



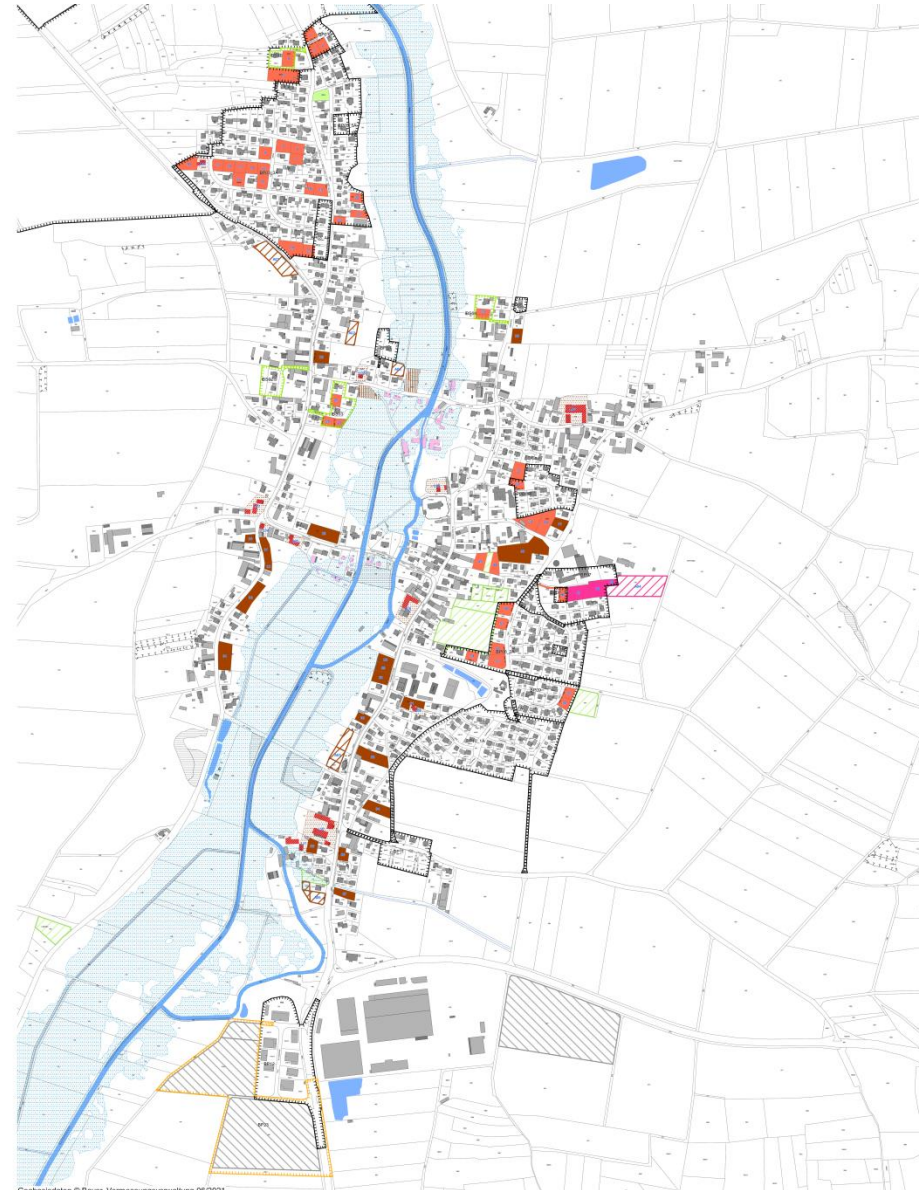
Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

Gemeinde Aresing Flächenmonitoring

Erhebung von Flächenpotenzialen

Ergebnisse
Oktober 2022

München, Oktober 2022



Flächenmonitoring © Bayer. Vermessungsamt München 10/2022

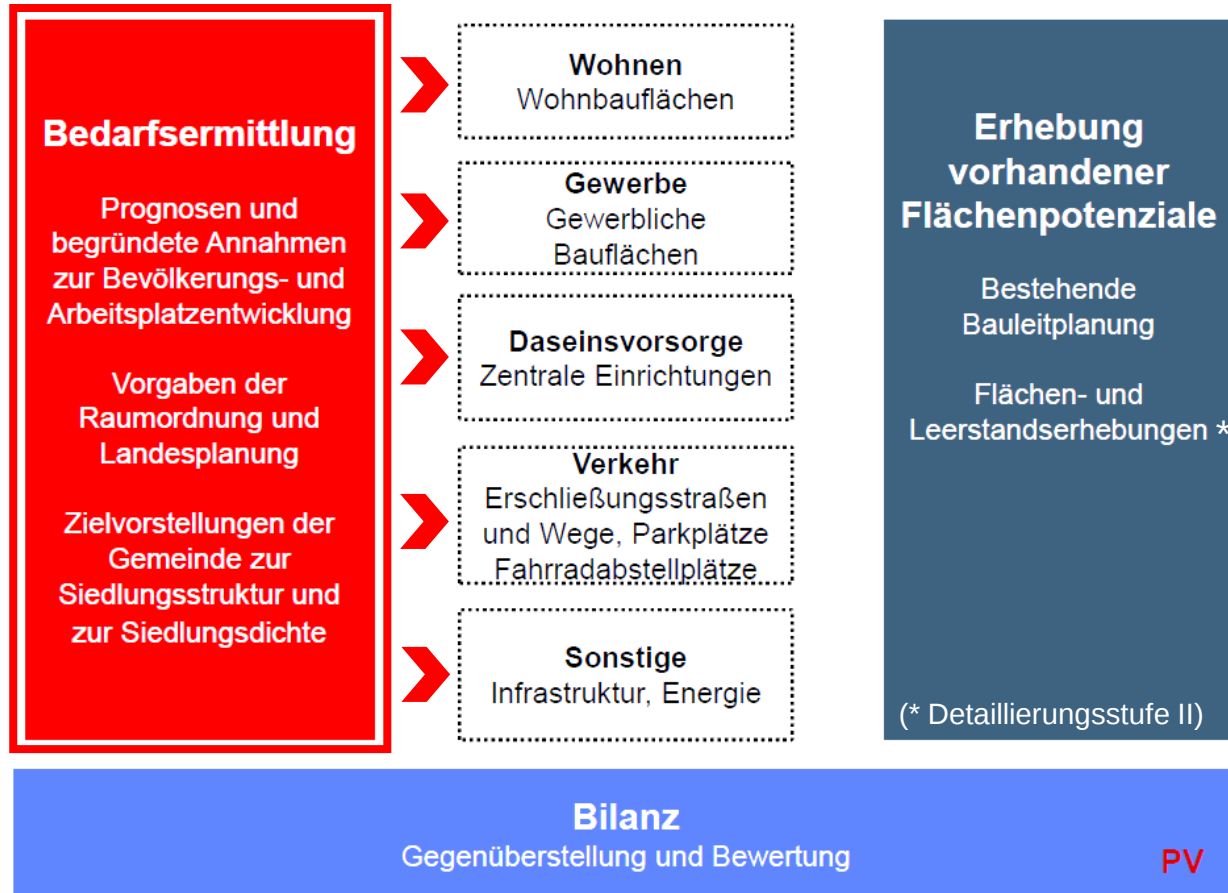


Flächenmonitoring Gliederung

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

1.1 Aufgabenstellung Warum ist das Flächenpotenzial zu erheben?



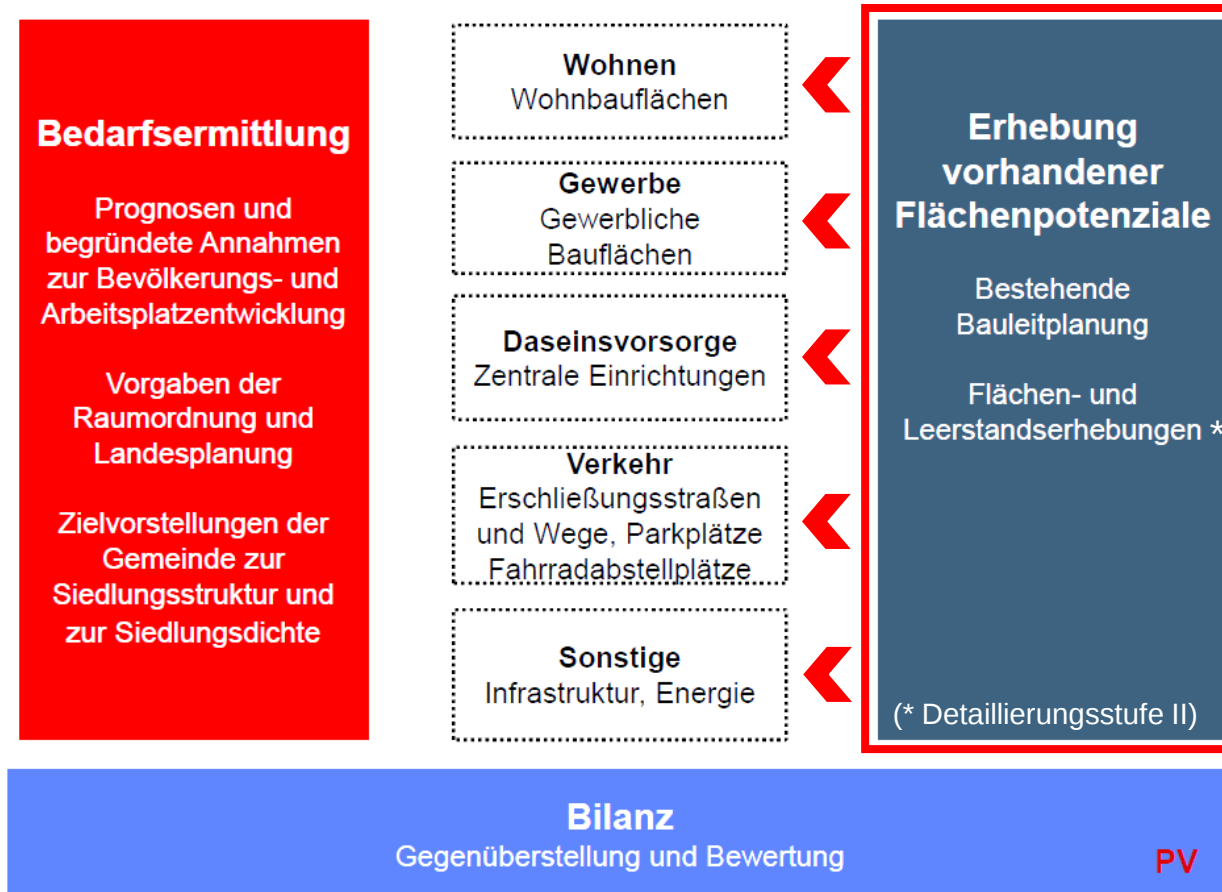
Vor der Inanspruchnahme neuer Flächen für Bauland ist der Nachweis zu erbringen, dass hierfür ein Bedarf besteht.

