

Gemeinde Seukendorf – Konzept zur Innenentwicklung

Beschreibung der Maßnahme zur Aufnahme in das
Förderprogramm „Erhebung der Innenentwicklungspotentiale“

1 Grundsatzbeschluss

Das Thema Innenentwicklung beschäftigt die Gemeinde Seukendorf seit vielen Jahren:

2002 wurde der „Altort Seukendorf“ förmlich als Saniierungsgebiet festgelegt, 2014/15 die städtebauliche Rahmenplanung zur Ortskernsanierung aktualisiert.

Seit 2008 wird mit Entwicklung des Baugebiets „Am Veitsbronner Weg“ die Lücke zwischen Altort und den Wohnbaugebieten „Nord“ und „Grasweg“ geschlossen.

Mit drei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wurden in den vergangenen zwei Jahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Verdichtung einzelner Grundstücke in den Baugebieten „Nord“ und „Grasweg“ geschaffen.

Einen aktuellen Beitrag zur Mobilisierung vorhandener Innenentwicklungspotentiale leistet die politische Gemeinde gemeinsam mit der evangelischen Kirchengemeinde St. Katharina mit dem Umbau und der Erweiterung des Gemeindehauses im Zentrum des Hauptortes.

Bei all diesen Projekten ist deutlich geworden, dass es zur Innenentwicklung Zeit, intensiver Abstimmungen, der Mitwirkungsbereitschaft vieler Beteiligten, finanzieller Anreize und eines planerischen Konzeptes bedarf, das konsequent umgesetzt werden muss.

Gleichzeitig hält der Siedlungsdruck auf die Gemeinde Seukendorf an. Die Nachfrage nach Bauland kann nur schwer gedeckt werden. Da erscheint es einfacher, den oft aufwendigen Weg der Innenentwicklung zu verlassen und – wie viele andere Gemeinden – wieder stärker in die Fläche zu expandieren.

Vor diesem Hintergrund hat sich der Gemeinderat in einer Klausurtagung im Juli 2018 mit den Möglichkeiten und Voraussetzungen für eine erfolgreiche Innenentwicklung beschäftigt und am 10.09.2018 den Grundsatzbeschluss gefasst:

„... bei der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung vorhandene Innenentwicklungspotentiale möglichst vorrangig zu nutzen.“

Zur Ermittlung der vorhandenen Innenentwicklungspotentiale sollen diese systematisch erfasst und Strategien entwickelt werden, diese zu aktivieren.“

Bürgermeister und Verwaltung wurden beauftragt, hierfür einen Antrag auf Zuwendungen aus dem aktuellen Förderprogramm „Erhebung der Innenentwicklungspotentiale“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zu stellen.



Gemeindehaus

2 Gründe für ein Seukendorfer Konzept zur Innenentwicklung

- Aufgrund struktureller Veränderungen in der Landwirtschaft werden bereits heute zahlreiche Gebäude und Anwesen im Gemeindegebiet nicht mehr genutzt. Es muss angenommen werden, dass sich dieser Trend fortsetzt.
- Neben landwirtschaftlichen Gebäuden stehen auch einzelne Wohn- und Gewerbeimmobilien im Ort seit Jahren leer.
- Baulücken verteilen sich über die gesamte Siedlungsfläche Seukendorfs und lassen sich trotz anhaltenden Siedlungsdrucks nicht mobilisieren.
- Neubaugebiete der 1960er bis 90er Jahre machen den Großteil der Siedlungsfläche aus. Demographische Veränderungen lassen insbesondere dort erwarten, dass in naher Zukunft weitere Grundstücke frei werden.
- Vorhandene Informationen über Innenentwicklungspotentiale in Seukendorf sind lückenhaft und nicht aktuell.
- Die Gemeinde verfügt über wenig Anhaltspunkte, welche Innenentwicklungspotentiale mobilisiert werden können.
- Für leer stehende Gebäude, brach liegende Grundstücke, oder minder genutzte Bauflächen gibt es immer wieder Bauvoranfragen, aber keine abgestimmten Konzepte.
- Bauordnungs- oder immissionsschutzrechtliche Anforderungen und/oder denkmalpflegerische Belange stellen die Eigentümer betroffener Immobilien insbesondere in den Ortskernen von Seukendorf und Hiltmannsdorf vor Probleme, die sie ohne fachliche Unterstützung nicht lösen können.
- Das Thema Flächensparen gewinnt in der öffentlichen Diskussion und bei der erforderlichen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans zunehmend an Bedeutung.
- Möglichkeiten der baulichen Nachverdichtung wurden im Rahmen jüngster Bauleitplanungen zur Innenentwicklung äußerst kontrovers diskutiert.
- Bestehende Ansätze zur Erfassung, Auswertung und Aktivierung von Innenentwicklungspotentialia-



