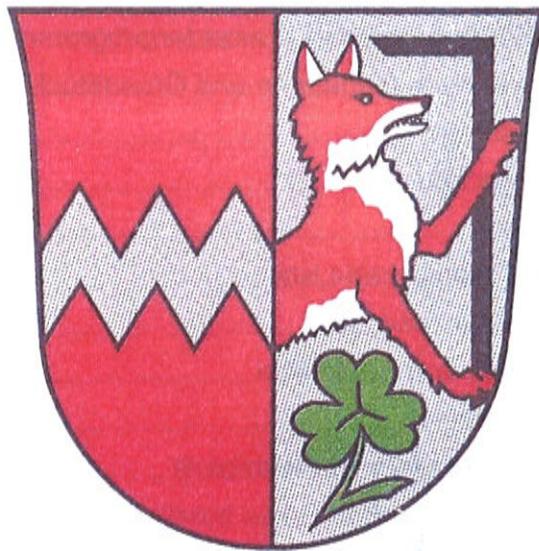


# Konzept

zur Aktivierung von  
Leerständen und  
Baulücken



Markt Winklarn

## Inhalt

1. Vorwort .....	3
2. Markt Winklarn.....	3
2.1 Demografie .....	4
2.2 Ist-Zustand Leerstände .....	7
2.3 Text Ist-Zustand Baulücken .....	8
2.4 Gesellschaftliches Leben .....	9
3. Ziele.....	9
4. Maßnahmen zur Zielerreichung.....	9
4.1 Aktivierung von Leerständen.....	9
4.1.1 Benennung eines „Leerstands-Kümmers“ .....	10
4.1.2 Leerstands-Bestandslisten .....	10
4.1.2.1 „Öffentliche“ Leerstands-Bestandsliste: .....	10
4.1.2.2 „Interne“ Leerstands-Bestandsliste .....	11
4.1.3 Erstberatung durch Architekten bei Leerständen.....	11
4.1.4 Energieberatungsleistungen bei Leerständen .....	12
4.1.5 Förderprogramm „Jung kauft Alt“ .....	13
4.1.6 Kommunales Förderprogramm „Fassadenprogramm“ .....	13
4.1.7 (Zwischen-)Erwerb von Gebäuden und Grundstücken.....	13
4.1.8 Regelmäßige Abfrage.....	14
4.2 Aktivierung von Baulücken .....	14
4.2.1 Baulücken-Listen .....	14
4.2.1.1 „Öffentliche“ Baulücken-Liste .....	14
4.2.1.2 „Interne“ Baulücken-Liste .....	15
4.2.2 (Zwischen-)Erwerb von Baulücken .....	15
4.2.3 Regelmäßige Abfrage.....	15
4.3 Einsatz der Flächenmanagement-Datenbank .....	15
4.4 Auflösung des Spannungsverhältnisses Innen-Außen-Entwicklung .....	16
5. Kombinieren von Förderungen .....	16
6. Evaluierung.....	16
7. Hinweise zu den Förderungen.....	17
8. Öffentlichkeitsarbeit .....	17
9. Inkrafttreten, Umsetzung .....	17

## 1. Vorwort

Ortskerne sind die Visitenkarte und der Lebensmittelpunkt unserer Dörfer. Bedingt durch gesellschaftliche Entwicklungen und die Auswirkungen des demografischen Wandels sind hier immer mehr Leerstände zu verzeichnen. Dies führt zu Vernachlässigung von Eigentum und zur Beeinträchtigung des Ortsbildes. Hohe Kosten für Abbruch, Sanierung oder Umbau führen dazu, dass Gebäude im Ortskern nicht mehr genutzt werden.

Aber auch Lücken in der Bebauung werden nicht gefüllt. Die Eigentümer der Grundstücke haben eine überwiegend abwartende Haltung und sehen keinerlei Bedarf bzw. Anreiz die Baulücken an Bauwillige zu veräußern oder begründen die abwartende Haltung darin, dass Nachfahren ggf. in späteren Jahren eine Bebauung vornehmen könnten.

Der demografische Wandel (Einwohnerrückgang und höhere Altersstruktur), der Strukturwandel im Einzelhandel, fehlende Infrastruktur und ausgedünnte Grundversorgung lösen eine Abwärtsspirale insbesondere in kleineren Kommunen aus.

Der Markt Winklarn will durch gezielte Maßnahmen Abhilfe schaffen und Landleben für Alt und Jung wieder attraktiv machen.

