

TUTZING



Kommunales Flächenmanagement 2023

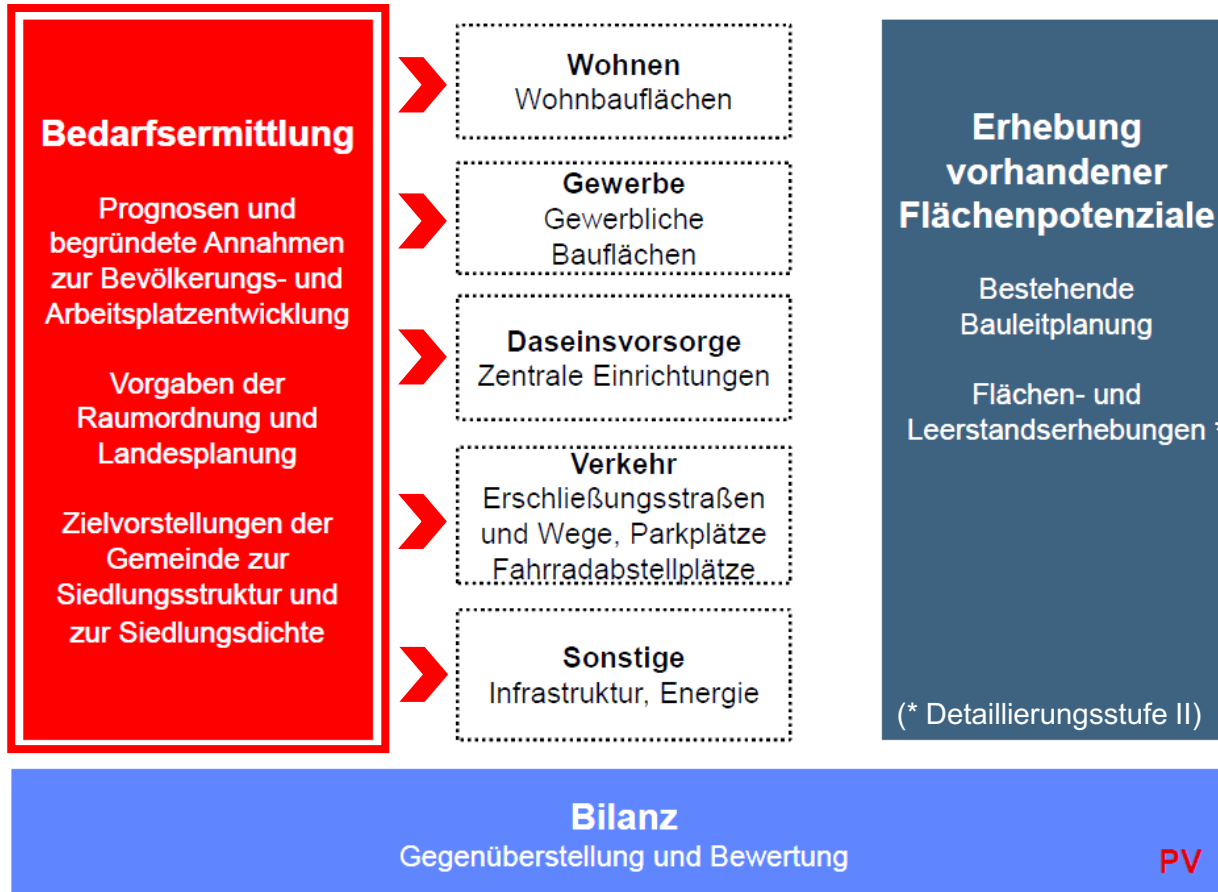
Ergebnisse
September 2023

Flächenmanagement Gliederung

Inhalt

1. Aufgabenstellung
 - 1.1. Warum ist das Flächenpotenzial zu erheben?
 - 1.2. Wie wird das Flächenpotenzial erhoben?
 - 1.3. Flächenerhebung als grundlegender Baustein für die Ortsentwicklung
2. Vorgehensweise
 - 2.1. Detaillierungsstufen für die Erfassung von Flächenpotenzialen
 - 2.2. Von der Bestandsaufnahme zum planerischen Konzept
 - 2.3. Wie läuft die Baurechtserhebung konkret ab?
3. Ergebnisse
 - 3.1. Ergebnisse des erhobenen Flächenpotenzials
 - 3.2. Erhebung des mittelfristigen und langfristigen Flächenbedarfs
 - 3.3. Befragung der Grundstückseigentümer nach Verfügbarkeit (optional)