Untersuchungsgebiet

len für den „Altort Seukendorf“ sollen fortgeführt und auf das gesamte Gemeindegebiet erweitert werden.

- Das Integrierte Ländliche Entwicklungskonzept (ILEK) für die Zenngrund Allianz schlägt für Seukendorf einen Vitalitätscheck und ein interkommunales Flächenmanagement vor.

3 Allgemeine Ziele und Aufgaben

Mit dem Konzept sollen bestehende und voraussichtliche Innenentwicklungspotentiale erfasst, die Grundlagen für ein zukünftiges Flächenmanagement geschaffen, konsensfähige Vorgaben für die zukünftige Innenentwicklung Seukendorfs formuliert und erste konkrete Vorschläge zur Revitalisierung vorhandener Flächenpotentiale entwickelt werden. Hierzu gehören:

- das systematische Erfassen und Bewerten der im Gemeindegebiet Seukendorf vorhandenen Innenentwicklungspotentiale,
- die Ansprache der Eigentümer und Abschätzen von Mobilisierungschancen,
- die Information und Sensibilisierung der Bevölkerung für das Thema Innenentwicklung,
- das Definieren und Abstimmen der Vorgaben für ein zukünftiges Flächenmanagement,
- das Entwickeln erster Vorschläge zur Aktivierung vorhandener Flächenpotentiale.

4 Untersuchungsgebiet

Innenentwicklungspotentiale verteilen sich über das gesamte Gemeindegebiet. Deshalb sollen zunächst sämtliche Ortsteile der Gemeinde Seukendorf in das Konzept einbezogen werden, d.h. neben dem Hauptort Seukendorf die Ortsteile Hiltmannsdorf, Taubenhof, Erzleitenmühle und Kohlersmühle. Die Voraussetzungen für einen gesamtörtlichen Planungsansatz sind günstig:

Das Gesamtgemeindegelände (ca. 848 ha) und die Siedlungs- und Verkehrsflächen Seukendorfs (ca. 154 ha) sind überschaubar. Die Ortsteile und vorhandene Infrastruktureinrichtungen liegen in geringer Entfernung zueinander. Bestehende Baugebiete weisen ähnliche städtebauliche Strukturen auf.

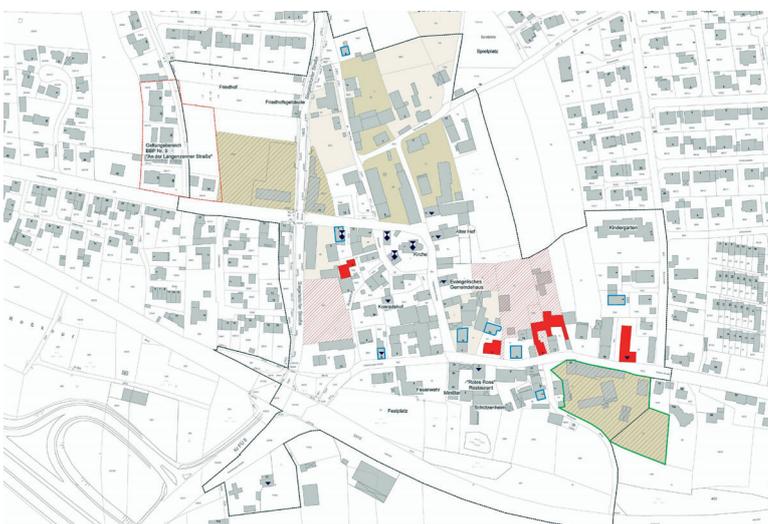
5 Geplante Arbeitsschritte / Erwartetes Leistungsbild