Neben den bereits bekannten Förderinstrumenten wie die Dorfentwicklung und Städtebauförderung sollen zusätzliche attraktive Reizpunkte gesetzt werden.

## 2. Markt Winklarn

Der Markt Winklarn liegt inmitten des Urlaubsgebietes "Oberpfälzer Wald". Der Ort Winklarn liegt unmittelbar an der bayerischen Ostmarkstraße (B 22) zwischen Oberviechtach und Rötz. Über die Bundesautobahnen A 93 (Ausfahrt Nabburg) und A 6 (Ausfahrt Leuchtenberg) ist der Marktflecken an das Fernverkehrsnetz angeschlossen.

Die Landschaft um Winklarn herum ist zum einen geprägt von der Teichwirtschaft (ca. 96 ha) und von der Landwirtschaft (nahezu 2000 ha) in den Tallagen, zum anderen von den sich weit ausdehnenden Wäldern (ca. 1100 ha) des von Weiten schon sichtbaren Frauensteines (knappe 900 m).

Der Markt Winklarn hat 1.350 Einwohner (Stand: 31.12.2022)<sup>1</sup>. Die Bevölkerung verteilt sich auf folgende Gemeindeteile:

Aschahof, Aschamühle, Buchhof, Fischerhof, Forsthof, Haag, Haselweiher, Hundhagemühle, Krapflhof, Muschenried, Obereppenried, Pondorf, Scheibenhaus, Schneeberg, Trad, Untereppenried, Wastlhof, Windhals, Winklarn und Zengeröd.

Der Markt Winklarn hat eine Größe von 33,8 qkm.

---

<sup>1</sup> Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik ([www.statistik.bayern.de](http://www.statistik.bayern.de))

## 2.1 Demografie

Laut den vorliegenden Bevölkerungsvorausberechnungen wird der Bevölkerungsstand im Markt Winklarn von 2019 bis 2033 von 1375 auf 1240 Personen abnehmen.

Hierbei handelt es sich um Modellberechnungen, die die demographische Entwicklung unter bestimmten Annahmen zu den Geburten, Sterbefällen und Wanderungen in die Zukunft fortschreiben. Die Annahmen beruhen überwiegend auf einer Analyse der bisherigen Verläufe dieser Parameter. Vorausberechnungen dürfen also nicht als exakte Vorhersagen missverstanden werden. Sie zeigen aber, wie sich die Bevölkerung unter bestimmten, aus heutiger Sicht plausiblen Annahmen entwickeln würde. Das Bayerische Landesamt für Statistik betont, dass die konkrete Anwendung und Beurteilung der Daten dem Nutzer überlassen bleibt. Vor Ort sind die spezifischen Faktoren (z. B. zukünftig erhöhte Zuzüge durch Betriebsansiedelungen, Ankunft von Schutzsuchenden, vermehrte Fortzüge durch fehlende Infrastruktur oder durch Arbeitsplatzmangel), die einen zusätzlichen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung haben können, besser bekannt<sup>2</sup>.

Die nachfolgenden Grafiken des Bayerischen Landesamtes für Statistik verdeutlichen die prognostizierte Entwicklung.

**Datenblatt 09 376 178 Winklarn**

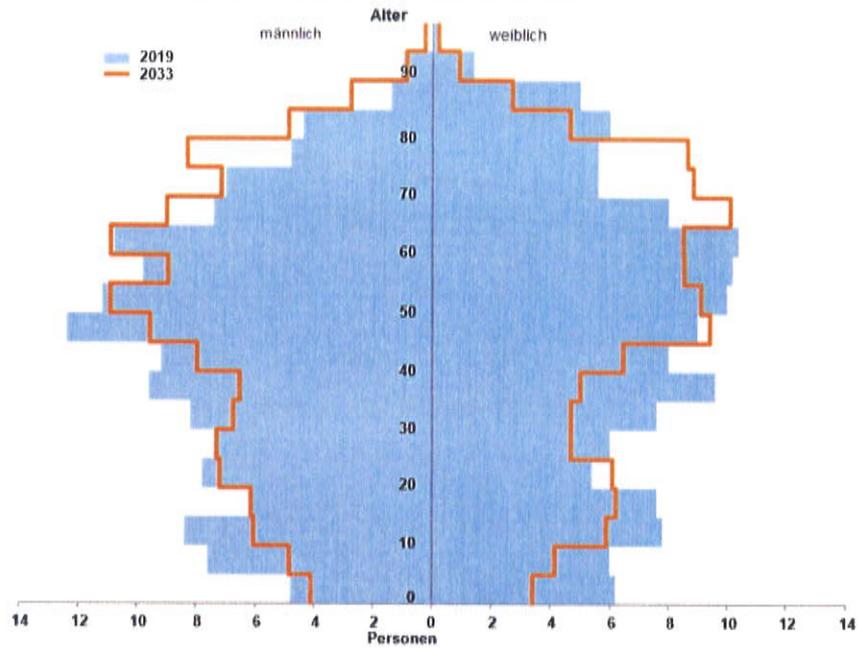
Bevölkerungsstand am 31.12.20...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	1 375	252	834	289
2020	1 370	250	820	300
2021	1 360	240	820	300
2022	1 350	240	810	300
2023	1 340	230	800	310
2024	1 330	220	800	310
2025	1 320	220	780	320
2026	1 310	210	780	320
2027	1 300	210	770	320
2028	1 290	200	770	320
2029	1 280	190	760	330
2030	1 270	190	750	330
2031	1 260	190	740	340
2032	1 250	180	730	340
2033	1 240	180	720	350

\* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet. Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

<sup>2</sup> Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik ([www.statistik.bayern.de](http://www.statistik.bayern.de))

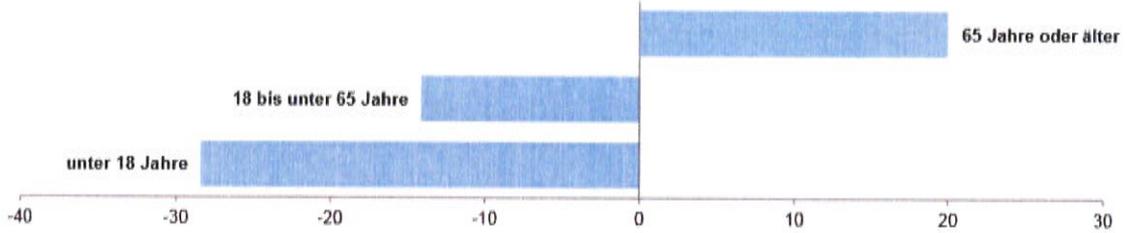
Graphiksammlung 09 376 178 Winklarn

Bevölkerungsskizze\* im Jahr 2019 bzw. 2033

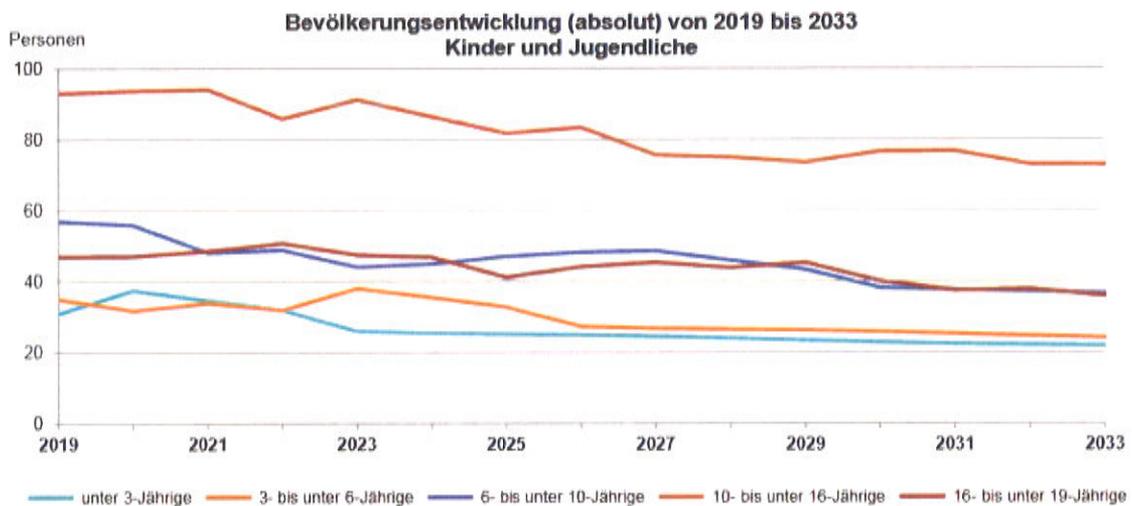
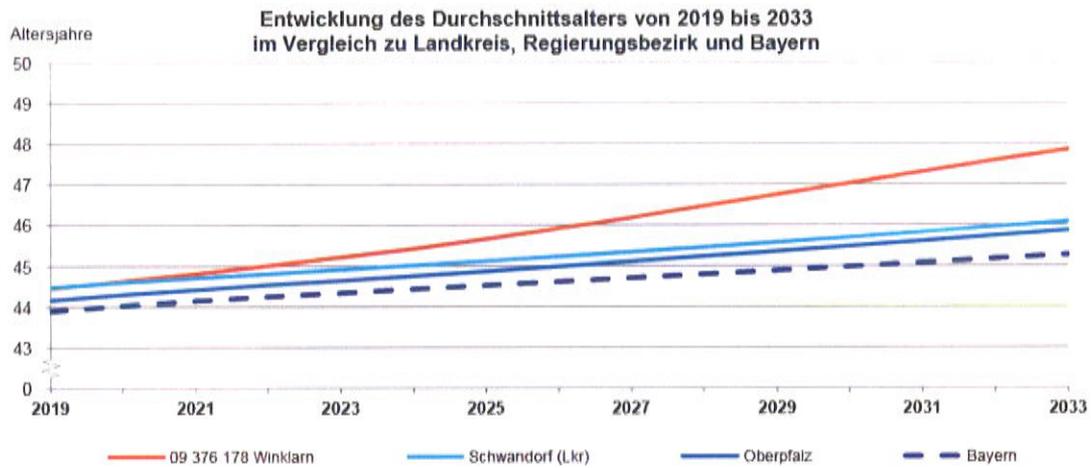