„... 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 möglichst **vorrangig** zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“ Ziel 3.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern

1.2 Aufgabenstellung Wie wird das Flächenpotenzial erhoben?

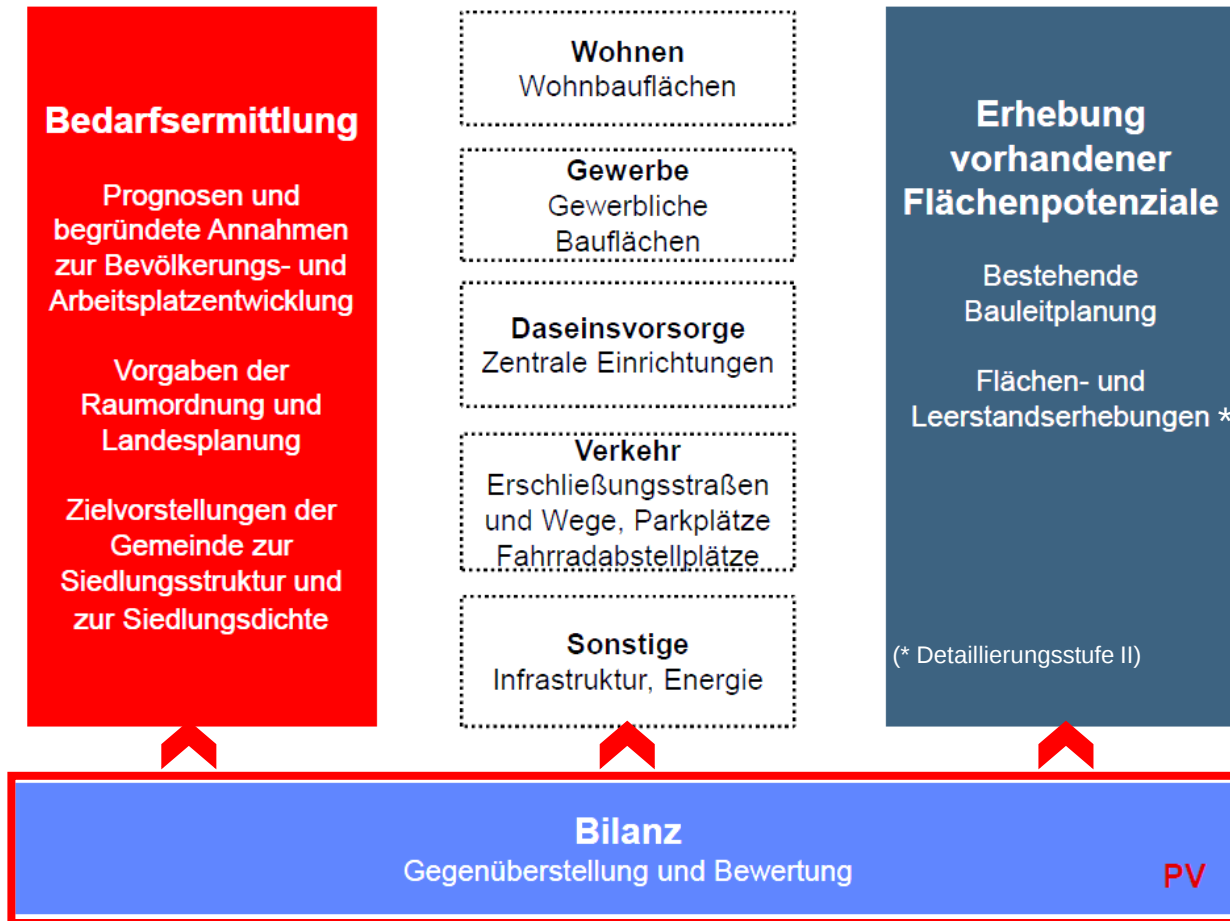


Bei zusätzlicher **Inanspruchnahme von Flächen** sind die vorhandenen Flächenpotenziale zu erheben.

- 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 **Bauflächenbedarf**.

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

1.3 Aufgabenstellung Flächenerhebung als grundlegender Baustein für die Ortsentwicklung



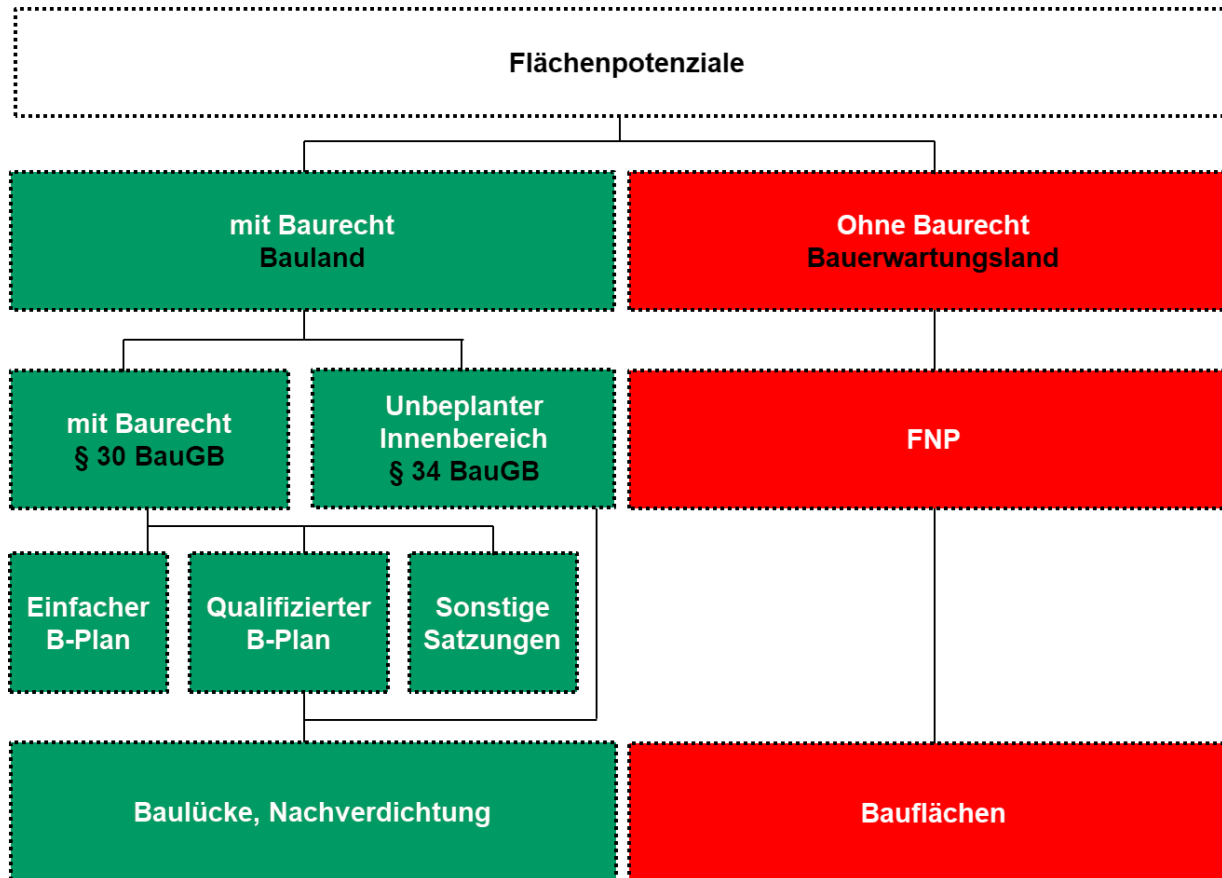
Die Auswahl und Ausweisung von Bau-flächen im FNP erfolgt auf **Grundlage der Ergebnisse der vorgenommenen Bilanzierung.**

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

2.1 Vorgehensweise Erfassung der Flächenpotenziale



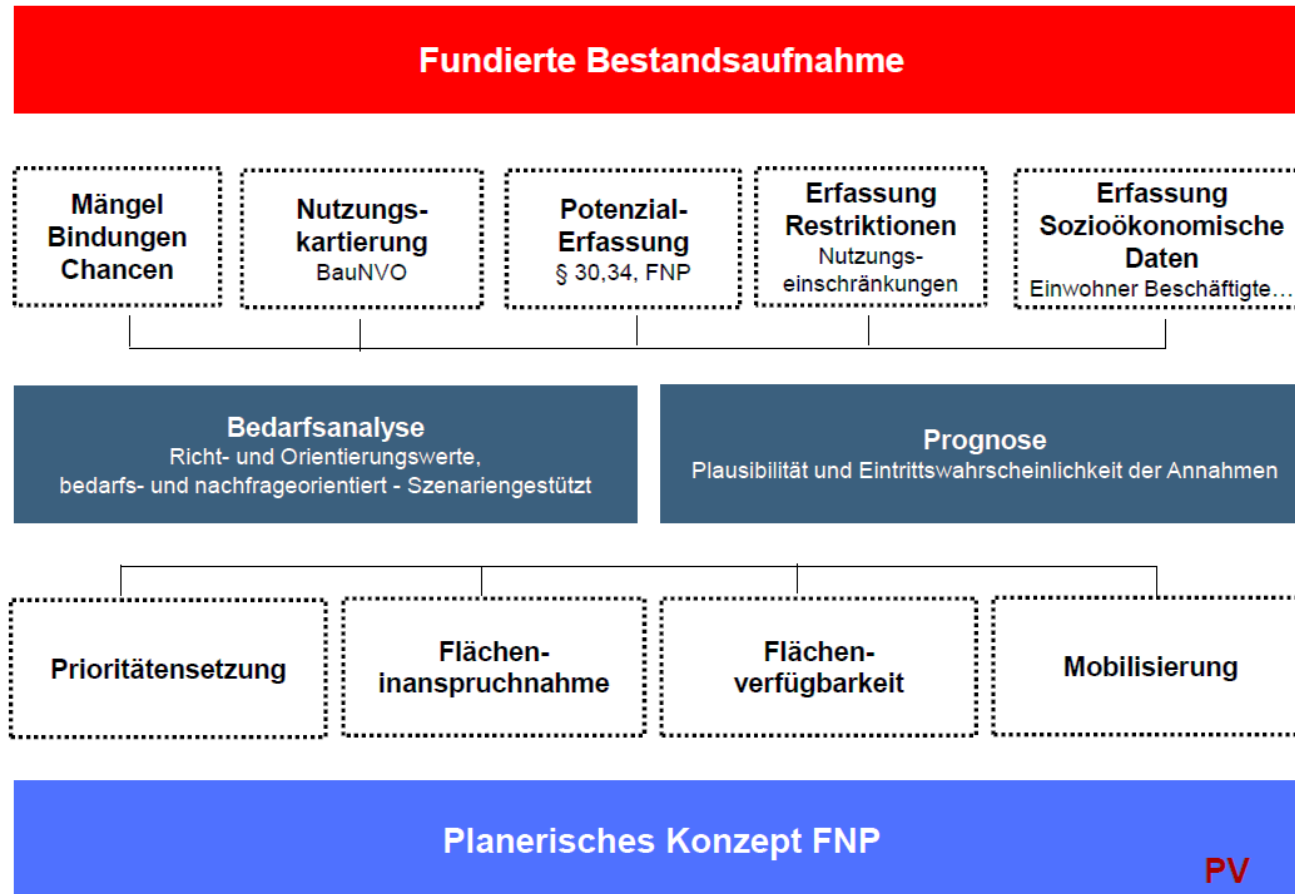
Das unbebaute Flächenpotenzial wird je nach Detaillierungsstufe **teilräumlich, auf Quartiersebene bzw. ortsteilweise** wie folgt erhoben:

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

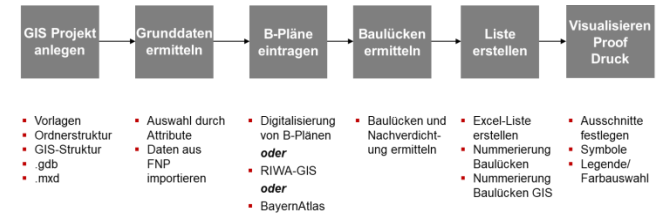


- Bewertung der Flächen nach Verfügbarkeit oder Umnutzbarkeit sowie Darlegung einer **Strategie zur Aktivierung von Flächenpotenzialen** ist obligatorisch.
- 1. Schritt: Erfassung der Flächen sowie Kontaktaufnahme zu den Grundstückseigentümern.
- Bedarf zusätzlicher Wohnbauflächen: **Subtraktion vorhandener Flächenpotenziale vom ermittelten Wohnbauflächenbedarf.**
- Bei **Gewerbe-flächenpotenzialen**: 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?

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



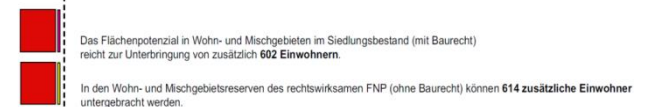
- b. In einem weiteren Bearbeitungsschritt können Grundstückseigentümer zu ihrer Entwicklungs- bzw. Veräußerungsbereitschaft mittels **Fragebogen** befragt werden. (Optional)

- c. Die ermittelten Flächenressourcen werden der langfristigen gemeindespezifischen **Bedarfssituation in Szenarien** gegenübergestellt. Die Ergebnisse sind eine wichtige Entscheidungshilfe für den Gemeinderat in Fragen der Weichenstellung für die künftige Ortsentwicklung.

Wie viele Einwohner leben 2035 in der Gemeinde, wenn sie?



Wie groß ist das unbebaute Flächenpotenzial zur Bewältigung dieses Einwohnerzuwachses?