1.1 Aufgabenstellung Warum ist das Flächenpotenzial zu erheben?



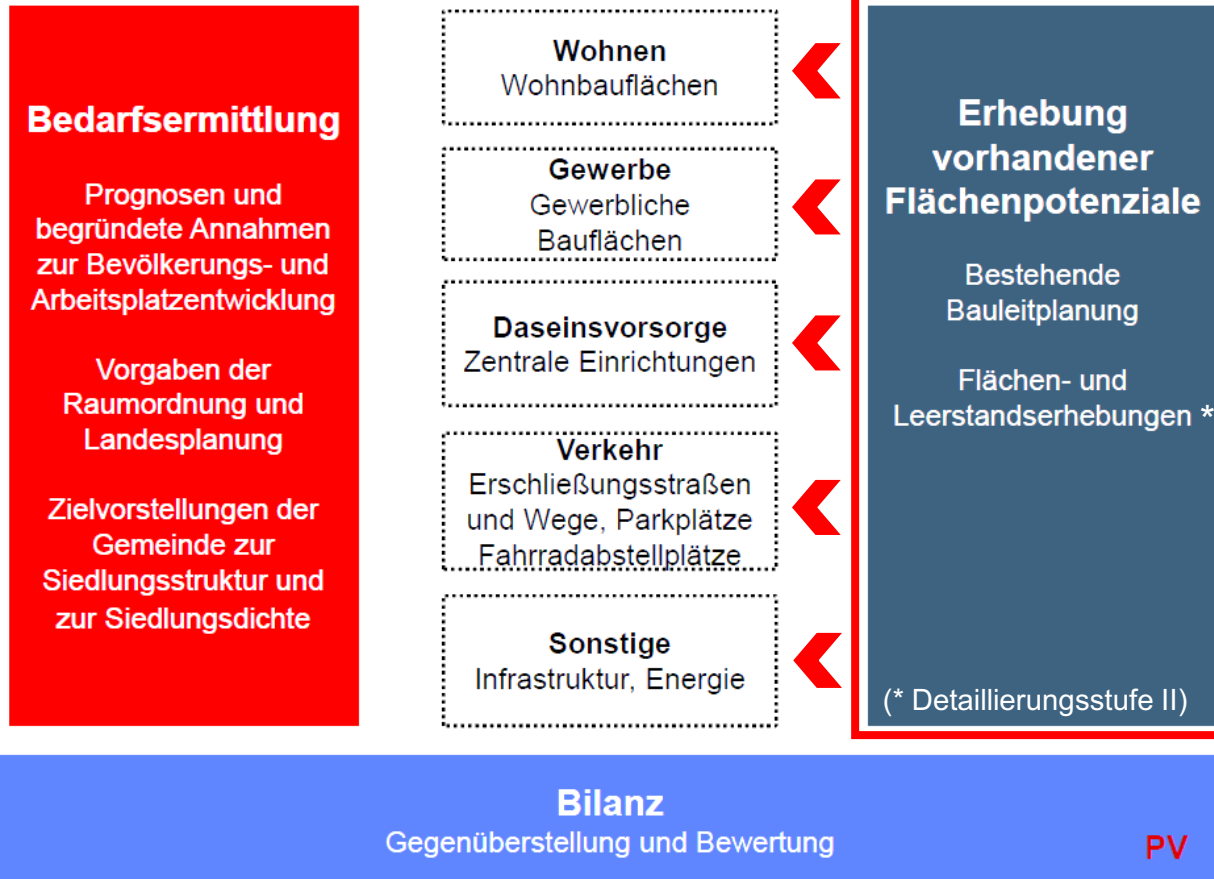
Vor der Inanspruchnahme neuer Flächen für Bauland ist der Nachweis zu erbringen, dass hierfür ein Bedarf besteht.

„... die städtebauliche Entwicklung (soll) vorrangig durch Maßnahmen der **Innenentwicklung** erfolgen.“ § 1 (5) BauGB

„Mit **Grund und Boden** soll **sparsam und schonend** umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung (...) durch **Wiedernutzbarmachung** von Flächen, **Nachverdichtung** (...) zu nutzen.“ § 1a (2) BauGB

„In den Siedlungsgebieten sind die **vorhandenen Potenziale** der Innenentwicklung **vorrangig** zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung **begründet** nicht zur Verfügung stehen.“ Ziel 3.2 LEP Bayern

1.2 Aufgabenstellung Wie wird das Flächenpotenzial erhoben?



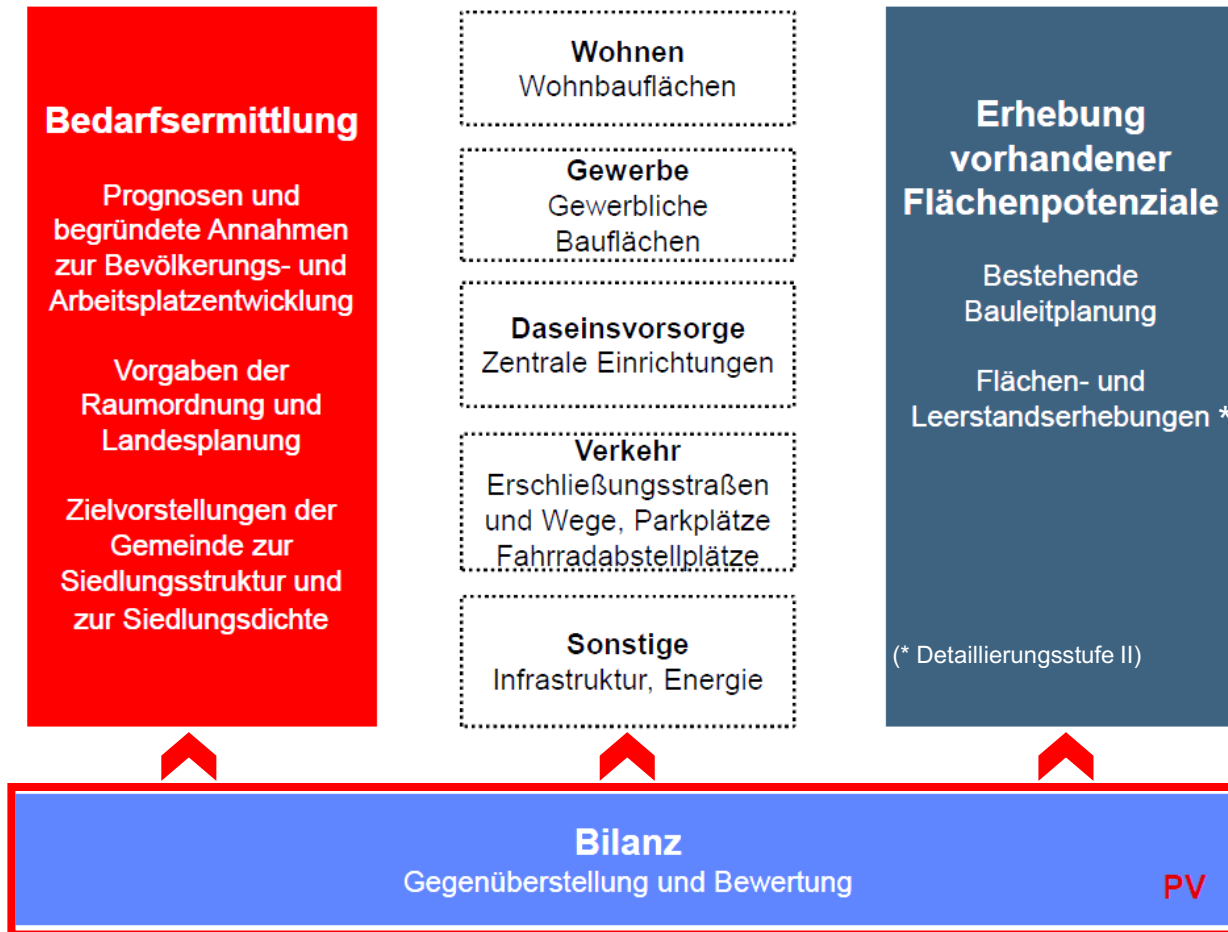
Bei zusätzlicher **Inanspruchnahme von Flächen** sind die vorhandenen Flächenpotenziale zu erheben.

