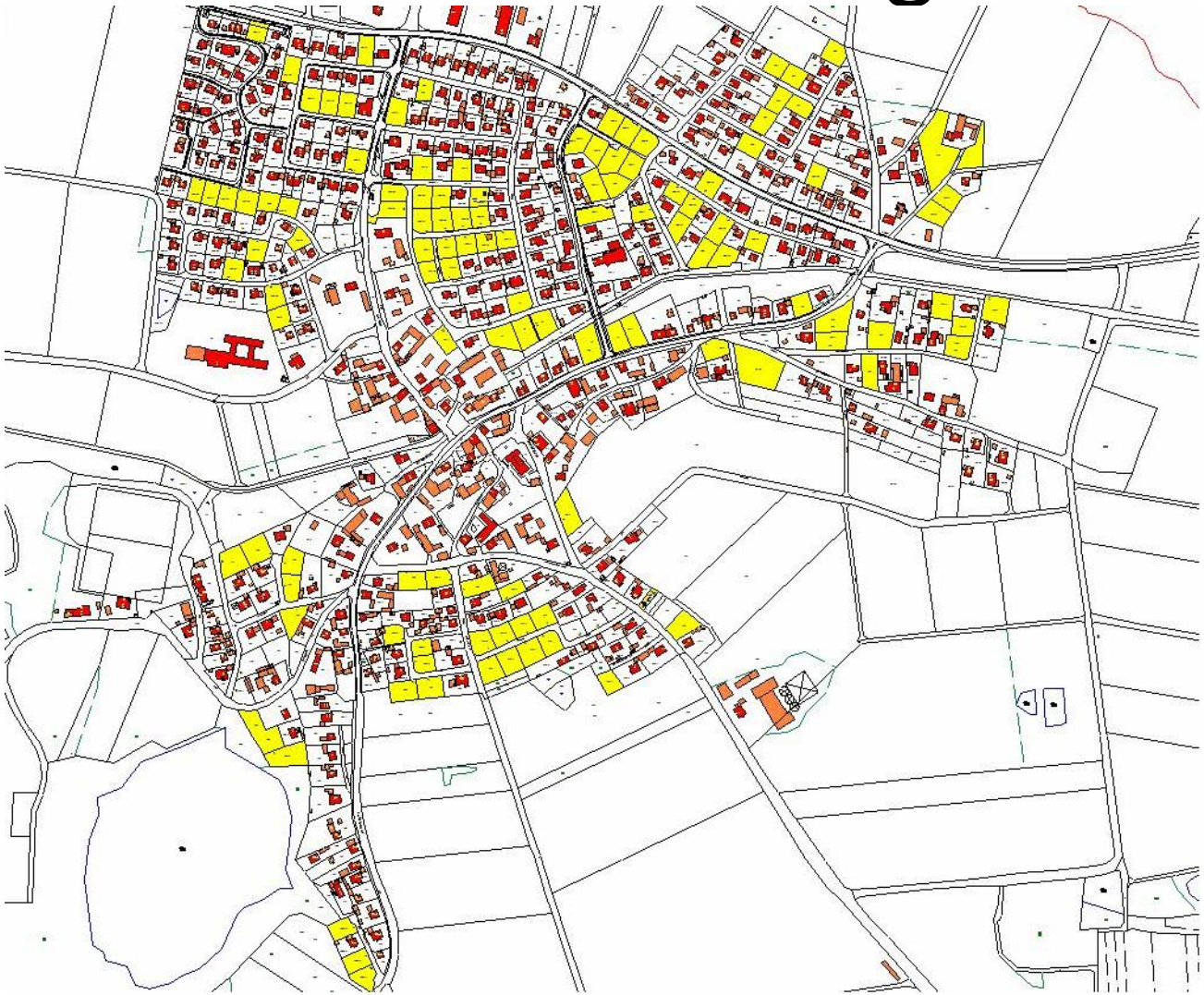
Kleine Lücken –
Große Wirkung