2.3 Vorgehensweise Wie läuft die Baurechtserhebung konkret ab?



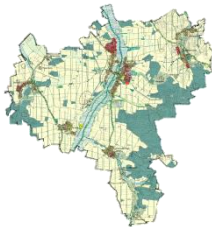
Für die Ermittlung der Flächenpotenziale bzw. der Festlegung des bestehenden Baurechts, wurden alle vorhandenen Bebauungspläne (qualifizierte und einfache Bebauungspläne) nach § 30 BauGB sowie alle sonstigen Satzungen nach §§ 34 und 35 BauGB kartiert und ausgewertet. Die vorhandenen Flächenpotenziale 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.

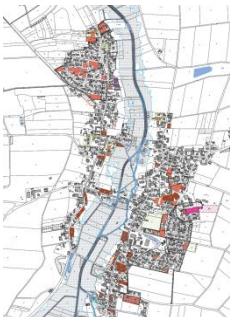
Flächen ohne Baurecht:

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 **digitalisierte Flächennutzungsplan** der Gemeinde Aresing, die vorhandenen **Satzungen** sowie die aktuelle **Digitale Flurkarte** (01/2021). Die vorhandenen Flächenpotenziale wurden durch einen Abgleich von aktuellem Bestand (DFK und Luftbild) und den vorhandenen Satzungen sowie dem Flächennutzungsplan erhoben.

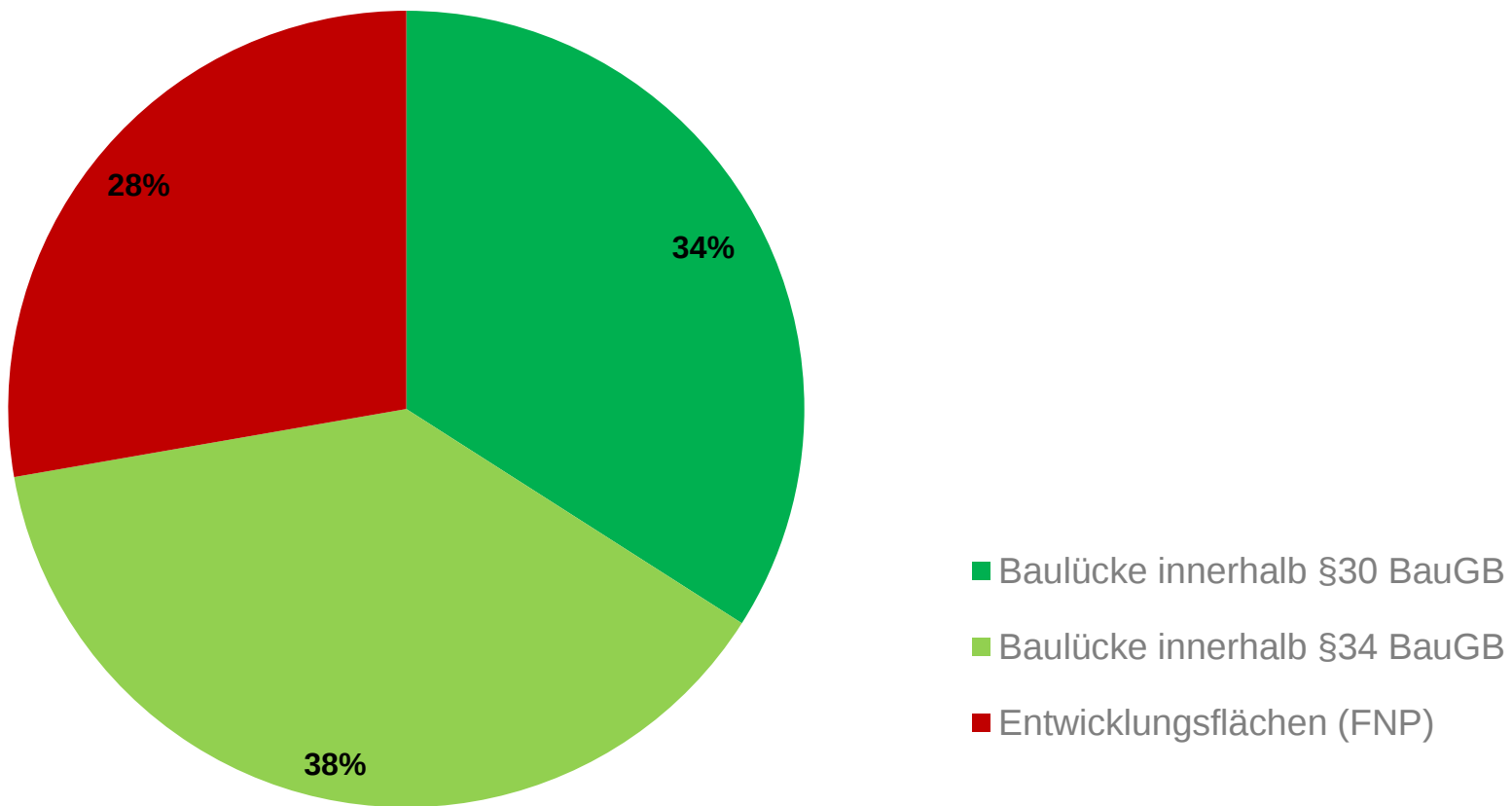
Die dargestellte Art der Nutzung entspricht dabei den vorhandenen Bauleitplänen.



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 16,3 ha



3.1 Ergebnisse Auswertung des erhobenen Flächenpotenzials

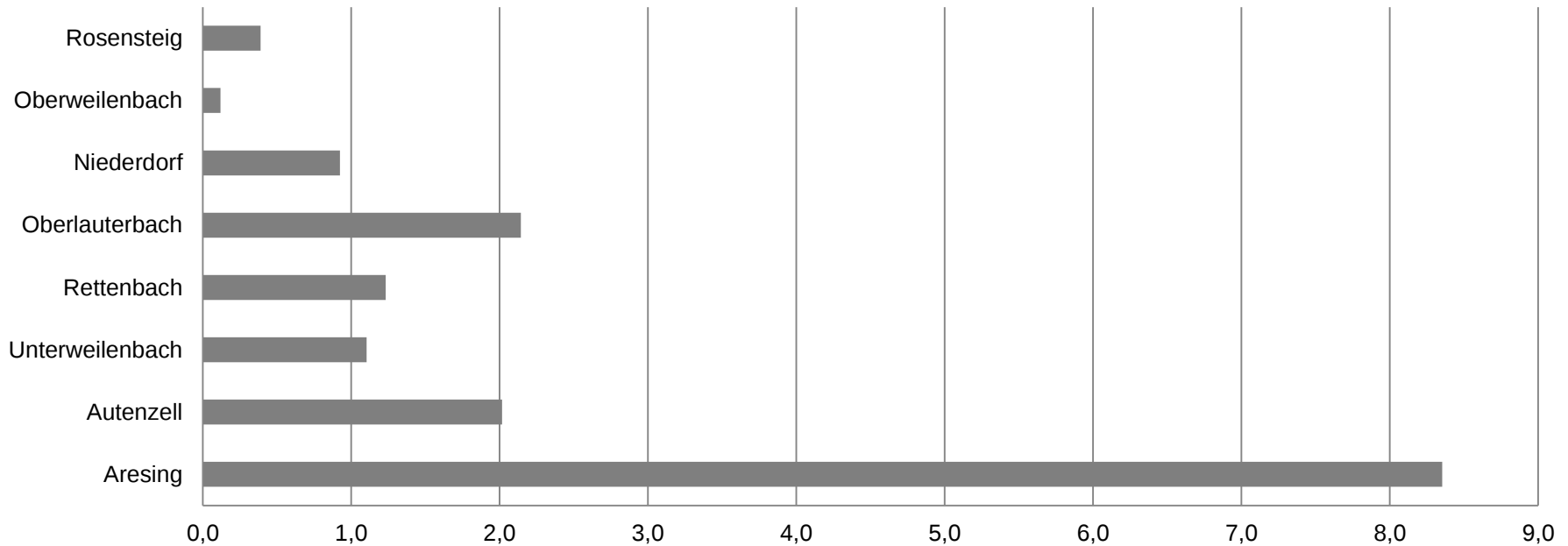
16,3 ha

davon

11,8 ha (72 %) mit Baurecht

4,5 ha (28 %) ohne Baurecht

**Gemeinde Aresing – unbebautes Flächenpotenzial (Baulücken, Entwicklungsflächen)
in ha**



	Aresing	Autenzell	Unterweilenbach	Rettenbach	Oberlauterbach	Niederdorf	Oberweilenbach	Rosensteig
■ Flächenpotenzial	8,35	2,02	1,10	1,23	2,14	0,92	0,12	0,39

3.1 Ergebnisse Auswertung des erhobenen Flächenpotenzials

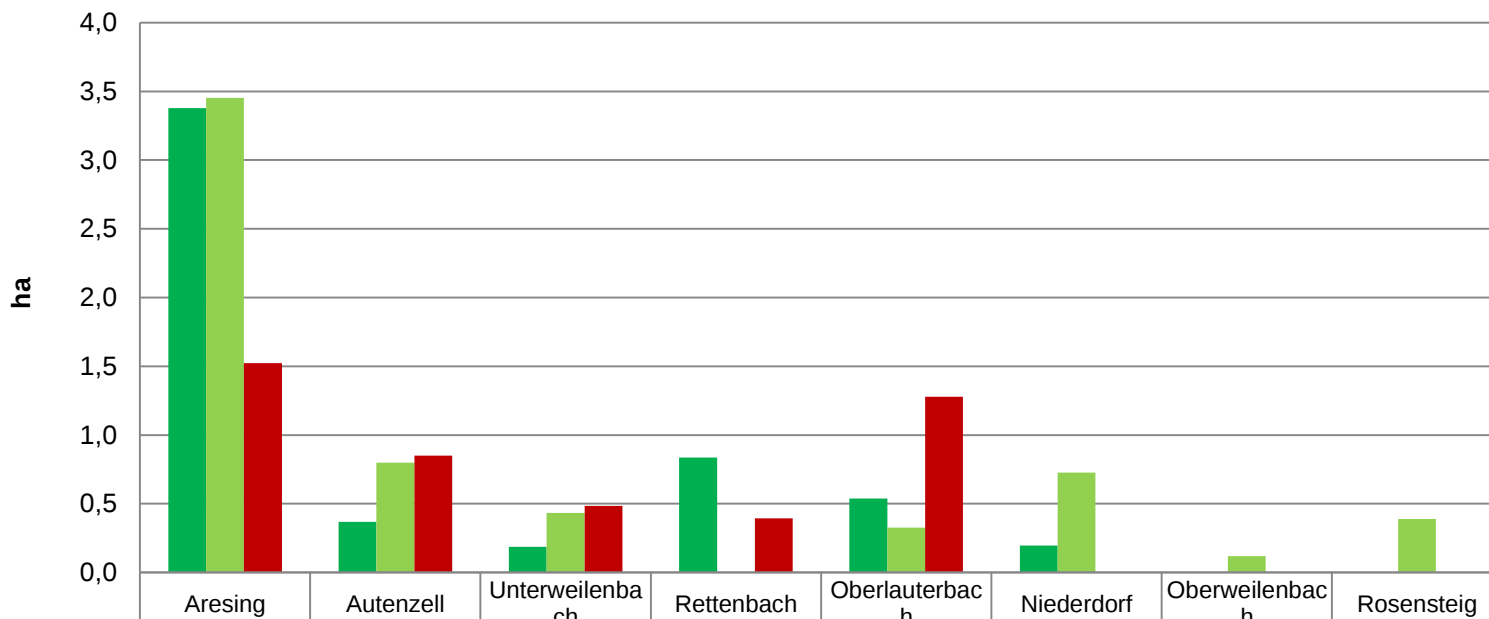
16,3 ha

davon

11,8 ha (72 %) mit Baurecht

4,5 ha (28 %) ohne Baurecht

**Gemeinde Aresing - unbebautes Flächenpotenzial nach Baurecht in ha
10/2022**



3.1 Ergebnisse Auswertung des erhobenen Flächenpotenzials

Potenzial mit Baurecht	Aresing	Autenzell	Unterweilenbach	Oberlauterbach	Rettenbach	Niederdorf	Oberweilenbach	Rosensteig
Baulücke in "Wohngebieten"	3,85 ha	0,53 ha	0,19 ha	0,65 ha	0,84 ha	0,20 ha	-	0,39 ha
Baulücke in „Dorfgebieten“	2,04 ha	0,63 ha	0,43 ha	0,21 ha	-	0,73 ha	0,12 ha	-
Baulücke in „Mischgebieten“	-	-	-	-	-	-	-	-
Baulücke in „Urbanen Gebieten“	-	-	-	-	-	-	-	-
Baulücke in „Gewerbegebieten“	0,57 ha	-	-	-	-	-	-	-
Baulücke in „Sondergebieten“	-	-	-	-	-	-	-	-
Baulücke in „Flächen für den Gemeinbedarf“	0,38 ha	-	-	-	-	-	-	-