- Berücksichtigung von sowohl wohnaffinen Nutzungen (z.B.: Wohngebiete, gemischte Nutzungen) als auch übrige Nutzungen (Gewerbe, soziale Infrastruktur)
- Auf dieser Grundlage und unter Einbeziehung von **Prognosen** zur **Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung** sowie den **Zielvorstellungen** der Gemeinde

→ Ermittlung und Begründung der **Ortsentwicklung** zum **Baflächenbedarf**.

→ Gegenüberstellung von bestehendem Potenzial und dem zu erwartenden Bedarf (**Bilanzierung**)

1.3 Aufgabenstellung Flächenerhebung als grundlegender Baustein für die Ortsentwicklung



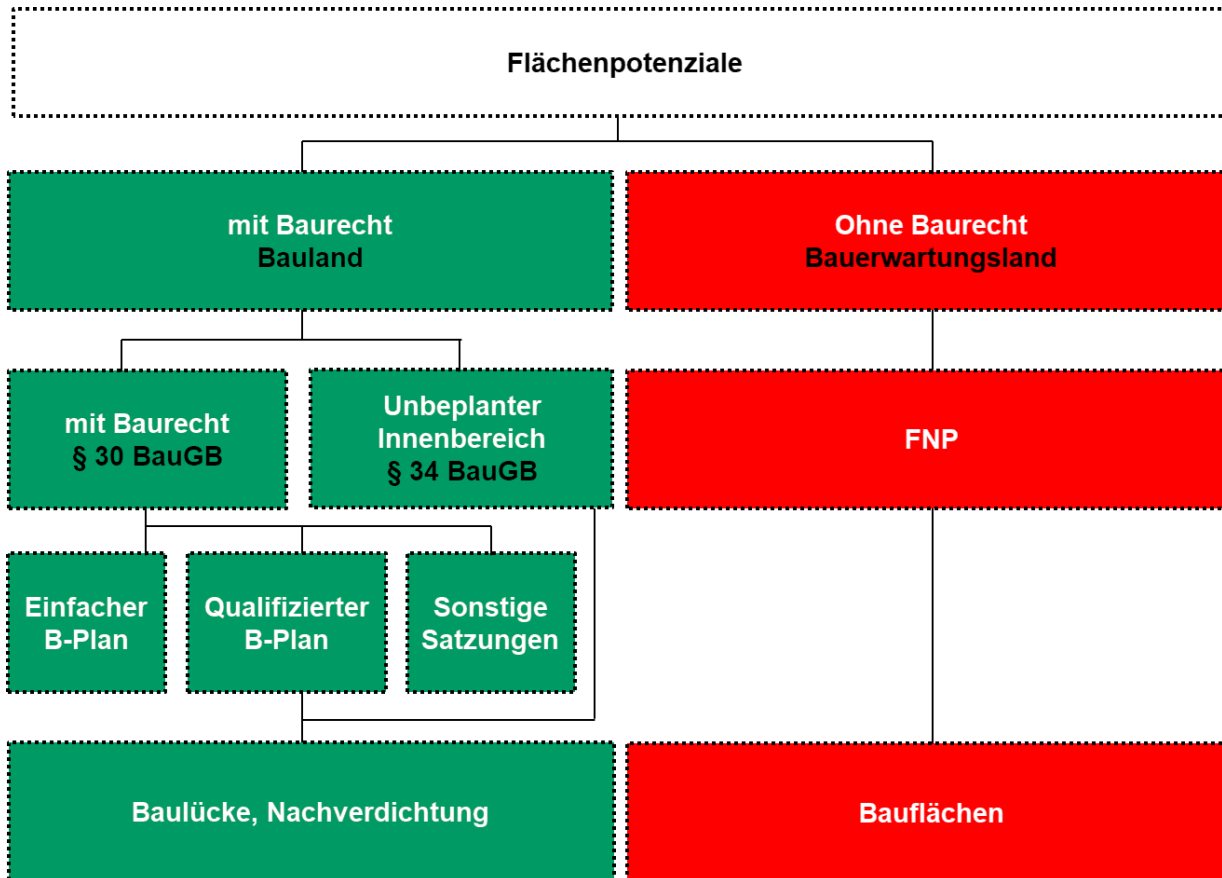
Die Auswahl und Ausweisung von Bauflächen im FNP erfolgt auf **Grundlage der Ergebnisse der vorgenommenen Bilanzierung.**

Bestehende Potenziale sind **vorrangig** gegenüber neuen Flächen zu nutzen.

