

Anmerkungen zur Methodik

Erhebung der Wohnbauflächenreserven in den Landkreisen der Region München

Dachau, Ebersberg, Erding, Freising, Fürstenfeldbruck, Landsberg am Lech, München und Starnberg

Aufgabenstellung

Aufgabe war es, die Wohnbauflächenreserven nach den rechtswirksamen Flächennutzungsplänen (FNP) der Landkreis-Kommunen in der Region zu erheben, um daraus abzuschätzen, für wie viele Einwohner diese Flächen noch Platz bieten. Dabei erfolgte die Flächenanalyse auf Grundlage der Kategorien „Wohnbaufläche (W)“ sowie „Mischgebiet (MI)“.

Methodik

Aus den erhobenen Leerbauflächen (Bruttobauland) lassen sich nicht unmittelbar Rückschlüsse auf die auf diesen Flächen möglichen Wohnflächen ziehen. Es bedurfte anschließend einer Ableitung des theoretischen Wohnflächenpotenzials aus der Erhebung des Bruttobaulands. Erst auf Grundlage der Wohnflächen ließen sich in einem zweiten Schritt potenzielle Einwohnerzahlen auf diesen Flächen ermitteln.

Die Ableitung erfolgte in den nachfolgend genannten Schritten:

1. *Bruttobauland (Bruttofläche)*

Die Ermittlung der Bruttoflächen für W und MI erfolgt auf der Grundlage von aktuellen Flächennutzungsplänen (RIS = Rauminformationssystem der Regierung von Oberbayern 2020) und Luftbildern (Digitales Orthophoto 2020 © Bayerische Vermessungsverwaltung). Die gewonnenen Flächen stellen den Bestand des potenziellen Baulandes dar und bilden die Basis für weitere Berechnungen. Bei der Ermittlung der Bruttoflächen wurden Grundstücke ab einer Größe von 300 m² kartiert, da diese Größen bei Grundstücken zeitgemäß sind.

2. *Bruttowohnfläche MI*

Da im Mischgebiet 50 % Wohnen und 50 % Gewerbegeschossfläche angenommen werden kann, musste vom Bruttobauland des Mischgebiets die Hälfte abgezogen werden.

3. *Nettobauland (Nettofläche)*

Ermittlung des Nettobaulands durch Abzug eines Erschließungsflächenanteils vom Bruttobauland. Der Erschließungsflächenanteil stützt sich hierbei auf Erfahrungswerte des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München (PV).

- Flächen kleiner 0,3 ha liegen meist in einer bereits erschlossenen Bebauungsstruktur (Baulücken) und bedürfen keines Abzugs von Erschließungsflächen
- Bei Flächen zwischen 0,3 und 0,5 ha wurden 15 % Erschließungsflächenanteil abgezogen
- Bei Flächen größer 0,5 ha wurden 30 % für die Erschließung abgezogen

4. *Geschossfläche*

Ermittlung der potenziellen Geschossflächen auf dem Nettobauland unter Annahme unterschiedlicher, pauschalierter Baudichten (Geschossflächenzahl), in Abhängigkeit von der

- Zentralität einer Gemeinde (OZ, MZ, GZ, nichtzentraler Ort)
- Erschließung durch den schienengebundenen Verkehr (SPNV)
- Raumstrukturellen Zugehörigkeit einer Gemeinde [Allgemeiner ländlicher Raum (ALR) bzw. Verdichtungsraum (VR)]
- Untergliederung in Haupt- und Nebenort

5. *Geschossflächenzahl*

Die hohe Zahl an Gemeinden erforderte ein pauschalierendes Vorgehen bei der Festlegung der Geschossflächenzahlen (GFZ). Die getroffenen Annahmen stützen sich hierbei auf die Erfahrung des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München (PV).

Die Annahmen zu den Baudichten erfolgten differenziert für verschiedene Flächentypen. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Baudichte mit der Zentralität einer Gemeinde, der Raumstruktur, der örtlichen Lage der Fläche in Haupt- oder Nebenort und der Erschließung durch einen Bahnanschluss verändert.

Bei den Betrachtungen wurden deshalb sechs unterschiedliche Kategorien unterschieden:

Typ 1: Zentraler Ort im Verdichtungsraum mit Bahnanschluss	(GFZ 0,7)
Typ 2: Hauptort im Verdichtungsraum	(GFZ 0,7)
Typ 3: Nebenort im Verdichtungsraum	(GFZ 0,5)
Typ 4: Allgemein ländlicher Raum mit/ohne Bahnanschluss	(GFZ 0,5)
Typ 5: Zentrale Orte im ALR, die nicht in die Kategorien 1-4 fallen	(GFZ 0,5)
Typ 6: Lage innerhalb eines Radius von bis zu 2 km um einen Bahnanschluss	(GFZ-Erhöhung um 0,2)

6. *Abzug für innere Erschließung*

Ermittlung der potenziellen Wohnfläche unter Abzug einer gebäudeinternen Erschließungs- und Konstruktionsfläche (-25 %) von den Geschossflächen.

Am Ende der Berechnung stehen schließlich rechnerisch ermittelte Wohnflächen. Hierbei handelt es sich um Flächenpotenziale, die noch nicht umgesetzt, jedoch umgesetzt werden könnten.

7. *Bahnradien*

Untersuchung der dargestellten Flächen, ob sie im 1km- bzw. 2km-Radius um einen Bahnhof liegen. Diese Analyse dient als Zusatzinformation und geht in die Berechnung mittels „Typ 6“, also einer Erhöhung der GFZ um 0,2 mit ein.

Ergebnis

Die Berechnungen ergeben Reserven von Wohnflächen in noch nicht bebauten FNP-Ausweisungen, die in weiteren Schritten in Einwohner und Wohneinheiten umgerechnet werden. Das sind zunächst theoretische Werte. Sie müssen bezüglich Realisierbarkeit, FNP-Erweiterungsmöglichkeiten, zusätzlichen Potenziale nach § 34 BauGB, sowie Konversionsflächen kritisch diskutiert werden.