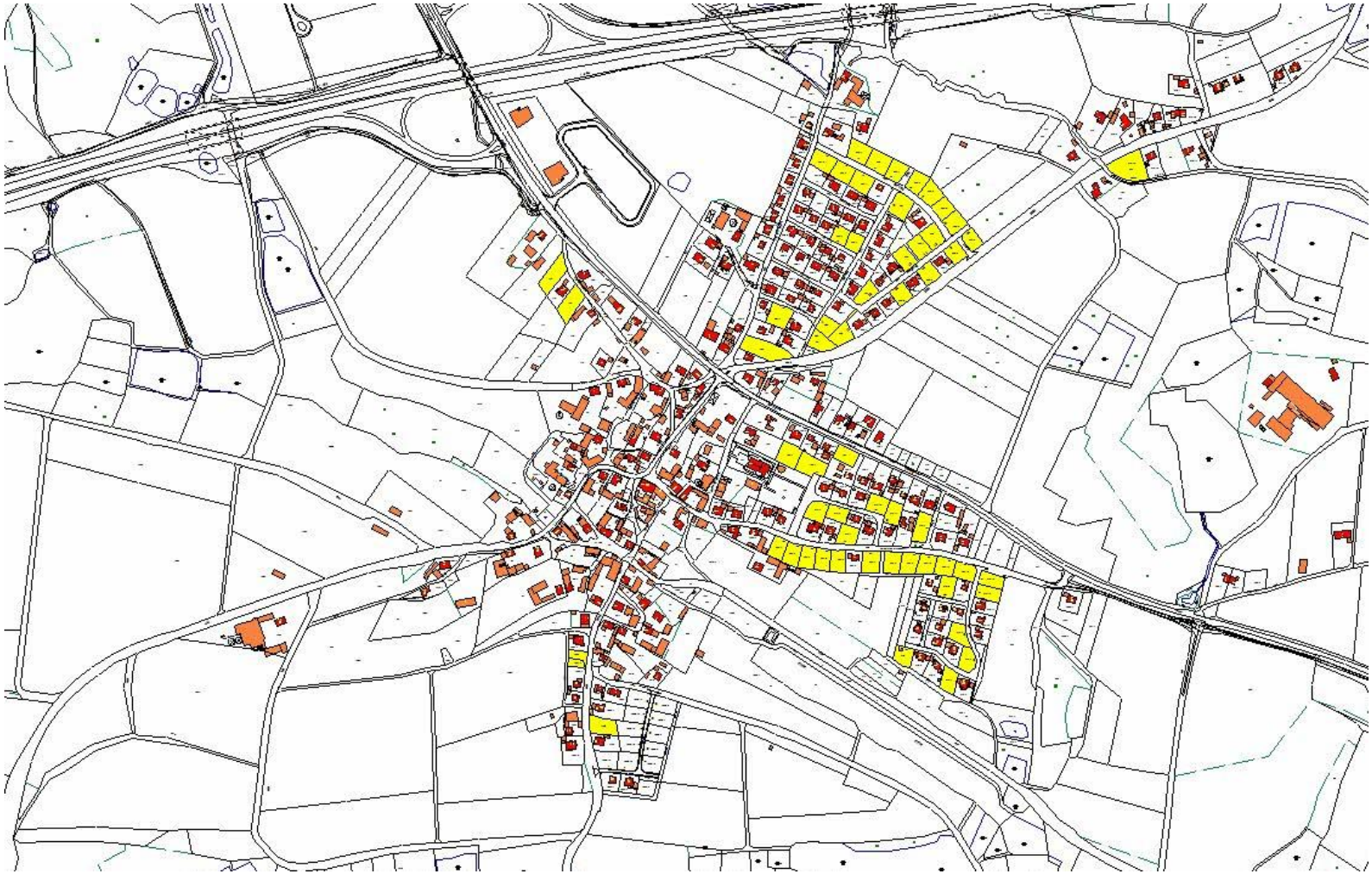
Baulücken, das unterschätzte Potenzial der Innenentwicklung.