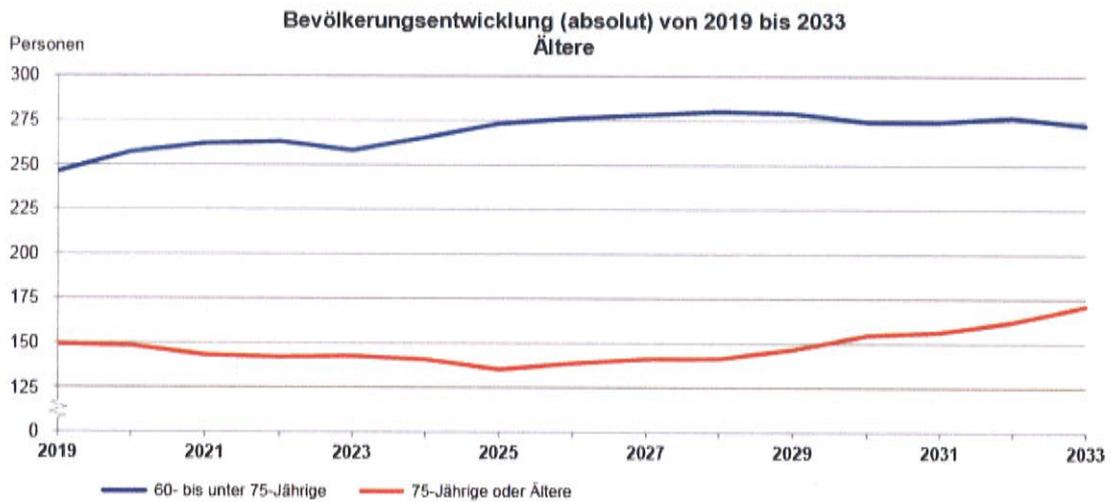
\* Die Bevölkerungsskizze zeigt die durchschnittliche Anzahl von Männern und Frauen in Gruppen von jeweils fünf Einzelaltersjahren

Veränderung der Bevölkerung 2033 gegenüber 2019 nach Altersgruppen in Prozent



## Noch Graphiksammlung 09 376 178 Winklarn





## 2.2 Ist-Zustand Leerstände

Nachstehend zum Stand April 2023 ist der Ist-Zustand der leerstehenden Wohngebäude nach deren Anzahl dargestellt. Hinsichtlich der mittlerweile „gelösten“ Leerstände liegt ein Zeitraum von zehn Jahren zugrunde. Insgesamt sind über das gesamte Marktgemeindegebiet hinweg 88 Anwesen zu betrachten.