Mit der Erstellung des Konzepts zur Innenentwicklung soll ein qualifiziertes Fachbüro beauftragt werden, das das Konzept in enger Abstimmung mit Bürgermeister und Gemeindeverwaltung erstellt. Geplant sind folgende Arbeitsschritte:

5.1 Erfassen innerörtlicher Baulücken, Brachen und Leerstände

Leerstände sollen z.B. mittels eines Abgleichs der Einwohnerdatei und der Adressdaten der Vermessungsverwaltung erfasst werden. Die hierfür erforderlichen Daten werden dem Auftragnehmer von der Gemeinde Seukendorf zur Verfügung gestellt.

Alle Brachflächen, Baulücken sowie Leerstände sind in eine Flächenmanagement-Datenbank einzupflegen, z.B. die FMD des Bayerischen Landesamtes für Umwelt.



Flächenpotentiale Altort Seukendorf

Datenschutzrechtliche Bestimmungen sind zu beachten. Zur Präsentation und Veröffentlichung der Ergebnisse sind diese in generalisierter Form, d.h. straßen- bzw. gebietsweise ohne Angabe von Flurstücksnummern etc. darzustellen.

5.2 Erfassen minder genutzter Bauflächen (Leerstandsgefahren 1)

Für alle im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen sollen das Maß der baulichen Nutzung (GRZ) ermittelt und minder genutzte Grundstücke gekennzeichnet werden, um mögliche Nachverdichtungspotentiale aufzuzeigen.

Auch diese Ergebnisse sollen straßen- bzw. gebietsweise dargestellt werden, um räumliche Schwerpunkte minder genutzter Bauflächen auszumachen. Für die Flächenmanagement-Datenbank und den internen Gebrauch erfolgt eine parzellenscharfe Erfassung.

5.3 Erfassen von Gebieten im Wandel (Leerstandsgefahren 2)

Anhand vorliegender statistischer Daten zur Altersstruktur und einer Befragung der in Seukendorf ansässigen Betriebe (Landwirtschaft, Handel, Gewerbe) sollen Grundstücke ermittelt werden, für die aufgrund des Alters der Bewohner und/oder z.B. aufgrund des Alters von Betriebsinhabern angenommen werden kann, dass sich die bisherige Bewohnerstruktur/Nutzung in den kommenden Jahren verändert.

Die Bestandsaufnahme soll parzellenscharf erfolgen, zur Präsentation aber ebenfalls nur straßen- bzw. gebietsweise dargestellt werden. Die Ergebnisse liefern einen Überblick über die Bereiche des Gemeindegebiets, die für neue Nutzer von Interesse sein können.

5.4 Analyse der planungsrechtlichen Vorgaben

Für die erfassten Innenentwicklungspotentiale muss die bestehende planungsrechtliche Situation geklärt werden:

Für welche Gebiete bestehen verbindliche Bauleitpläne, mit welchen Vorgaben? Welche Vorhaben wären nach § 34 BauGB genehmigungsfähig? Wo bietet sich die Änderung/Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung an? Für welche Gebiete ist aufgrund der angrenzenden baulichen Nutzung eine Abrundung/Ergänzung des Innenbereichs möglich? Welche Art der baulichen Nutzung kommt für welche Fläche infrage?

Informationen hierzu sollen in generalisierter Form wiedergegeben werden. Für den internen Gebrauch muss eine flurstücksbezogene Eingabe in die Flächenmanagement-Datenbank erfolgen.

5.5 Ermitteln des Erschließungsaufwands

Grundsätzlich wird davon ausgegangen werden, dass die verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung der zur Innenentwicklung geeigneten Flächen gegeben ist.

Grundstücke, die z.B. über keine direkte Straßenanbindung verfügen oder für deren bauliche Nutzung ein größerer Erschließungsaufwand betrieben werden müsste, sollen gesondert erfasst und gekennzeichnet werden.