Baulücken in der Gemeinde: Das unterschätzte Potenzial der Innenentwicklung

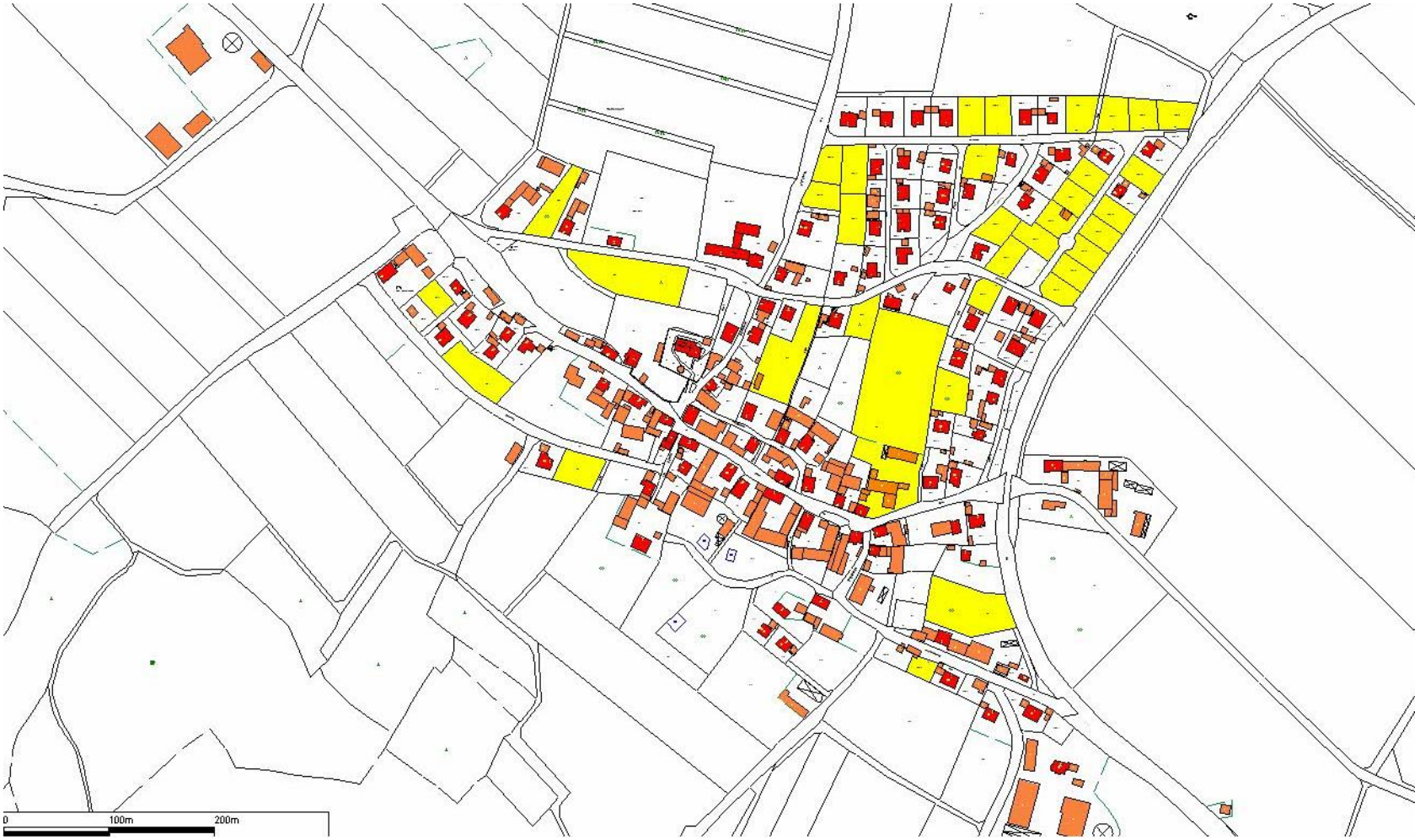
Baulücken Schmidgaden



Baulücken Trisching



Baulücken Rottendorf



Nachteile von Baulücken

- erschlossen, aber nicht genutzt und trotzdem Kosten für den Eigentümer und Kommune
  (Wasser- , Abwasseranschlüsse vorhanden, Beiträge/Steuern, Unterhalt)
- keine Belebung im Ort, keine ausgewogene Altersstruktur
- steigender Landverbrauch wg. Ausweisung neuer Baugebiete
- gesellschaftliches Auseinanderdriften

Schmidgaden von oben

Idee:

Flächenmanagement der Gemeinde

- Erfassen von typischen Baulücken im Innenbereich
- Erkenntnisse über ehemalige Hofstellen mit Restnutzung
- Erkennen von drohenden Gebäudeleerständen
- Hinweise auf baldige Aufgabe eines bedeutenden Gewerbes (Nahversorgung)

Das + des Flächenmanagements, wenn Ansatzpunkte greifen

- Senken der Unterhaltskosten
- Kürzere Fußwege zu Kindergarten, Schule, Ärzte, Geschäfte
- Vermeidung von Landverbrauch – Flächen bleiben der Landwirtschaft (Ernährung) erhalten
- Verjüngung von Innen, Nachverdichtung

Mögliche Schritte der Gemeinde

1. Anschreiben von Eigentümern sog. privater Baulücken
2. Bauplatzbörse über Gemeinde-Website
3. Auswertung aller Fragebögen, vor allem wegen der Hinweise, z.B. zu Baurecht, weitere Nutzung oder künftige Bebauung

Fragebogenaktion – Warum?