Bei der Flächenausweisung sind vor allem **flächensparende Bauweisen und Erschließungsformen** zugrunde zu legen. Hierdurch lässt sich der Flächenbedarf weiter reduzieren.

Das **Flächenmanagement** dient als wichtiges Instrument in der Bauleitplanung und bildet eine **Grundlage für die Steuerungsmöglichkeiten zur Reduzierung des Flächenverbrauchs.**

2.1 Vorgehensweise Erfassung der Flächenpotenziale



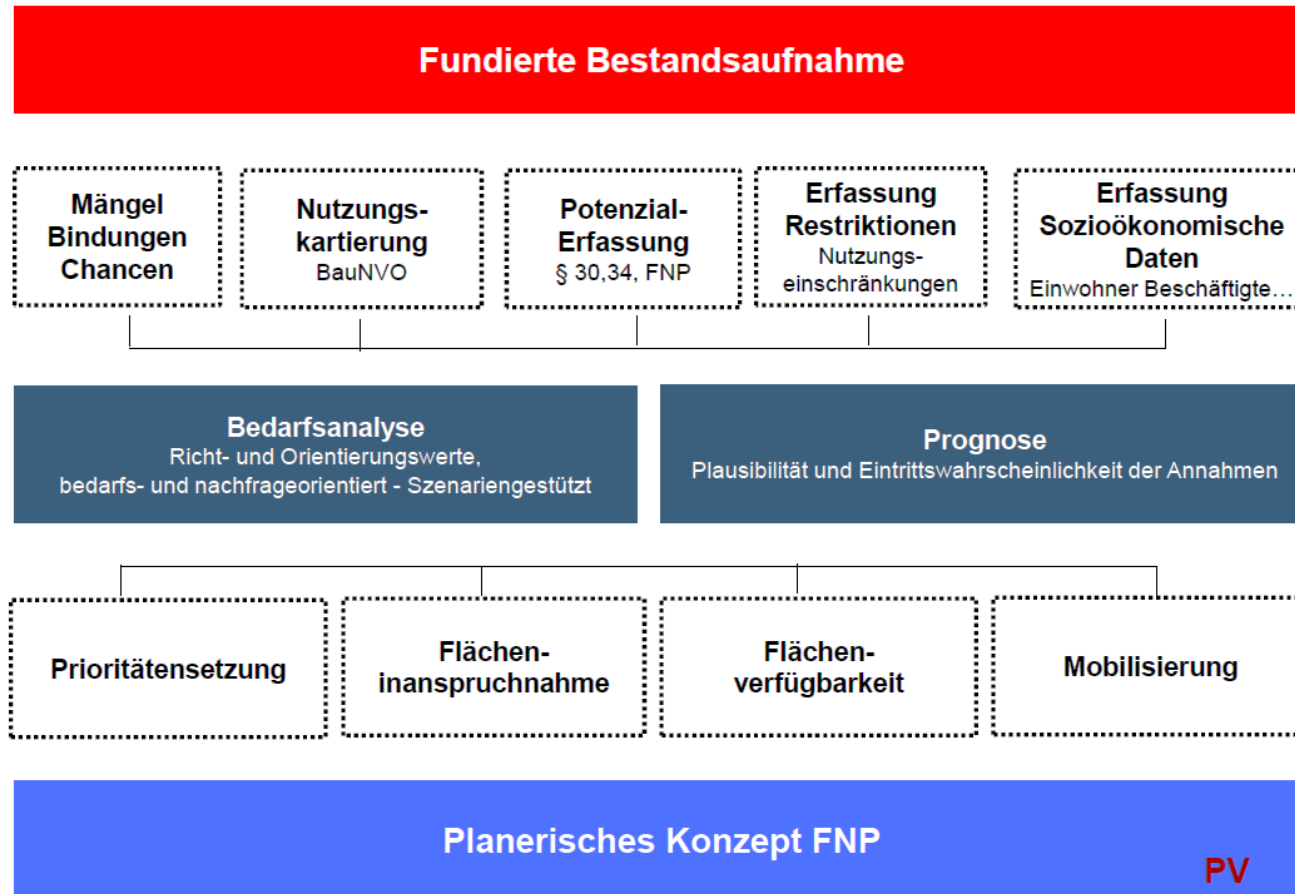
Das unbebaute Flächenpotenzial wird je nach Detaillierungsstufe **teilräumlich, auf Quartiersebene bzw. ortsteilweise** wie folgt erhoben:

Detaillierungsstufe I (Regelmäßig i.R. von FNPs):
Erhebung des Flächenpotenzials ohne Baurecht (FNP) und mit Baurecht (Baulücken, untergenutzte Grundstücke und Brachflächen).

Detaillierungsstufe II:
Ergänzende Erhebung der Flächenpotenziale um Umnutzungspotenzial, Leerstände, untergenutzte Gebäude sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

Detaillierungsstufe III:
Quantifizierung und Qualifizierung des Nachverdichtungspotenzials auf bereits bebauten Flächen und Baulücken (Umbau, Anbau und Aufstockung).

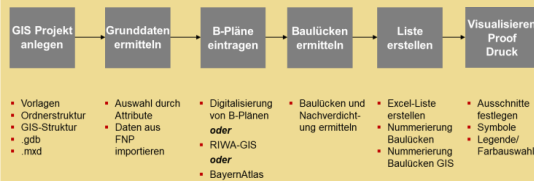
2.2 Vorgehensweise Von der Bestandsaufnahme zu planerischen Konzept



- Bewertung der Flächen nach Verfügbarkeit oder Umnutzbarkeit sowie Darlegung einer **Strategie zur Aktivierung von Flächenpotenzialen** ist obligatorisch.
- 1. Schritt: Erfassung der Flächen sowie Kontaktaufnahme zu den Grundstückseigentümern.
- Bedarf zusätzlicher Wohnbauflächen: **Subtraktion vorhandener Flächenpotenziale vom ermittelten Wohnbauflächenbedarf.**
- Bei **Gewerbeflächenpotenzialen**: Prüfung einer Beteiligung an interkommunalen Gewerbegebieten zur Bedarfsdeckung.
- ➔ Auch **negative** Flächenbedarfe möglich. Ein gewisser Handlungsspielraum muss gewährleistet sein.