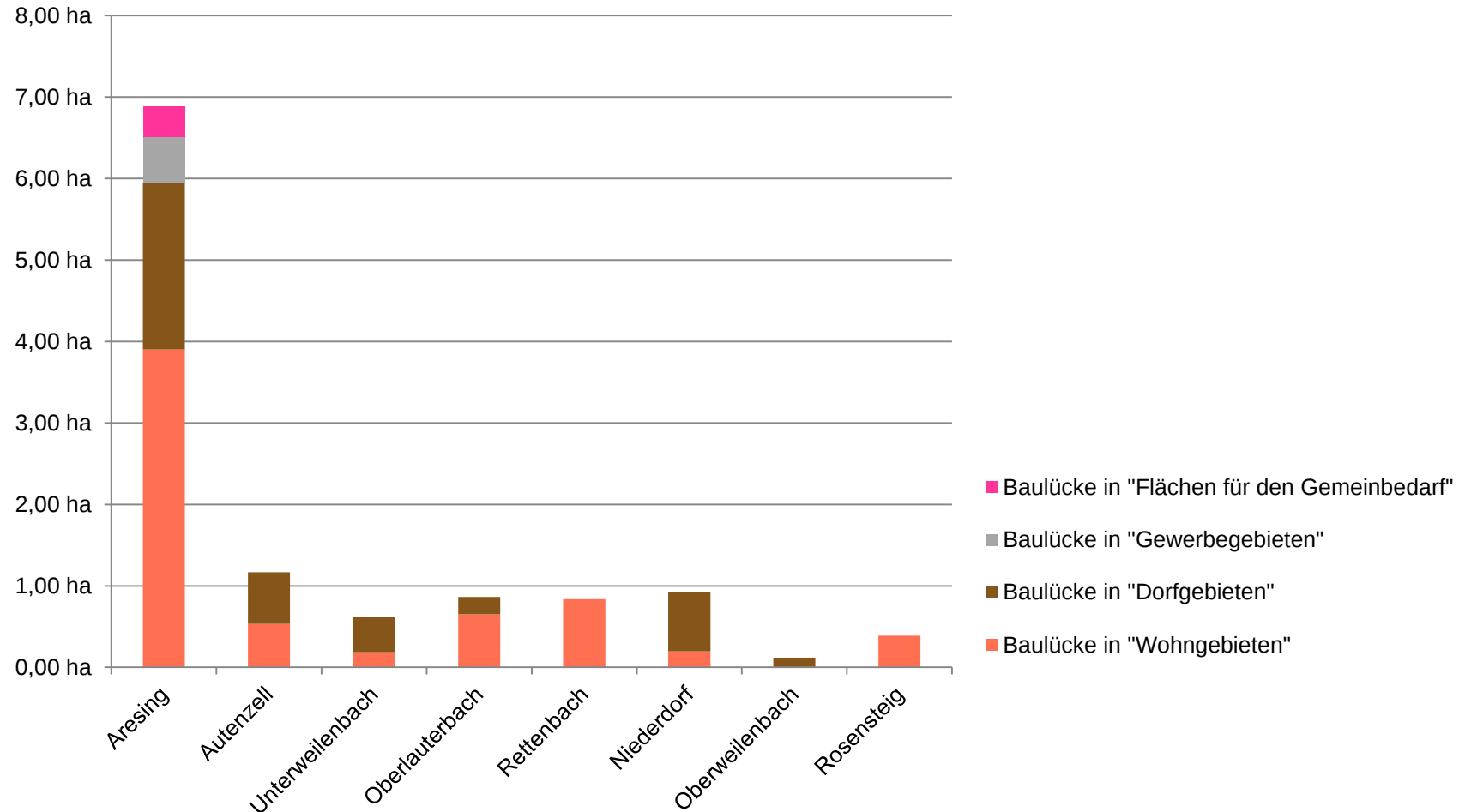
Entwicklungsflächen (FNP) ohne Baurecht

Wohnbaufläche	-	0,30 ha	0,10 ha	0,18 ha	-	-	-	-
Dorfgebiet	0,92 ha	0,55 ha	0,38 ha	1,10 ha	0,39 ha	-	-	-
Mischgebiet	-	-	-	-	-	-	-	-
Gewerbegebiet	-	-	-	-	-	-	-	-
Sondergebiet	-	-	-	-	-	-	-	-
Baufläche für Gemeinbedarf	0,60 ha	-	-	-	-	-	-	-

3.1 Ergebnisse

Auswertung des erhobenen Flächenpotenzials

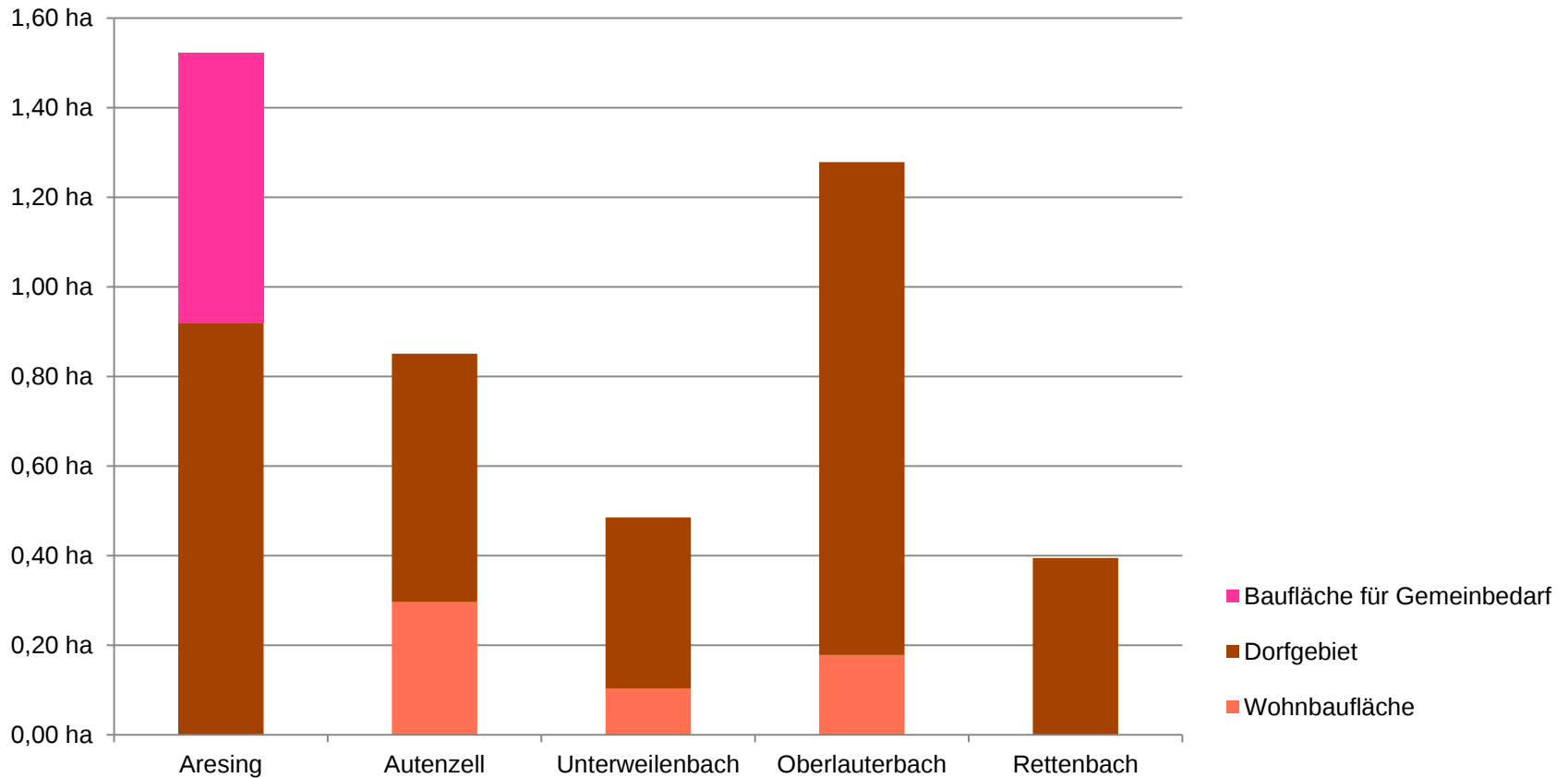
Baulücken (mit Baurecht) je Ortsteil in ha (Stand 10/2022)



3.1 Ergebnisse

Auswertung des erhobenen Flächenpotenzials

Entwicklungsflächen (FNP) je Ortsteil in ha (Stand 10/2022)



3.1 Ergebnisse

Auswertung des erhobenen Flächenpotenzials

Satzungen



Bebauungsplan rechtskräftig



Bebauungsplan im Verfahren



Innenbereichssatzung

BP03_3Ä Bebauungsplan Nr. 03, 3. Änderung

Baulücken



Allgemeines Wohngebiet



Dorfgebiet



Fläche für den Gemeinbedarf

12

Fortlaufende Nummer

Leerstand



Leerstehendes Gebäude



Allgemeines Wohngebiet



Dorfgebiet



Außenbereich

Entwicklungsflächen (FNP)



Allgemeines Wohngebiet



Dorfgebiet



Fläche für den Gemeinbedarf



Gewerbegebiet im Verfahren

Restriktion



Fließgewässer



Überschwemmungsgebiet (festgesetzt)



Betroffene Gebäude



Baufläche im Überschwemmungsgebiet



Grünfläche (BPlan)



Grünfläche (FNP)



Biotope



Ökoflächenkataster

3.1 Ergebnisse

Auswertung des erhobenen Flächenpotenzials

Aresing (Stand 10/2022)

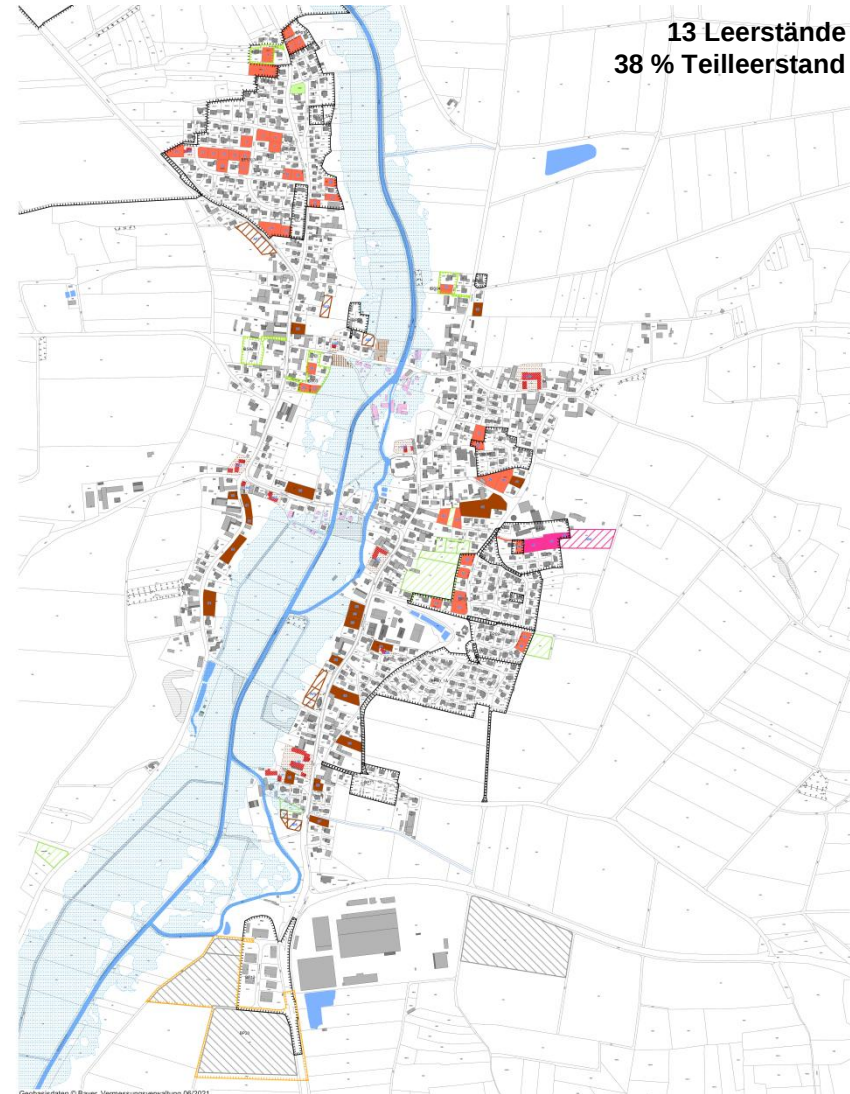
	Fläche in ha
Mit Baurecht	
Baulücke im „Wohngebiet“	3,85
Baulücke im „Dorfgebiet“	2,04
Baulücke im „Mischgebiet“	-
Baulücke im „Urbanen Gebiet“	-
Baulücke im „Gewerbegebiet“	0,57
Baulücke im „Sondergebiet“	-
Baulücke im „Gemeinbedarf“	0,38