5.6 Aufzeigen von Grenzen der Innenentwicklung

Aus städtebaulichen Gründen ist es wichtig, bei der Innenentwicklung das bestehende Maß der baulichen Nutzung zu berücksichtigen und Flächen frei zu halten, die z.B. zum Aufenthalt und zur Erholung dienen, ortsbildprägenden Charakter haben oder wichtige ökologische Funktionen übernehmen.

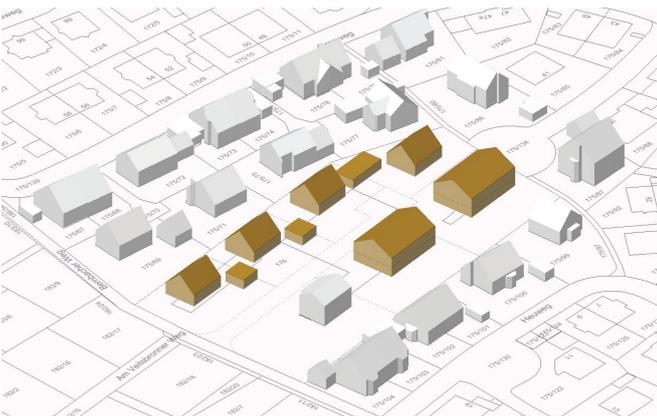
Erfahrungen mit jüngst realisierten Bebauungsplänen der Innenentwicklung in Seukendorf zeigen, dass insbesondere Nachbarn einer baulichen Nachverdichtung häufig kritisch gegenüber stehen.

Bei der Bewertung der Innenentwicklungspotentiale sollen deshalb die Grenzen der baulichen Entwicklung aus fachlicher Sicht aufgezeigt und Flächen definiert werden, die dauerhaft von einer baulichen Nutzung frei zu halten sind.

5.7 Gegenüberstellen von Baulandbedarf und Innenentwicklungspotentialen

Parallel zur Ermittlung und Bewertung der Innenentwicklungspotentiale ist anhand vorliegender Prognosen, z.B. des Bayerischen Landesamtes für Statistik, der voraussichtliche Wohnbaulandbedarf in Seukendorf bis zum Jahr 2030 zu ermitteln und den Innenentwicklungspotentialen gegenüber zu stellen.

Die Ergebnisse sollen herangezogen werden, um aufzuzeigen, wieviel Fläche gegenüber Neuausweisungen an den Ortsrändern gespart werden könnte, und um



BBP 10 zur Innenentwicklung Grasweg

die Bürgerinnen und Bürger Seukendorfs für das Thema zu sensibilisieren.

Dem Gemeinderat sollen die Ergebnisse als Entscheidungsgrundlage dienen, wenn im Zuge der Flächennutzungsplanung über die Darstellung zusätzlicher Bauflächen entschieden werden muss.

5.8 Eigentümerbefragung

Um abschätzen zu können, in welchem Umfang sich ermittelte Innenentwicklungspotentiale mobilisieren lassen, welche Entwicklungshemmnisse bestehen und welche Unterstützung/Gegenleistung die Eigentümer betroffener Grundstücke erwarten, soll in einem ersten Schritt der Eigentümeransprache eine schriftliche Befragung erfolgen.

Hierzu soll in Abstimmung mit der Gemeinde ein Fragebogen entwickelt, verschickt und ausgewertet werden.

Die Gemeinde liefert die Adressen der Grundstückseigentümer und übernimmt die Portokosten für den Versand und die Rückantwort der Fragebögen.

5.9 Bürgerwerkstatt

Die Erfahrung aus den Bauleitplanungen der jüngeren Vergangenheit (Änderung BBP 6 „Nord“, BBP 10 „Grasweg“ und BBP 14 „Erweiterung Grasweg“) zeigt, dass durch eine frühzeitige Information und Beteiligung der Bevölkerung, Bedenken gegen eine bauliche Verdichtung von Grundstücken in der Nachbarschaft begegnet werden muss.