2.3 Vorgehensweise Wie läuft die Baurechtserhebung konkret ab?

Flächenpotenzialerhebung



- Vorlagen
 - Ordnerstruktur
 - GIS-Struktur
 - gub
 - mxd
- Auswahl durch Attribute
 - Daten aus FNP importieren
- Digitalisierung von B-Plänen **oder**
 - RIVA-GIS **oder**
 - BayernAtlas
- Baulücken und Nachverdichtung ermitteln
- Excel-Liste erstellen
 - Nummerierung Baulücken
 - Nummerierung Baulücken GIS
- Ausschnitte festlegen
 - Symbole
 - Legende/ Farbauswahl

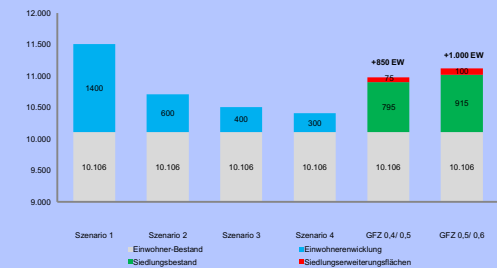
Die ermittelten Flächenressourcen werden anhand einer systematischen Erfassung und zum Nachweis vorhandener und verfügbarer **Flächenpotenziale** erhoben.

Eigentümergefragung



In einem weiteren Bearbeitungsschritt können Grundstückseigentümer zu ihrer Entwicklungs- bzw. Veräußerungsbereitschaft mittels **Fragebogen** befragt werden. (Optional)

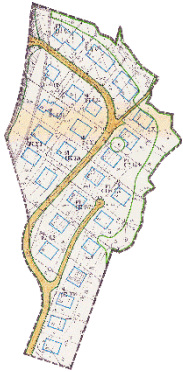
Bedarfsabgleich



Die ermittelten Flächenressourcen werden der langfristigen gemeindespezifischen **Bedarfsituation in Szenarien** gegenübergestellt.

Die Ergebnisse sind eine wichtige Entscheidungshilfe für den Gemeinderat in Fragen der Weichenstellung für die künftige Ortsentwicklung.

2.3 Vorgehensweise Wie läuft die Baurechtserhebung konkret ab?



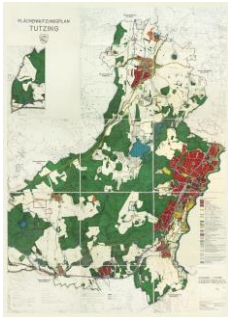
Für die Ermittlung der Flächenpotenziale bzw. der Festlegung des bestehenden Baurechts, wurden alle vorhandenen Bebauungspläne (qualifizierte und einfache Bebauungspläne) nach § 30 BauGB sowie alle sonstigen Satzungen nach §§ 34 und 35 BauGB kartiert und ausgewertet. Die vorhandenen Flächenpotenziale lassen sich dementsprechend in **zwei Kategorien** gliedern:

Flächen mit Baurecht:

Unbebaute Flächen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB oder im bauplanungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB.

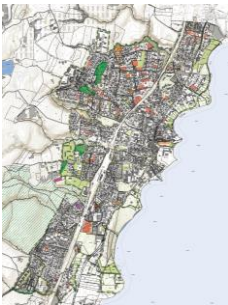
Flächen ohne Baurecht:

Im Flächennutzungsplan dargestellte Entwicklungsflächen außerhalb der Kategorie 1 (mit Baurecht) und Flächen innerhalb von Satzungen gemäß § 35 Abs. 6 BauGB.



Als Grundlage für die Kartierung der Potenzialflächen dient der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Tutzing, die vorhandenen **Satzungen** sowie die aktuelle **Digitale Flurkarte** (01/2022). Die vorhandenen Flächenpotenziale wurden durch einen Abgleich von aktuellem Bestand (DFK und Luftbild) und den vorhandenen Satzungen sowie dem Flächennutzungsplan erhoben.