Entwicklungsflächen (FNP)

Wohnbaufläche	-
Dorfgebiet	0,92
Mischgebiet	-
Gewerbegebiet	-
Sondergebiet	-
Baufläche für den Gemeinbedarf	0,60

Einwohnerpotenzial mit Baurecht:
→ ca. 310 – 390 Einwohner

Einwohnerpotenzial ohne Baurecht:
→ ca. 30 – 35 Einwohner



3.1 Ergebnisse

Auswertung des erhobenen Flächenpotenzials

Autenzell (Stand 10/2022)

	Fläche in ha
Mit Baurecht	
Baulücke im „Wohngebiet“	0,53
Baulücke im „Dorfgebiet“	0,63
Baulücke im „Mischgebiet“	-
Baulücke im „Urbanen Gebiet“	-
Baulücke im „Gewerbegebiet“	-
Baulücke im „Sondergebiet“	-
Baulücke im „Gemeinbedarf“	-

Entwicklungsflächen (FNP)

Wohnbaufläche	0,30
Dorfgebiet	0,55
Mischgebiet	-
Gewerbegebiet	-
Sondergebiet	-
Baufläche für den Gemeinbedarf	-

Einwohnerpotenzial mit Baurecht:
→ ca. 50 – 70 Einwohner

Einwohnerpotenzial ohne Baurecht:
→ ca. 30 – 40 Einwohner

**5 Leerstände
100 % Teilleerstand**



3.1 Ergebnisse

Auswertung des erhobenen Flächenpotenzials

Unterweilenbach (Stand 10/2022)

	Fläche in ha
Mit Baurecht	
Baulücke im „Wohngebiet“	0,19
Baulücke im „Dorfgebiet“	0,43
Baulücke im „Mischgebiet“	-
Baulücke im „Urbanen Gebiet“	-
Baulücke im „Gewerbegebiet“	-
Baulücke im „Sondergebiet“	-
Baulücke im „Gemeinbedarf“	-

Entwicklungsflächen (FNP)

Wohnbaufläche	0,10
Dorfgebiet	0,38
Mischgebiet	-
Gewerbegebiet	-
Sondergebiet	-
Baufläche für den Gemeinbedarf	-

Einwohnerpotenzial mit Baurecht:
→ ca. 30 – 40 Einwohner

Einwohnerpotenzial ohne Baurecht:
→ ca. 15 – 20 Einwohner

**4 Leerstände
25 % Teilleerstand**



3.1 Ergebnisse Auswertung des erhobenen Flächenpotenzials

Oberweilenbach (Stand 10/2022)

	Fläche in ha
Mit Baurecht	
Baulücke im „Wohngebiet“	-
Baulücke im „Dorfgebiet“	0,12
Baulücke im „Mischgebiet“	-
Baulücke im „Urbanen Gebiet“	-
Baulücke im „Gewerbegebiet“	-
Baulücke im „Sondergebiet“	-
Baulücke im „Gemeinbedarf“	-

Entwicklungsflächen (FNP)

Wohnbaufläche	-
Dorfgebiet	-
Mischgebiet	-
Gewerbegebiet	-
Sondergebiet	-
Baufläche für den Gemeinbedarf	-

Einwohnerpotenzial mit Baurecht:
→ ca. 5 Einwohner

2 Leerstände



3.1 Ergebnisse

Auswertung des erhobenen Flächenpotenzials

Rettenbach (Stand 10/2022)

	Fläche in ha
Mit Baurecht	
Baulücke im „Wohngebiet“	0,84
Baulücke im „Dorfgebiet“	-
Baulücke im „Mischgebiet“	-
Baulücke im „Urbanen Gebiet“	-
Baulücke im „Gewerbegebiet“	-
Baulücke im „Sondergebiet“	-
Baulücke im „Gemeinbedarf“	-

Entwicklungsflächen (FNP)

Wohnbaufläche	-
Dorfgebiet	-
Mischgebiet	-
Gewerbegebiet	-
Sondergebiet	-
Baufläche für den Gemeinbedarf	-

Einwohnerpotenzial mit Baurecht:
→ ca. 50 – 60 Einwohner

Einwohnerpotenzial ohne Baurecht:
→ ca. 10 – 15 Einwohner

**6 Leerstände
66 % Teilleerstand**



3.1 Ergebnisse

Auswertung des erhobenen Flächenpotenzials

Oberlauterbach (Stand 10/2022)

	Fläche in ha
Mit Baurecht	
Baulücke im „Wohngebiet“	0,65
Baulücke im „Dorfgebiet“	0,21
Baulücke im „Mischgebiet“	-
Baulücke im „Urbanen Gebiet“	-
Baulücke im „Gewerbegebiet“	-
Baulücke im „Sondergebiet“	-
Baulücke im „Gemeinbedarf“	-

Entwicklungsflächen (FNP)

Wohnbaufläche	-
Dorfgebiet	-
Mischgebiet	-
Gewerbegebiet	-
Sondergebiet	-
Baufläche für den Gemeinbedarf	-

Einwohnerpotenzial mit Baurecht:

→ ca. 50 – 60 Einwohner

Einwohnerpotenzial ohne Baurecht:

→ ca. 40 – 50 Einwohner



3.1 Ergebnisse Auswertung des erhobenen Flächenpotenzials

3.1 Ergebnisse Auswertung des erhobenen Flächenpotenzials

Niederdorf (Stand 10/2022)

	Fläche in ha
Mit Baurecht	
Baulücke im „Wohngebiet“	0,20
Baulücke im „Dorfgebiet“	0,73
Baulücke im „Mischgebiet“	-
Baulücke im „Urbanen Gebiet“	-
Baulücke im „Gewerbegebiet“	-
Baulücke im „Sondergebiet“	-
Baulücke im „Gemeinbedarf“	-

Entwicklungsflächen (FNP)

Wohnbaufläche	-
Dorfgebiet	-
Mischgebiet	-
Gewerbegebiet	-
Sondergebiet	-
Baufläche für den Gemeinbedarf	-

Einwohnerpotenzial mit Baurecht:
→ ca. 40 – 50 Einwohner



3.1 Ergebnisse

Auswertung des erhobenen Flächenpotenzials

Rosensteig (Stand 10/2022)

	Fläche in ha
Mit Baurecht	
Baulücke im „Wohngebiet“	0,39
Baulücke im „Dorfgebiet“	-
Baulücke im „Mischgebiet“	-
Baulücke im „Urbanen Gebiet“	-
Baulücke im „Gewerbegebiet“	-
Baulücke im „Sondergebiet“	-
Baulücke im „Gemeinbedarf“	-

Entwicklungsflächen (FNP)

Wohnbaufläche	-
Dorfgebiet	-
Mischgebiet	-
Gewerbegebiet	-
Sondergebiet	-
Baufläche für den Gemeinbedarf	-

Einwohnerpotenzial mit Baurecht:
→ ca. 20 – 30 Einwohner

1 Leerstand



3.2 Ergebnisse Erhebung des mittel- bis langfristigen Flächenbedarfs

Baulandentwicklung

- **Flächenbedarf** ergibt sich aus künftig anzunehmenden **Einwohner- und Arbeitsplatzentwicklung** (Siedlungsleitbild, FNP) und prognostizierten Wanderungsgeschehen* (Abschätzung in enger Abstimmung mit Bauverwaltung).
- Künftige Flächenbedarfe werden bestehenden 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 2033

Basis-Jahr 2020
2.931 Einwohner

- **Szenario 1:** +160 EW (0,4 % p.a.) „...sich konsolidiert wie im prognostizierten Landkreisdurchschnitt....“
- **Szenario 2:** +250 EW (0,6 % p.a.) „....wächst wie vom Bay LfStat bis 2033 prognostiziert....“
- **Szenario 3:** +360 EW (0,9 % p.a.) „....weiter wächst wie bisher (letzte 10 Jahre)....“
- **Szenario 4:** +550 EW (1,3 % p.a.) „....einem etwas höheren Zuzug ausgesetzt ist (letzte 5 Jahre)....“



Die Gemeinde wird weiter wachsen! Bis 2033 wird ein Einwohnerwachstum von **ca. 160 bis 550** zusätzlichen Einwohnern prognostiziert.

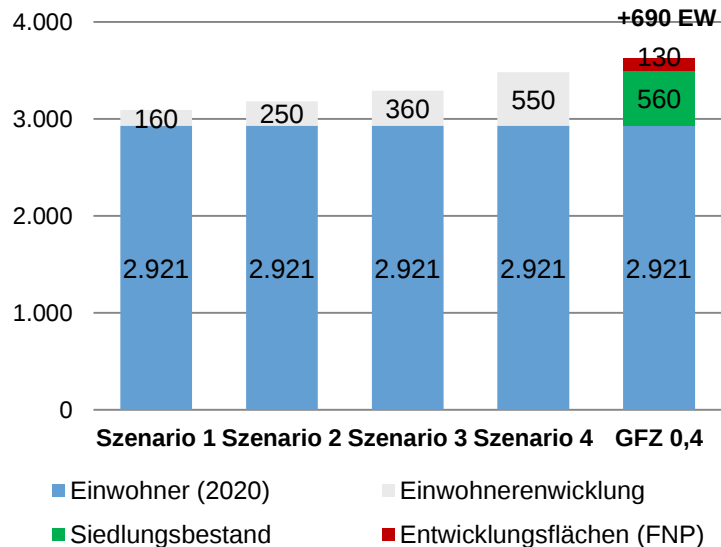
*Vergleichsprognose STALA, Bertelsmann u.a.