Um die Bürgerinnen und Bürger Seukendorfs für das Thema Innenentwicklung zu sensibilisieren, sie über die örtlichen Entwicklungspotentiale zu informieren und ihnen Gelegenheit zu geben, vorgeschlagene Maßnahmen und Regelungen zur Innenentwicklung mit der Gemeinde und den Planern zu erörtern, soll bereits im Rahmen der Konzepterstellung eine Bürgerwerkstatt stattfinden.



Bürgerwerkstatt

Geplant ist eine Abendveranstaltung (2,0 - 2,5 Stunden), die vorbereitet, moderiert, fachlich begleitet und dokumentiert werden soll, und deren Ergebnisse in das Konzept einfließen sollen.

5.10 Ergebnisbericht

Die Ergebnisse sollen in einem Abschlussbericht in Karten, Text und Grafiken zusammengestellt und veröffentlicht werden. Erwartet werden auf die örtlichen Besonderheiten zugeschnittene Ergebnisse:

- Erfassen und Übermitteln der Daten für ein elektronisches Flächenmanagement Datenbanksystem (FMD).
- Straßen- bzw. gebietsbezogene Darstellung der Ergebnisse.
- Darstellen des Handlungsbedarfs zur Aufstellung/Änderung verbindlicher Bauleitpläne.
- Aufgabenbeschreibung und Vorschläge für personelle Zuständigkeiten für ein zukünftiges Flächenmanagement. Vorschläge zur gezielten Eigentümeransprache in Form eines Leitfadens.
- Erstellen von Muster-Steckbriefen für eine Grundstücksbörse.
- Aufzeigen von baulichen Nutzungsmöglichkeiten einzelner Grundstücke zur Eigentümeransprache (Vorschläge für bis zu drei Anwesen, Darstellen der Ergebnisse in Skizzen und Plänen bis M 1:100).



Ortsabrundung Fürther Straße

5.11 Präsentation der Ergebnisse

Die Zwischenergebnisse sollen vor der Bürgerwerkstatt in einer öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vorgestellt werden. Zum Abschluss sollen die Endergebnisse präsentiert werden.

6 Geplantes Vorgehen

Die Gemeinde benötigt fachliche Unterstützung und wird dazu ein geeignetes Fachbüro beauftragen. Städtebauliche Qualifikationen und Kenntnisse des aktuellen Planungs- und Bauordnungsrechts werden erwartet. Erfahrungen mit vergleichbaren Planungsaufgaben sind erwünscht.

Die Gemeinde beabsichtigt, mindestens drei Honorarangebote für die oben beschriebenen Leistungen einzuholen und die Büros zu bitten, sich persönlich im Gemeinderat vorzustellen.

Die Vergabe des Auftrags soll anhand eines Punkteverfahrens möglichst zeitnah erfolgen und von einem Auswahlgremium (Bürgermeister, Verwaltung und Sprecher der im Gemeinderat vertretenen Fraktionen) vorbereitet werden. Folgende Kriterien sollen dabei berücksichtigt werden.

Preis gemäß Honorarangebot, Stundensätze	50 Punkte
Kenntnisse der örtlichen und regionalen Gegebenheiten	10 Punkte
Fachliche Qualifikation der Anbieter	10 Punkte
Referenzen zu Projekten der Innentwicklung	10 Punkte
Gesamteindruck des Angebotes und der Präsentation	20 Punkte

Die Ergebnisse des Konzepts sollen bis zum Herbst 2019 vorliegen.

7 Voraussichtliche Kosten

Bis zur Vorlage konkreter Angebote lassen sich die Kosten zur Erstellung des Konzepts nur überschlägig beziffern.

Bei einem geschätzten Zeitbedarf von rund 400 Stunden und den für Stadtplanungsbüros üblichen Stundensätzen wird angenommen, dass sich die Kosten der Maßnahme auf insgesamt rund 30.000 € belaufen.

Honorar netto	24.000 €
Nebenkosten pauschal 5%	1.200 €
Zwischensumme	25.200 €
Mehrwertsteuer 19%	4.788 €
Honorar brutto	rund 30.000 €