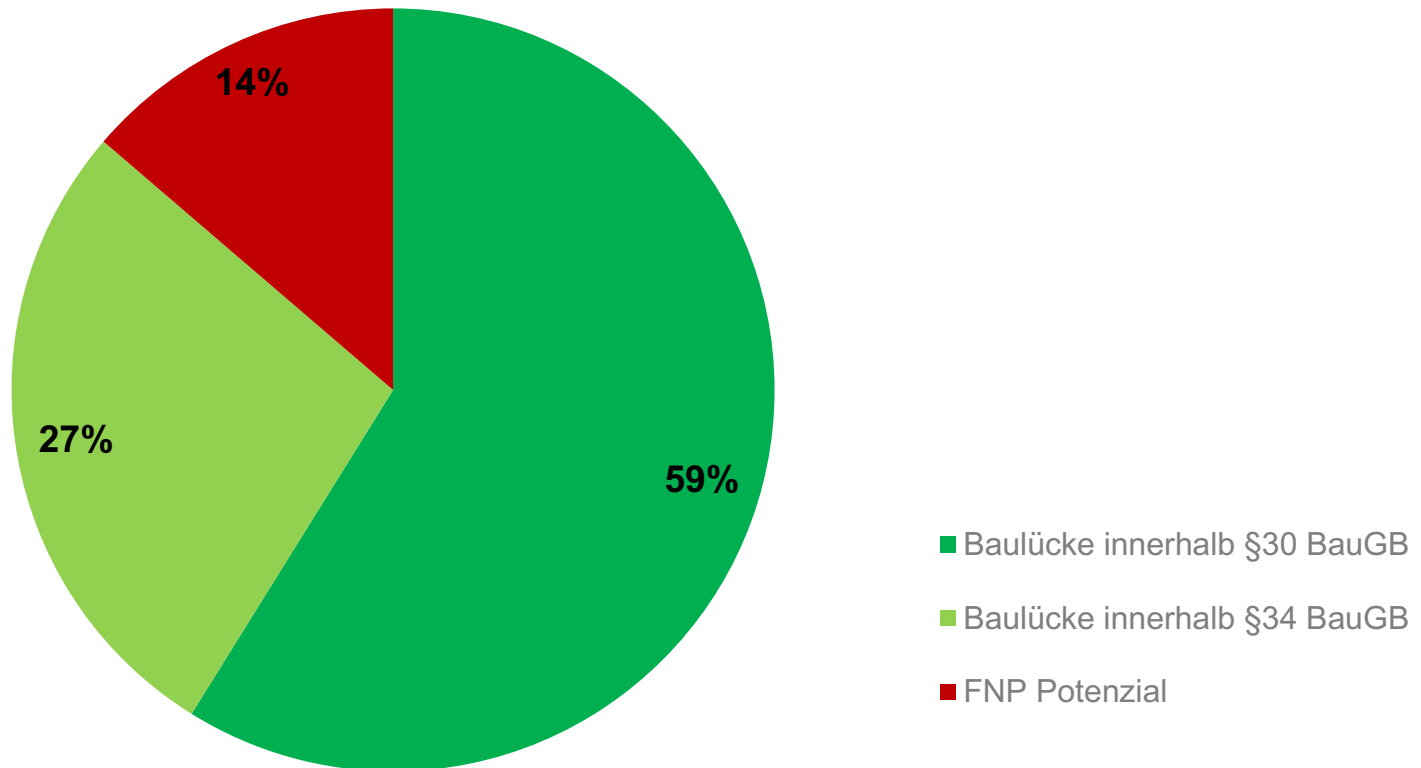
Die dargestellte Art der Nutzung entspricht dabei den vorhandenen Bauleitplänen.



Es wird darauf hingewiesen, dass die **Abgrenzung des Innen- und Außenbereichs eine Einzelfallentscheidung des Landratsamtes** darstellt und damit von der Darstellung abweichen kann. Zudem stellen Nachverdichtungsflächen auf bereits bebauten Grundstücken ein theoretisches bzw. rein rechnerisches Potenzial dar, das im Rahmen der Erhebung nicht durch eine Befragung der Grundstückseigentümer evaluiert wurde. Auch Entwicklungspotenziale aufgrund der laufenden Strukturveränderungen auf ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen wurden nicht erhoben.