3.2 Ergebnisse

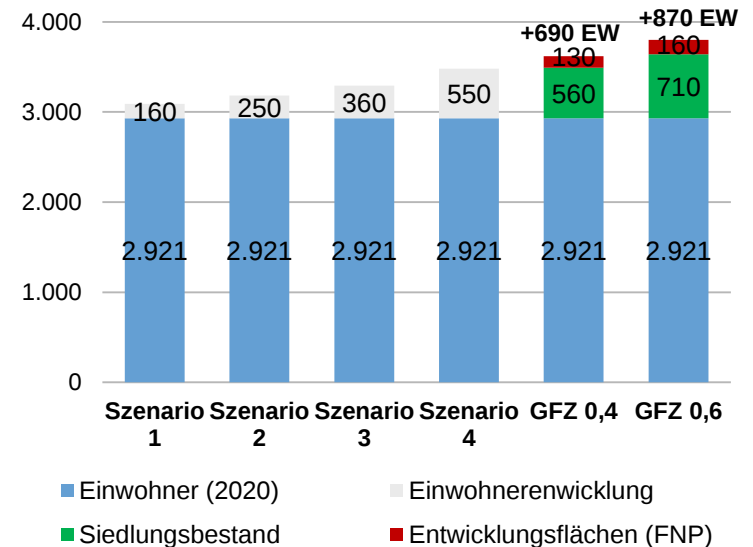
Erhebung des mittel- bis langfristigen Flächenbedarfs

Basis-Jahr 2020
2.931 Einwohner

- 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 700 bis 900 Einwohner

3.3 Ergebnisse Befragung der Grundstückseigentümer

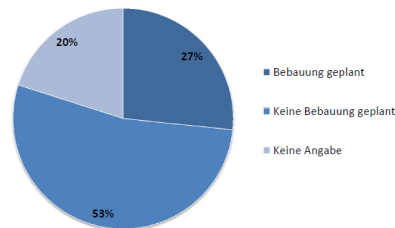
Im nächsten Schritt werden die Grundstückseigentümer zur Mobilisierung von Flächen befragt. Hier kann ein Überblick über die grundlegende Bereitschaft zur Bebauung und die Verfügbarkeit von Grundstücken gegeben werden. Die Angaben in den Fragebögen sind streng vertraulich zu behandeln. Vorhandene mit Baurecht belegte Flächenpotenziale im Innenbereich werden auf ihre Verfügbarkeit für die kommunale Entwicklungsplanung hin geprüft. **Welche Flächen stehen zur Verfügung? Welche Mobilisierungshemmnisse bestehen? Welche Strategien lassen sich anwenden?**

1. **Tabelle mit Flurstücken** Ermittlung der Eigentümer mit Adressen, Filterung der bekannten Hinderungsgründe
2. **Fragebogen** Versand mit Anschreiben des Bürgermeisters
3. **Fragebogen-Rückläufe** in Excel Tabelle einarbeiten
4. **Auswertung** grafische Aufbereitung

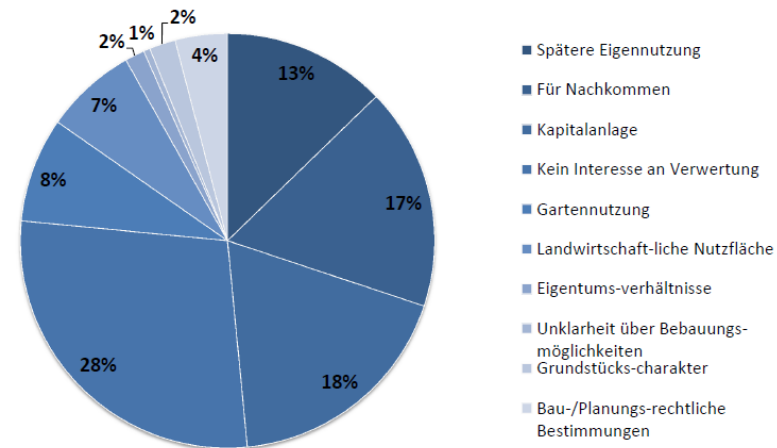
The forms show sections for:

- Angaben zum Eigentümer/Mitgliedskreis und Grundstück (Name, Flurstücksnummer, Adresse, Flurstück)
- Frage 1: Haben Sie vor, das u.g. Grundstück in naher Zukunft zu bebauen? (Ja/Nein)
- Frage 2: Welche Gründe haben Sie, die verhindern, dass das Grundstück bebaut wird? (List of reasons like: No interest in development, No planning permission, etc.)

Ausgewählte Ergebnisse im Überblick – Fragebogenrücklauf



Gründe für eine Nichtnutzung



Baustein 2

Befragung der Grundstückseigentümer

- 1 **Tabelle mit Flurstücken**
Ermittlung der Eigentümer mit Adressen
Filterung der bekannten Hinderungsgründe
- 2 **Fragebogen**
Versand mit Anschreiben des Bürgermeisters
- 3 **Fragebogen-Rückläufe**
in Excel Tabelle einarbeiten
- 4 **Auswertung**
grafische Aufbereitung

Flächenmanagement Gemeinde Aresing Stand 12/2021

Schriftliche Befragung der Eigentümer von Baulücken/ Entwicklungsflächen (FNP) in Aresing
Stand Januar 2022

Rücksendung an
Gemeinde Aresing
Herr Knöferl
St.-Martin-Str. 16
86561 Aresing

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an
Herr Knöferl
Tel.-Nr.: 08252/91044-56

Angaben zum Eigentümer/Miteigentümer und Grundstück

Lfd.Nr.:
Name:
Flurstücksnummer(n): Gemarkung:
Adresse Flurstück:

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

☐ Ja, in den nächsten ca. ____ Jahren
☐ Nein

2. Welche Gründe haben bisher verhindert, dass das Grundstück bebaut wurde?
(Mehrfachnennung möglich)

☐ Bevorratung für spätere Eigennutzung (Bebauung)
☐ Bevorratung für Nachkommen/Erben etc.
☐ Grundstück dient der Kapitalanlage
☐ Kein Eigenbedarf für Bebauung
☐ Kein Interesse an Verwertung der Fläche (z.B. Verkauf)
☐ Fläche wird als Haus- oder Kleingarten genutzt
☐ Fläche wird als landwirtschaftliche Nutzfläche benötigt
☐ Komplizierte Eigentumsverhältnisse (Erbengemeinschaften etc.)
☐ Lage/Größe/Zuschnitt des Grundstücks
☐ Es ist unklar, welche Art der Bebauung auf dem Grundstück möglich ist
☐ Gewünschte Bebauung scheitert bisher an bau-/planungsrechtlichen Bestimmungen
☐ Sonstige:

Bitte wenden

- Seite 1 -

Baustein 2

Befragung der Grundstückseigentümer – Auswertung

Ausgewählte Ergebnisse der Befragung aus 2022 im Überblick

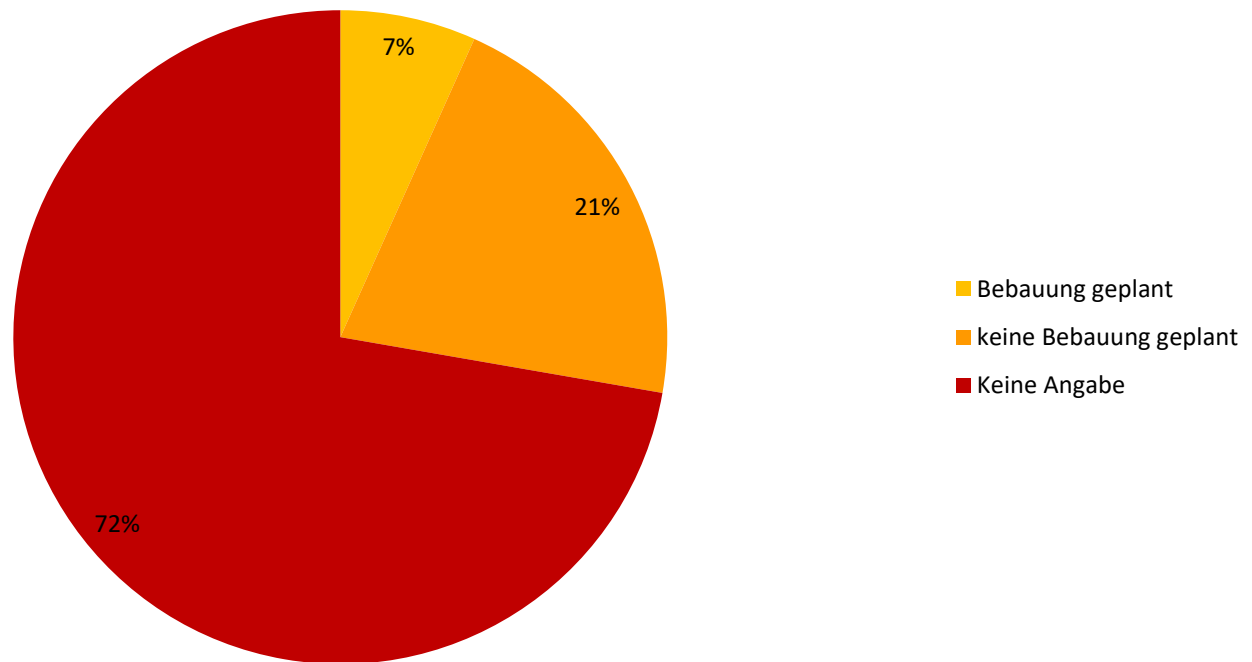
Frage / Aspekt	Aresing	Oberlauter- bach	Rettenbach	Nieder- dorf	Autenzell	Unterweilen- bach	Oberweilen -bach	Rosensteig	Gesamt
Rücklauf	19	3	7	2	0	0	0	2	33
Absolut / in %	31%	27%	70%	22%	0%	0%	0%	40%	28%
Bebauung geplant	6	0	2	0	0	0	0	1	9
Absolut / in %	10%	0%	20%	0%	0%	0%	0%	20%	8%
Keine Bebauung geplant	13	3	5	2	0	0	0	1	24
Absolut / in %	21%	27%	50%	22%	0%	0%	0%	20%	20%
Keine Angabe	42	8	3	7	14	7	2	3	86
Absolut / in %	69%	73%	30%	78%	100%	100%	100%	60%	72%

Baustein 2

Befragung der Grundstückseigentümer – Auswertung

Ausgewählte Ergebnisse der Befragung aus 2022 im Überblick

Fragebogenrücklauf



Baustein 2

Befragung der Grundstückseigentümer – Auswertung

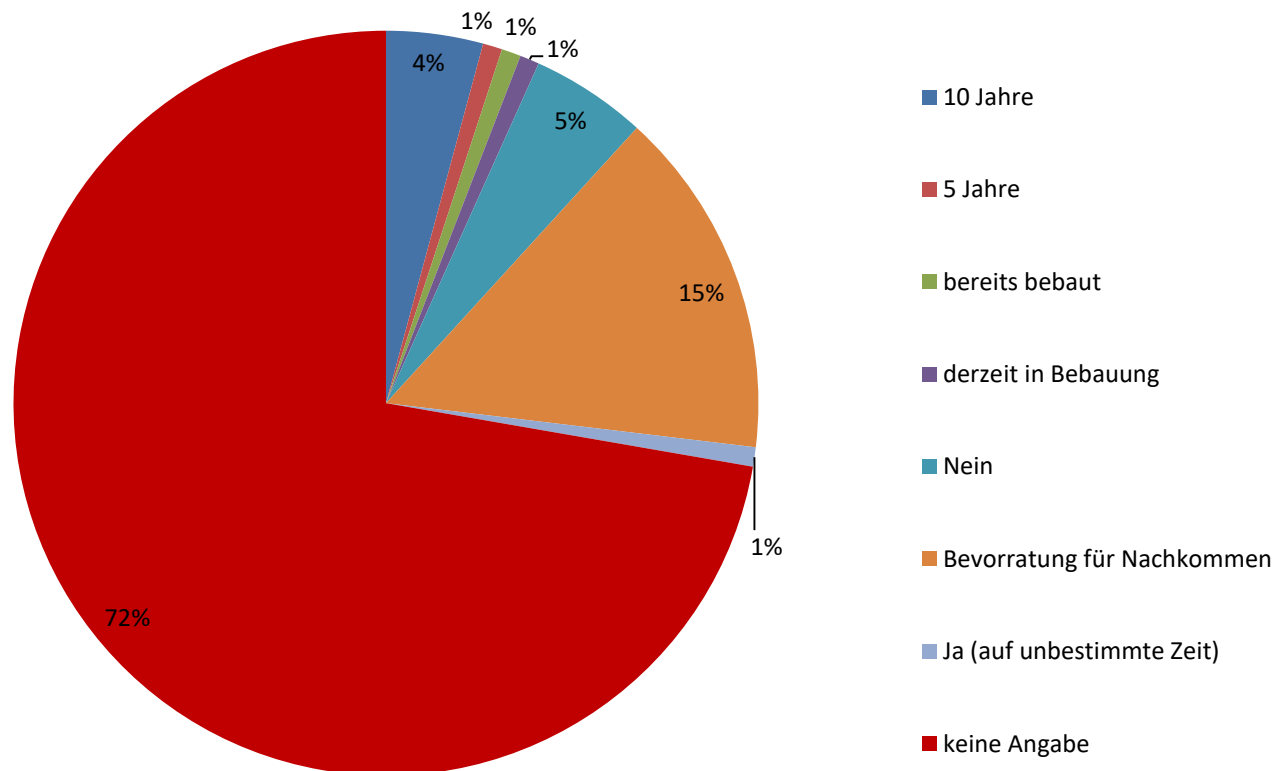
Gründe für eine Nichtnutzung

	Aresing	Oberlauter- bach	Rettenbach	Niederdorf	Autenzell	Unterweilen- bach	Oberweilen- bach	Rosensteig
10 Jahre	4		1					
5 Jahre			1					
1-2 Jahre								
bereits bebaut	1							
derzeit in Bebauung	1							
Nein	2	2	1	1				
Bevorratung für Nachkommen	11	1	4	1				1
Ja (auf unbestimmte Zeit)	1							
keine Angabe	42	8	3	7	14	7	2	3