- Anregung zur Bebauung geben und damit Vermeidung weiterer Baugebiete, die neben Landverbrauch auch immer weiter am Rand von Ortschaften entstehen
- Gesetzliche Vorgabe für Gemeinde durch Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden (11.06.2013)
- Nachhaltige Ortsentwicklung unter Berück-sichtigung des demografischen Wandels
- u. v. a. m.

Wohnbaulandbedarf in den nächsten 20 Jahren bei einer Bevölkerungsabnahme von 43 Einwohnern nach den statistischen Vorausberechnungen:

7,4 ha

Klassische Baulücken in Schmidgaden, Trisching, Rottendorf:

~ 21 ha !

Was hat die Gemeinde bislang unternommen?

- Ermitteln von Baulücken in Schmidgaden, Trisching und Rottendorf als die größten Ortschaften in der Gemeinde
- Grafische Darstellung
- Eingabe von Baulücken in Flächenmanagement-Datenbank
- 31.10.2013 Anschreiben der Eigentümer von 192 potenziellen Bauflächen
- Zwischenergebnis Mitte 2014 mit Grundstücksbörse im Web
- Erneute Fragebogenaktion für bisher nicht abgegebene Fragebögen, 02.10.2014 bis 31.01.2015

- → **ERGEBNISSE** folgende Seiten

Ergebnisse aus der Fragebogenaktion

- **192 angefragte Flächenauskünfte, 147 Rückläufer (75%)**
- **22 Eigentümer, die Fläche veräußern würden (Stand Mitte 2014)**
- **Veröffentlichung auf der Gemeinde-Website**
- **Bereits 2 erfolgreiche Vermittlungen zwischen Interessent und Eigentümer (Verkauf hat stattgefunden), davon bereits 1 Fläche bebaut**
- **3 Flächen, auf denen der Eigentümer bzw. Nachkomme baut oder demnächst bauen wird**

Zusammenfassende Angaben:

Anzahl der angeschriebenen Eigentümer: **192**

Anzahl der Rückläufe: **147**

Die Auswertung enthält die jeweilige Anzahl der Antworten !

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

27 Ja

100 Nein

2. Welche Gründe haben bisher verhindert, dass das Grundstück bebaut oder verkauft wurde ?

47 Bevorratung für spätere Eigennutzung (Bebauung)

94 Bevorratung für Nachkommen/Erben etc.

8 Grundstück dient der Kapitalanlage

0 Kein Eigenbedarf für Bebauung

17 Kein Interesse an Verwertung der Fläche (z.B. Verkauf)

3 Fläche wird als Haus- oder Kleingarten genutzt

22 Fläche wird als landwirtschaftliche Nutzfläche benötigt

0 Komplizierte Eigentumsverhältnisse (Erbengemeinschaften etc.)

0 Lage/Größe/Zuschnitt des Grundstücks

4 Es ist unklar, welche Art der Bebauung auf dem Grundstück möglich ist

2 Gewünschte Bebauung scheitert bisher an bau-/planungsrechtlichen Bestimmung

14 Sonstige

3. Würden sie Ihr Grundstück zum Verkauf anbieten ?

22 Ja

wenn ja

9 Anbieten des Grundstücks über die Kommune (kostenfreies Einstellen der Daten zum Grundst.und der Kontaktadresse auf der Internetseite der

12 Anbieten des Grundstücks durch die Kommune (nur Grundstücksdaten, Eigentümer bleibt anonym) und Vermittlung von Kaufinteressenten an den

0 Verkauf ausschließlich an die Kommune

3 Verkauf ausschließlich an Dritte ohne Unterstützung durch die Kommune

103 Nein

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

1 Ja

wenn ja

0 Gegen ein anderes Baugrundstück

0 Gegen landwirtschaftliche Flächen inkl. Wertausgleich

1 Nein

5. Was wäre aus Ihrer Sicht hilfreich/notwendig, um das Grundstück in näherer Zukunft zu bebauen oder auf dem Grundstücksmarkt anzubieten (Verkauf/Tausch) ?