3.1 Ergebnisse Auswertung des erhobenen Flächenpotenzials

Gesamt 17,5 ha



3.1 Ergebnisse Auswertung des erhobenen Flächenpotenzials

17,5 ha

davon

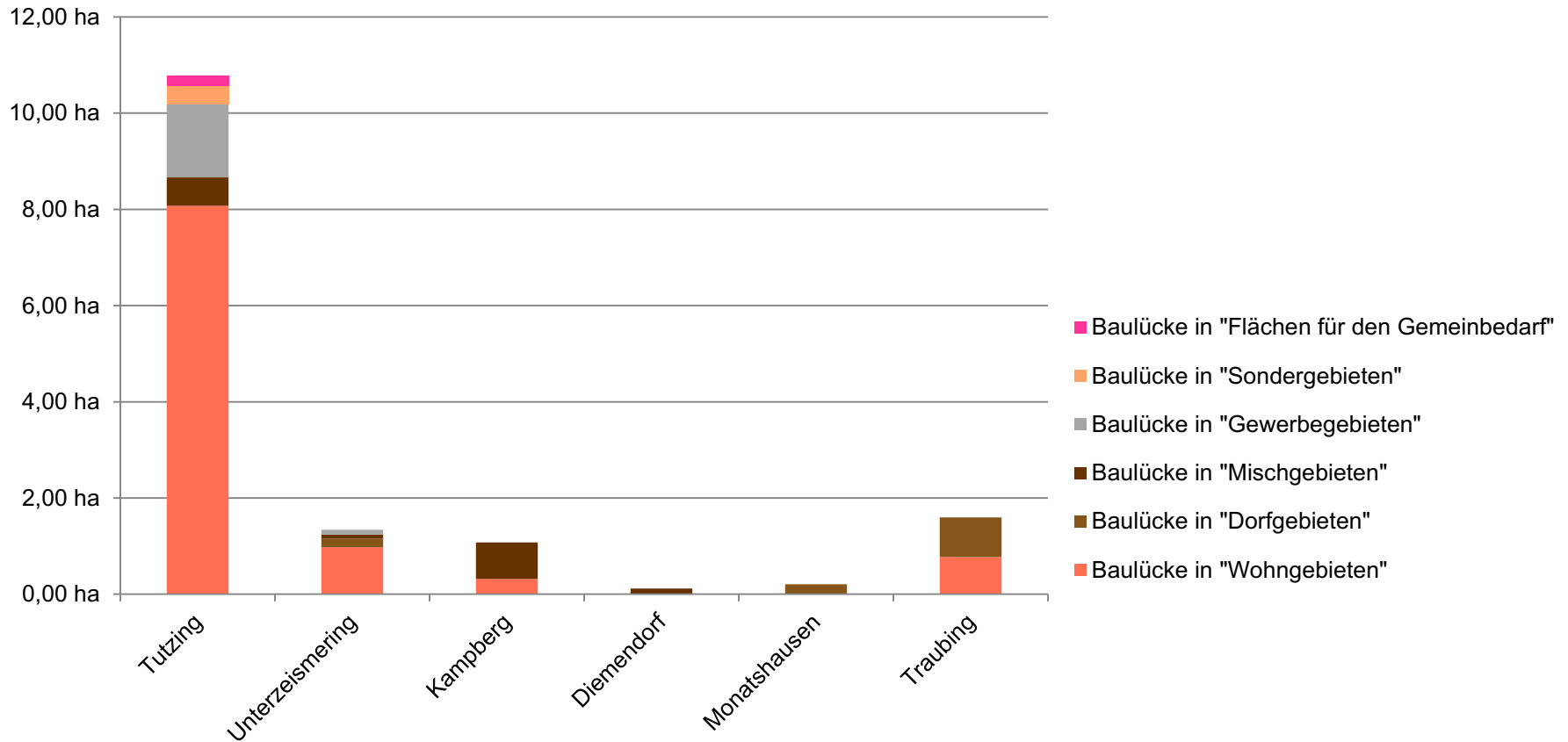
15,1 ha (86%) mit Baurecht

2,4 ha (14%) ohne Baurecht

3.1 Ergebnisse

Auswertung des erhobenen Flächenpotenzials

Baulücken (mit Baurecht) je Ortsteil in ha (Stand 09/2023)



3.1 Ergebnisse Auswertung des erhobenen Flächenpotenzials

Tutzing (Stand 09/2023)

	Fläche in ha
Mit Baurecht	
Baulücke im „Wohngebiet“	8,0
Baulücke im „Dorfgebiet“	
Baulücke im „Mischgebiet“	0,6
Baulücke im „Gewerbegebiet“	1,5
Baulücke im „Sondergebiet“	0,4
Baulücke in „Flächen für den Gemeinbedarf“	0,2

Traubing (Stand 09/2023)

	Fläche in ha
Mit Baurecht	
Baulücke im „Wohngebiet“	0,8
Baulücke im „Dorfgebiet“	0,8
Baulücke im „Mischgebiet“	-
Baulücke im „Gewerbegebiet“	-
Baulücke im „Sondergebiet“	-
Baulücke in „Flächen für den Gemeinbedarf“	-

Einwohnerpotential mit Baurecht:
→ ca. 580 - 650 Einwohner

Einwohnerpotential mit Baurecht:
→ ca. 80 - 100 Einwohner

Einwohnerpotenzial ohne Baurecht:
→ ca. 60 - 70 Einwohner

3.1 Ergebnisse Auswertung des erhobenen Flächenpotenzials

Unterzeismering (Stand 09/2023)

Mit Baurecht	Fläche in ha
Baulücke im „Wohngebiet“	1,0
Baulücke im „Dorfgebiet“	0,2
Baulücke im „Mischgebiet“	0,1
Baulücke im „Gewerbegebiet“	0,1
Baulücke im „Sondergebiet“	-
Baulücke in „Flächen für den Gemeinbedarf“	-

Kampberg (Stand 09/2023)

Mit Baurecht	Fläche in ha
Baulücke im „Wohngebiet“	0,3
Baulücke im „Dorfgebiet“	-
Baulücke im „Mischgebiet“	0,8
Baulücke im „Gewerbegebiet“	-
Baulücke im „Sondergebiet“	-
Baulücke in „Flächen für den Gemeinbedarf“	-

Einwohnerpotential mit Baurecht:
→ ca. 70 - 90 Einwohner

Einwohnerpotenzial ohne Baurecht:
→ ca. 5 Einwohner

Einwohnerpotential mit Baurecht:
→ ca. 50 - 60 Einwohner

3.1 Ergebnisse Auswertung des erhobenen Flächenpotenzials

Diemendorf (Stand 09/2023)

Mit Baurecht	Fläche in ha
Baulücke im „Wohngebiet“	-
Baulücke im „Dorfgebiet“	-
Baulücke im „Mischgebiet“	0,1
Baulücke im „Gewerbegebiet“	-
Baulücke im „Sondergebiet“	-
Baulücke in „Flächen für den Gemeinbedarf“	-

Einwohnerpotential mit Baurecht:
→ ca. 5 Einwohner

Monatshausen (Stand 09/2023)

Mit Baurecht	Fläche in ha
Baulücke im „Wohngebiet“	-
Baulücke im „Dorfgebiet“	0,2
Baulücke im „Mischgebiet“	-
Baulücke im „Gewerbegebiet“	-
Baulücke im „Sondergebiet“	-
Baulücke in „Flächen für den Gemeinbedarf“	-

Einwohnerpotential mit Baurecht:
→ ca. 10 Einwohner

Einwohnerpotenzial ohne Baurecht:
→ ca. 10 - 20 Einwohner

3.2 Ergebnisse Erhebung des mittel- bis langfristigen Flächenbedarfs

Baulandentwicklung

- **Der Flächenbedarf** ergibt sich aus künftig anzunehmenden **Einwohner- und Arbeitsplatzentwicklung** (Siedlungsleitbild, FNP) und prognostizierten Wanderungsgeschehen* und Abschätzung in enger Abstimmung mit Bauverwaltung.
- Künftige Flächenbedarfe werden bestehendem Flächenpotenzial gegenüber gestellt.
- Hilfreiche Entscheidungsinstrumente: Visualisierung, Qualifizierung und Quantifizierung des vorhandenen Flächenpotenzials mit Auswertungen zur Flächenverfügbarkeit.
- Ergebnisse fließen in den Ortsentwicklungsprozess ein. Sie dienen der **Formulierung eines Siedlungsleitbildes** ebenso wie der Abwägung von Standortalternativen im Rahmen von Bauleitplanverfahren.