Baustein 2

Befragung der Grundstückseigentümer – Auswertung

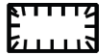
Gründe für eine Nichtnutzung



Baustein 2

Befragung der Grundstückseigentümer – Auswertung

Satzungen



Bebauungsplan rechtskräftig



Innenbereichssatzung



Außenbereichssatzung

BP19_6Ä Bebauungsplan Nr. 19, 6. Änderung

Baulücken Verfügbarkeit



10 Jahre



5 Jahre



1-2 Jahre



bereits bebaut



derzeit in Bebauung



Ja (unbestimmte Zeit)



keine Angabe



Nein / Bevorratung für Nachkommen

Entwicklungsflächen (FNP) nicht verfügbar



Allgemeines Wohngebiet



Dorfgebiet

70

Fortlaufende Nummer

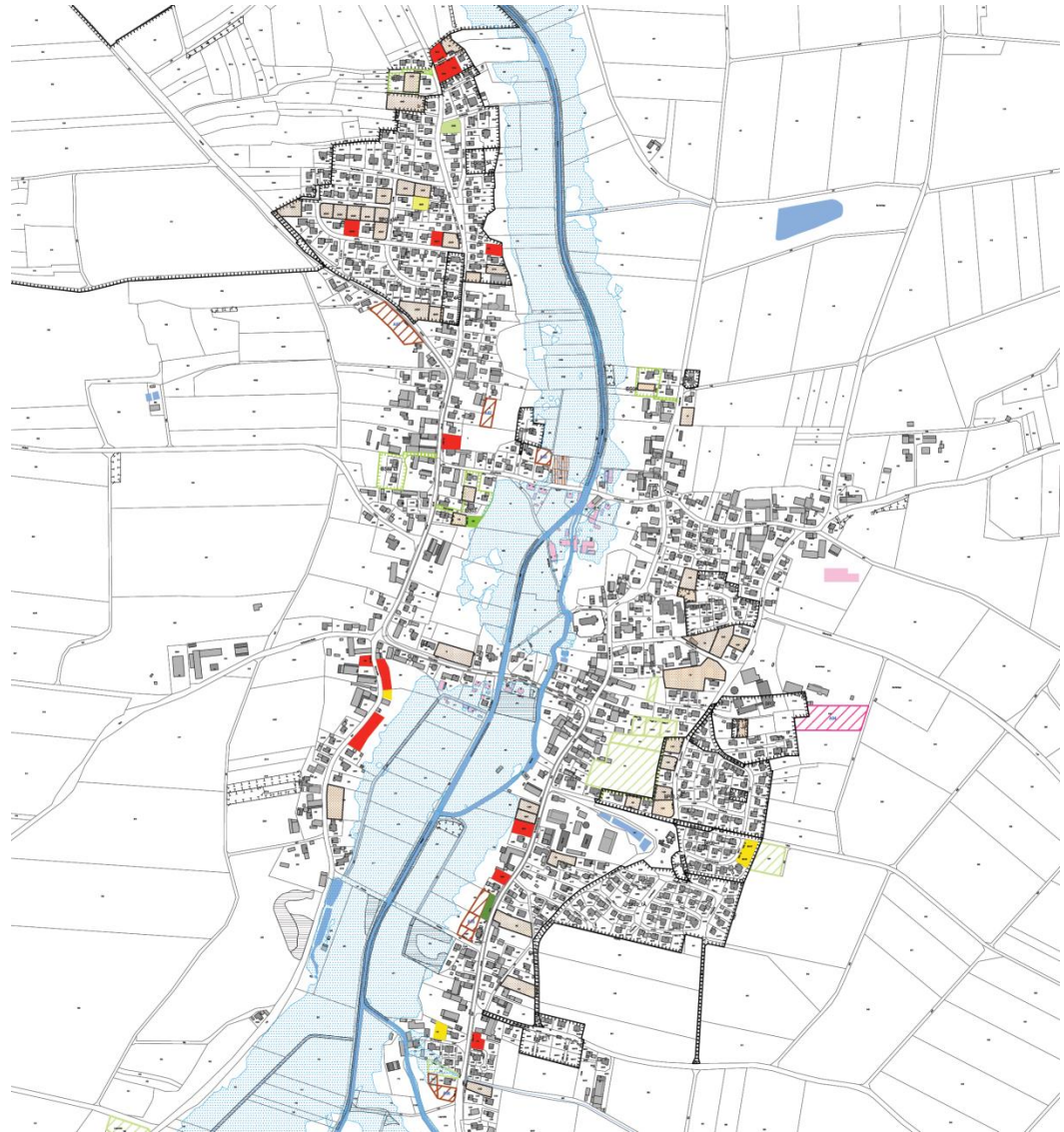
Baustein 2

Aresing

Bebauung geplant Absolut / in %	6 10%
Keine Bebauung geplant Absolut / in %	14 21%

Gründe für eine Nichtnutzung

Spätere Eigennutzung	-
Für Nachkommen	11
Kapitalanlage	-
Kein Interesse an Verwertung	1
Gartennutzung	1
Landwirtschaftliche Nutzfläche	-
Bau-/Planungsrechtliche Bestimmungen	-



Baustein 2

Oberlauterbach

Bebauung geplant Absolut / in %	- 0%
Keine Bebauung geplant Absolut / in %	3 27%

Gründe für eine Nichtnutzung

Spätere Eigennutzung	-
Für Nachkommen	1
Kapitalanlage	-
Kein Interesse an Verwertung	-
Gartennutzung	2



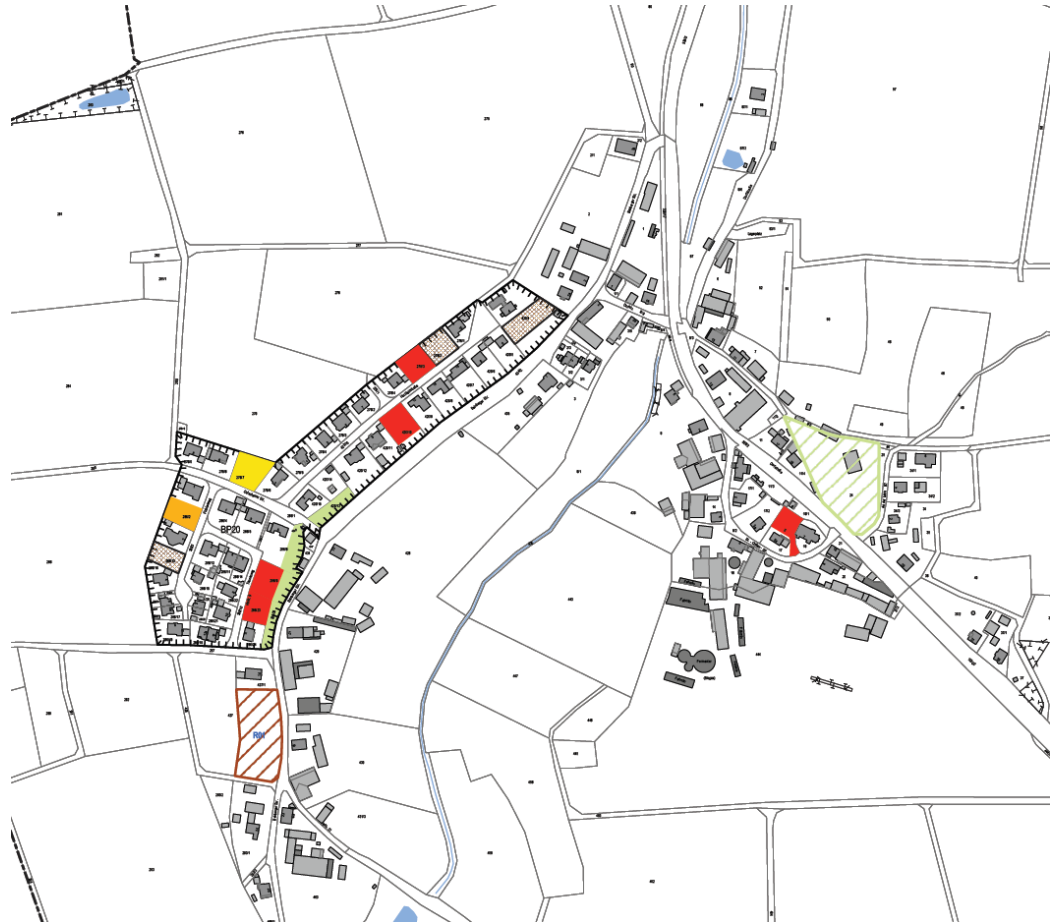
Baustein 2

Rettenbach

Bebauung geplant Absolut / in %	2 20%
Keine Bebauung geplant Absolut / in %	5 50%

Gründe für eine Nichtnutzung

Spätere Eigennutzung	-
Für Nachkommen	4
Kapitalanlage	-
Kein Interesse an Verwertung	-
Gartennutzung	-



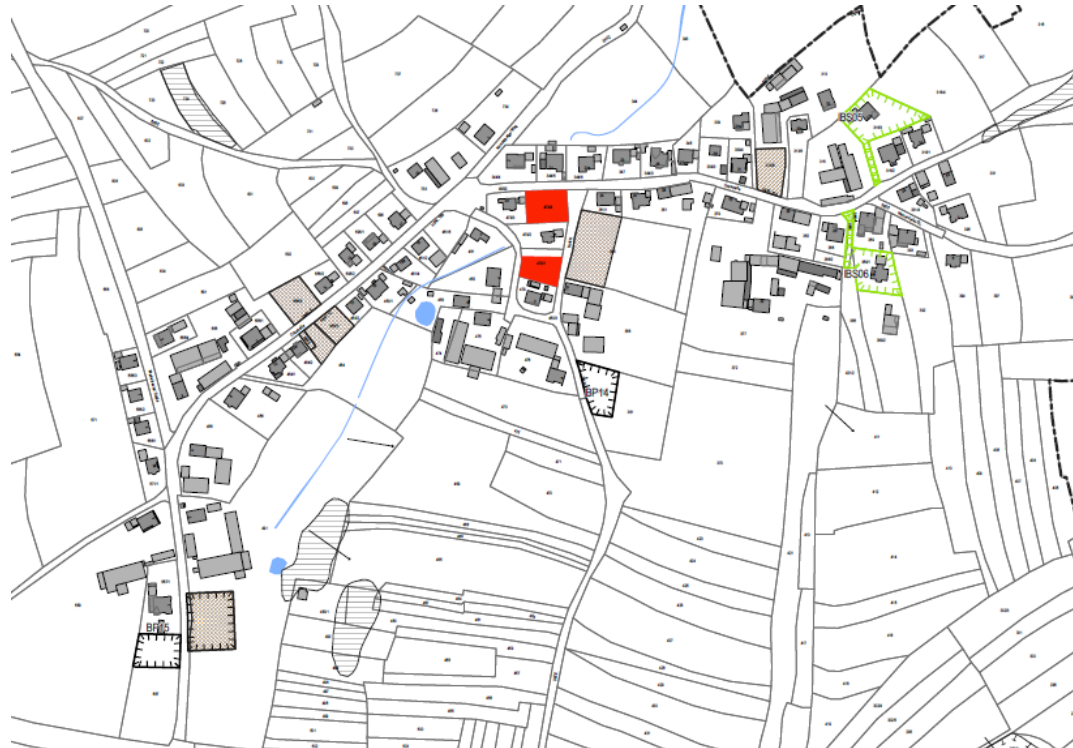
Baustein 2

Niederdorf

Bebauung geplant Absolut / in %	- 0%
Keine Bebauung geplant Absolut / in %	2 22%

Gründe für eine Nichtnutzung

Spätere Eigennutzung	-
Für Nachkommen	1
Kapitalanlage	-
Kein Interesse an Verwertung	-
Gartennutzung	-
Bau-/Planungsrechtliche Bestimmungen	1