0 Die Kommune berät Sie architektonisch/städtbaulich

0 Die Kommune schafft Baurecht, sofern noch nicht vorhanden

0 Die Kommune berät Sie zu Fragen des Grundstücksverkaufs

0 Die Kommune berät Sie zu Fragen des Grundstückstauschs

4 Sonstiges

0 Weiß nicht/keine Meinung

„Welche Gründe haben bisher verhindert, dass das Grundstück bebaut oder verkauft wurde?“

Auswahl an Bemerkungen

- **1 Zuschuss von Gemeinde, wenn bebaut wird?**
- **1 Altersvorsorge**
- **1 Grunddienstbarkeit vorhanden, unklar ob bebaubar**
- **2 Pultdach bevorzugt: Gemeinde müsste B-Pläne ändern bzw. allgemein die Bauvorschriften lockern**
- **1 vielleicht irgendwann doch Verkauf (derzeit nicht)**
- **2 evtl. Tausch gegen andere Grundstücke**
- **1 kein Verkaufsanreiz wegen aktuell niedrigem Zinsniveau**
- **1 Planung zu Selbstbau und dann Vermietung Doppelhaus**
- **die meisten: Nachkommen/Kinder**

Gde.-Grundstücke „Lohhang“ (2)

rot = reserviert

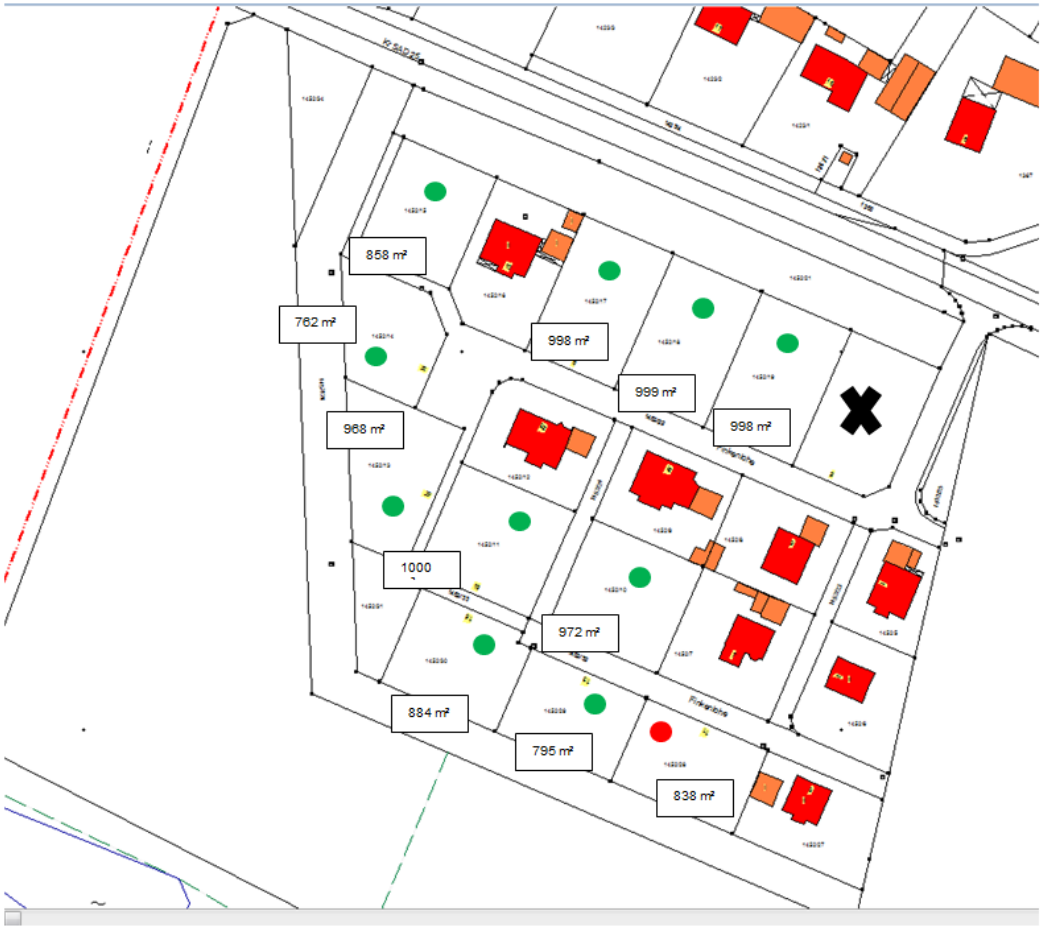
grün = frei

Gde.-Grundstücke „Am Anger“ (3)

rot = reserviert grün = frei X = verkauft

gelb = hier sind 9 Parzellen vorgesehen, Areal ist noch in Privateigentum

Gde.-Grundstücke „Finkenlohe“ (11)



rot = reserviert grün = frei X = verkauft

Gde.-Grundstücke „Tulpenweg“ (10)

rot = reserviert grün = frei X = verkauft