Szenarien der Einwohnerentwicklung bis 2040

Basis-Jahr 2022
10.106 EW

- **Szenario 1:** + 1.400 EW (0,7 % p.a.) „...weiter wächst wie bisher (letzte 10 Jahre)...“
- **Szenario 2:** + 600 EW (0,3 % p.a.) „...weiter wächst wie in den letzten 5 Jahren“
- **Szenario 3:** + 400 EW (0,2 % p.a.) „...weiter wächst wie vom LfStat bis 2039 prognostiziert... (10.300 EW)
- **Szenario 3:** + 300 EW (0,1 % p.a.) „...sich konsolidiert wie im prognostizierten Landkreisdurchschnitt....“

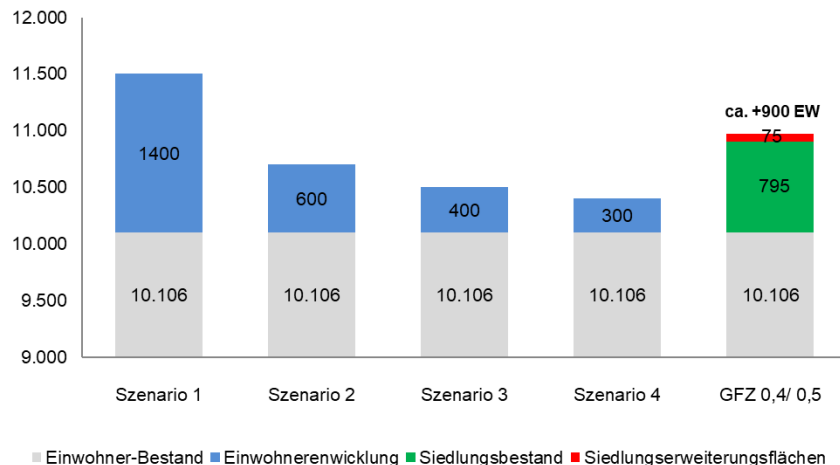


Die Gemeinde wird weiter wachsen! Bis 2040 wird ein Einwohnerwachstum von ca. 300 bis 1.400 zusätzlichen Einwohnern prognostiziert.

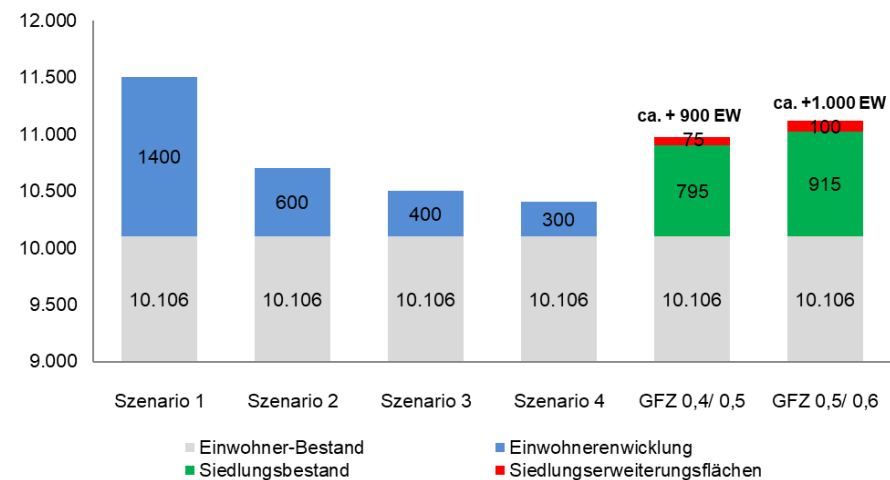
*Vergleichsprognose STALA, Bertelsmann u.a.

3.2 Ergebnisse Erhebung des mittel- bis langfristigen Flächenbedarfs

- Unbebautes Flächenpotenzial entspricht bei angenommener Baudichte **GFZ 0,4/ 0,5 (ortsübliche Baudichte)** der Ansiedlung von:



- Unbebautes Flächenpotenzial entspricht bei angenommener Baudichte **GFZ 0,5/ 0,6 (flächensparende Baudichte)** der Ansiedlung von:



Flächenpotenzial vorhanden für ca. 900 bis ca. 1.000 Einwohner

Ansprechpartner

Ausfertigung

Planungsverband Äußerer
Wirtschaftsraum München (PV)
Arnulfstraße 60, 3. OG
80335 München
Telefon +49 (0) 89 53 98 02-0
Telefax +49 (0) 89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de

Ansprechpartner



Maximilian Mergenthaler

M. Sc. Umweltplanung und Ingenieurökologie

Telefon +49 (0) 89 53 98 02-40

E-Mail: m.mergenthaler@pv-muenchen.de



Lydia Knözinger-Erl

Dipl.-Ing. Univ. Architektur, Stadtplanerin

Telefon +49 (0) 89 53 98 02-43

E-Mail: l.knoezinger@pv-muenchen.de

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) wurde 1950 als kommunaler Zweckverband gegründet. Er ist ein freiwilliger Zusammenschluss von rund 160 Städten, Märkten und Gemeinden, acht Landkreisen und der Landeshauptstadt München. Der PV vertritt kommunale Interessen und engagiert sich für die Zusammenarbeit seiner Mitglieder sowie für eine zukunftsfähige Entwicklung des Wirtschaftsraums München. Die PV-Mitarbeiter erledigen für die Mitglieder vielfältige Planungsaufgaben, von Bauleitplänen über Strukturgutachten bis hin zu Schulbedarfsanalysen, und beraten in allen Fragen der räumlichen Entwicklung. Sie erstellen kommentierte statistische Daten und informieren über Fachthemen. Die PV-Veranstaltungen bieten eine Plattform für den Meinungs- und Erfahrungsaustausch.