Baustein 2

Autenzell

Bebauung geplant Absolut / in %	- 0%
Keine Bebauung geplant Absolut / in %	- 0%

Gründe für eine Nichtnutzung

Spätere Eigennutzung	-
Für Nachkommen	-
Kapitalanlage	-
Kein Interesse an Verwertung	-
Gartennutzung	-
Bau-/Planungsrechtliche Bestimmungen	-



Baustein 2

Unterweilenbach

Bebauung geplant Absolut / in %	- 0%
Keine Bebauung geplant Absolut / in %	- 0%

Gründe für eine Nichtnutzung

Spätere Eigennutzung	-
Für Nachkommen	-
Kapitalanlage	-
Kein Interesse an Verwertung	-
Gartennutzung	-
Bau-/Planungsrechtliche Bestimmungen	-



Baustein 2

Oberweilenbach

Bebauung geplant Absolut / in %	- 0%
Keine Bebauung geplant Absolut / in %	- 0%

Gründe für eine Nichtnutzung

Spätere Eigennutzung	-
Für Nachkommen	-
Kapitalanlage	-
Kein Interesse an Verwertung	-
Gartennutzung	-
Bau-/Planungsrechtliche Bestimmungen	-



Baustein 2

Rosensteig

Bebauung geplant Absolut / in %	- 0%
Keine Bebauung geplant Absolut / in %	1 25%

Gründe für eine Nichtnutzung

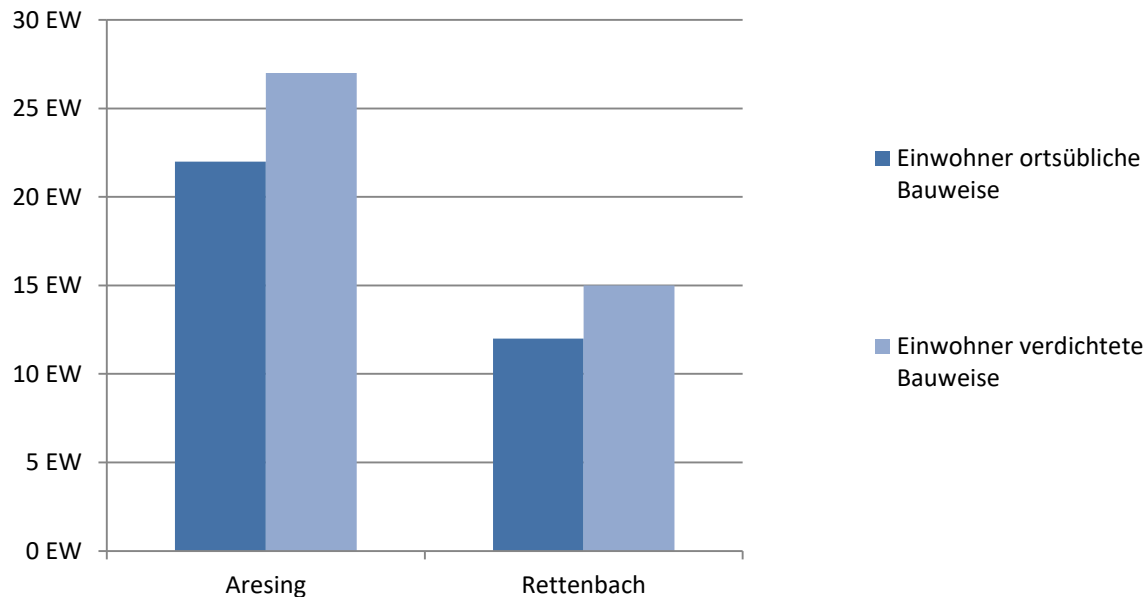
Spätere Eigennutzung	-
Für Nachkommen	1
Kapitalanlage	-
Kein Interesse an Verwertung	-
Gartennutzung	-
Bau-/Planungsrechtliche Bestimmungen	-



Baustein 2

Befragung der Grundstückseigentümer – Auswertung Gegenüberstellung Verfügbarkeit - Bedarf

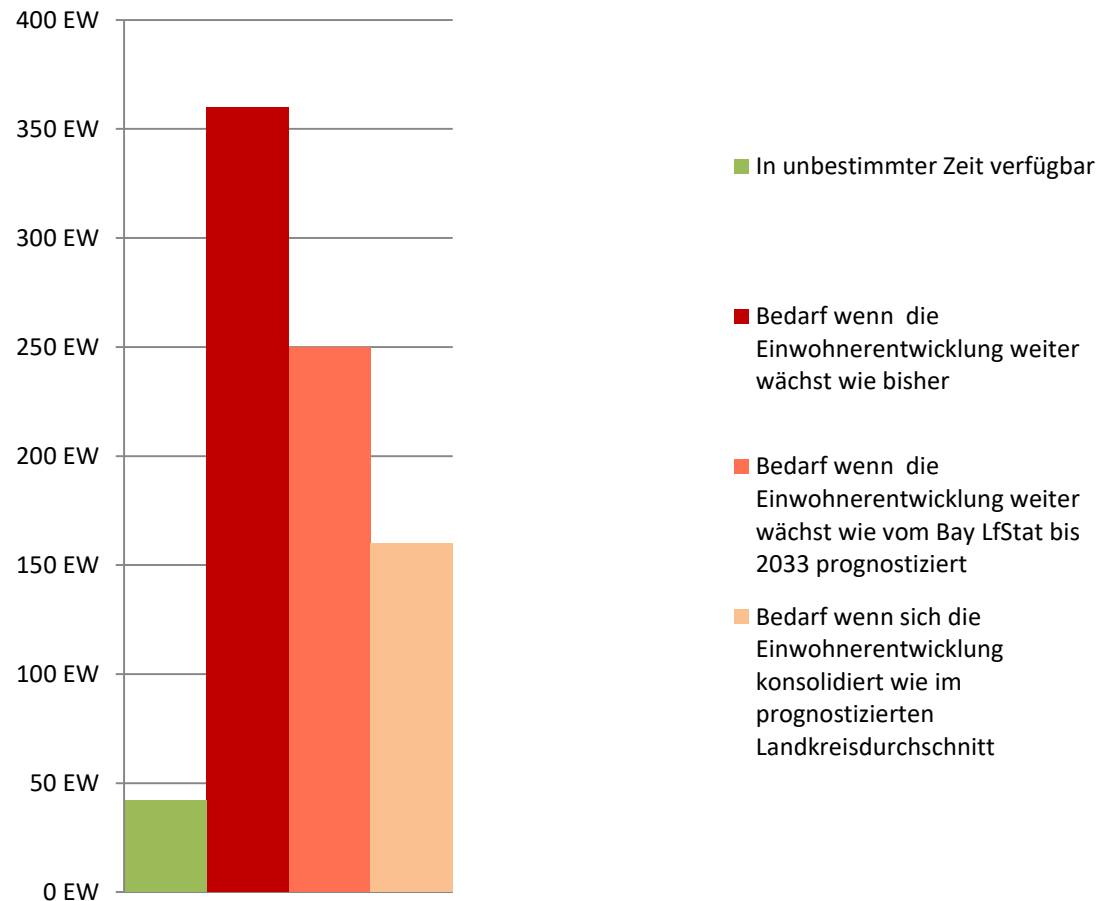
Soll in unbestimmter Zeit bebaut werden (davon viele in den nächsten 10 Jahren)



Baustein 2

Befragung der Grundstückseigentümer – Auswertung

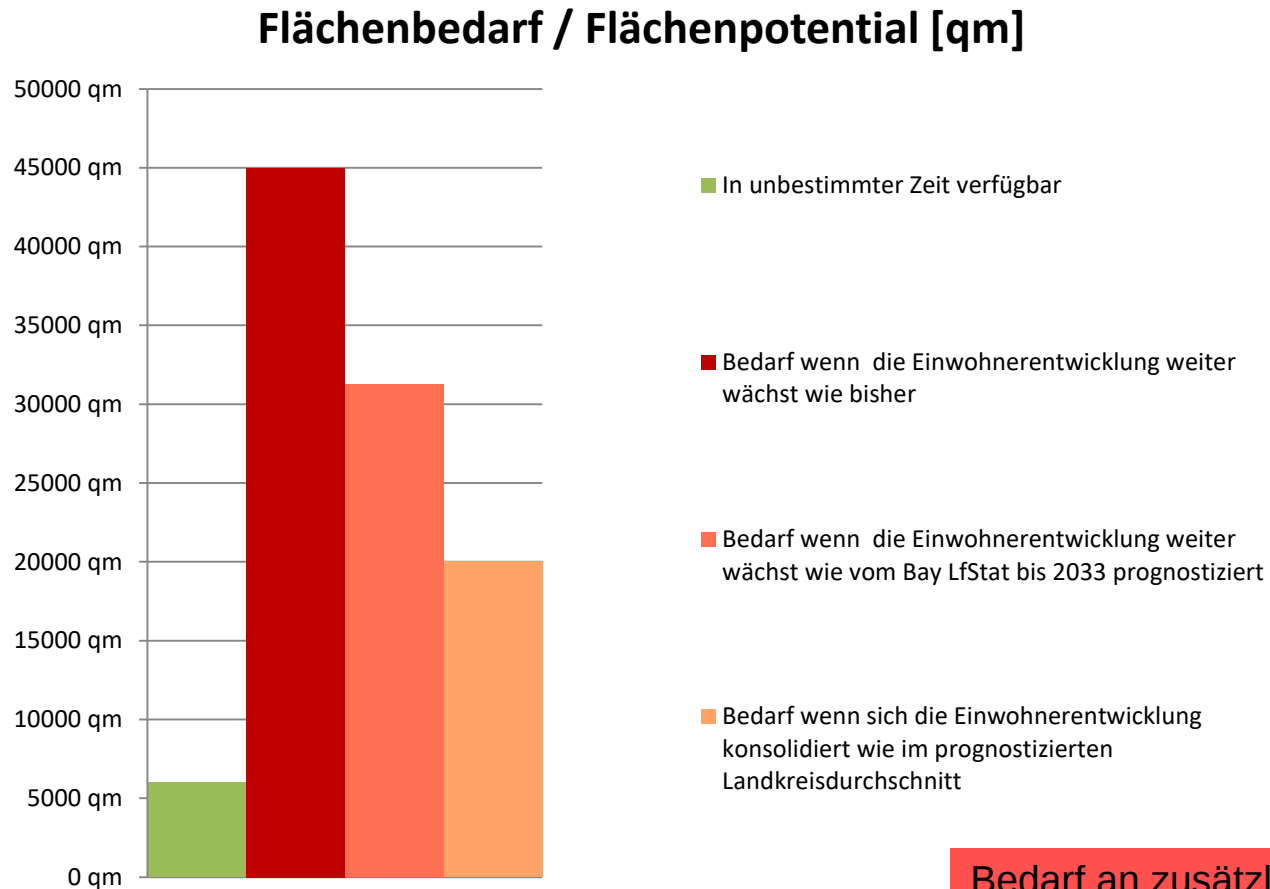
Gegenüberstellung Verfügbarkeit - Bedarf



Baustein 2

Befragung der Grundstückseigentümer – Auswertung

Gegenüberstellung Flächenpotential - Flächenbedarf



**Bedarf an zusätzlichem Bauland:
1,4 ha bis 3,9 ha**

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

Manfred Dörr

Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur

Telefon +49 (0) 89 53 98 02-61

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

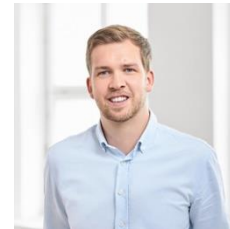


Maximilian Mergenthaler

M. Sc. Umweltplanung und
Ingenieurökologie

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

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



Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) wurde 1950 als kommunaler Zweckverband gegründet. Er ist ein freiwilliger Zusammenschluss von rund 150 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 Struktur-gutachten 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.