Es wurde folgende Gliederung bei der Erhebung der Daten berücksichtigt:

Leerstand - keine Lösung in Sicht
Leerstand - in Bearbeitung
Leerstand - beseitigt

### Gesamtes Gemeindegebiet<sup>3</sup>

37	42,05 %
20	22,73 %
31	35,22 %

### Verteilung auf die einzelnen Gemeindeteile<sup>4</sup>

Winklarn	
23	26,14 %
9	10,23 %
18	20,45 %

<sup>3</sup> Prozentsätze im Verhältnis zu den gesamten betrachteten Datensätzen von 88 Stück

<sup>4</sup> Prozentsätze im Verhältnis zu den gesamten betrachteten Datensätzen von 88 Stück

#### Schneeberg

2	2,27 %
4	4,55 %
6	6,82 %

#### Windhals

0	0,00 %
0	0,00 %
1	1,14 %

#### Buchhof

1	1,14%
0	0,00 %
0	0,00 %

#### Muschenried

4	4,55 %
4	4,55 %
3	3,41 %

#### Pondorf

2	2,27 %
1	1,14 %
2	2,27 %

#### Haag

4	4,55 %
1	1,14 %
1	1,14 %

#### Obereppenried

1	1,14 %
1	1,14 %
0	0,00 %

## 2.3 Text Ist-Zustand Baulücken

Im Marktgebiet von Winklarn sind Baulücken als bebaubare Flächen im Innenbereich vorhanden. Es sind dies ca. 0,95 ha an Wohnbauflächen und ca. 3,17 ha gemischte Bauflächen. Der Großteil davon ist wiederum in den Ortsteilen vorhanden. Lediglich ein kleiner Anteil am Hauptort Winklarn. Im Rahmen einer Überprüfung im Jahr 2022 hat sich ergeben, dass bei den Eigentümern keine Verkaufsbereitschaft vorhanden ist.

## 2.4 Gesellschaftliches Leben

Es ist zunehmend zu beobachten, dass aufgrund der demografischen Entwicklung, der Landflucht sowie fehlenden Angeboten vor Ort im Bereich Freizeit, Grundversorgung und Infrastruktur das gesellschaftliche Leben leidet. Oft mangelt es den Vereinen an Nachwuchs und die Besetzung der Vorstandschaften bereitet zunehmend Probleme, wegen fehlender Bereitschaft sich in diesem Bereich zu engagieren.

Die Vereine sind die Lebensader einer Gemeinde und tragen wesentlich zum gesellschaftlichen Leben in der Gemeinde bei.

## 3. Ziele

Oberstes Ziel ist es, den aktuellen Entwicklungen zu Demografie, Leerständen und ungenutzten Baulücken entgegenzuwirken. Hierzu bedarf es einer gemeindlichen Strategie und einem Bündel von kurz- und mittelfristigen Maßnahmen, um dieses Ziel zu erreichen.

Dieses Konzept soll die Wege und Maßnahmen im Bereich des Marktes Winklarn aufzeigen, um die Ortskerne zu stärken sowie das gesellschaftliche und soziale Leben zu erhalten.

Die Stärkung der Ortskerne stellt dabei das oberste Ziel dar. Jedoch darf in der Gesamtschau nicht außer Acht gelassen werden, dass den Bedürfnissen der Bevölkerung auch durch eine umsichtige Entwicklung der Randgebiete der Ortschaften entsprochen werden muss. Nur wenn es gelingt die Entwicklung der Ortskerne und der Randgebiete in Einklang zu bringen, kann der Landflucht entgegengewirkt, allen Bedürfnissen entsprochen und die Lebensqualität im Markt Winklarn erhalten werden.

## 4. Maßnahmen zur Zielerreichung

Nachfolgend werden Maßnahmen beschrieben, welche zur Erreichung der Ziele nach Ziffer 3 dieses Konzepts beitragen sollen.

### 4.1 Aktivierung von Leerständen

Die Aktivierung von Leerständen stellt ein wichtiges Instrument zur Stärkung der Ortskerne dar. Die Aktivierung kann auf unterschiedliche Art und Weise erfolgen, sei es durch Sanierung durch den Eigentümer und anschließender Eigennutzung oder durch Vermietung. Aber auch ein Verkauf der Immobilie an „Sanierungswillige“ ist ein denkbarer Ansatz. Oft scheitert all dies aufgrund von familiären oder finanziellen Verhältnissen oder einer abwartenden Haltung bei den Eigentümern (Bevorratung). Nicht selten wird in lang leerstehenden Wohngebäuden kein Potenzial für einen „Neuanfang“ gesehen, so dass sich die „nächste“ Generation mit der Problematik auseinandersetzen soll bzw. muss.

Mit den nachfolgenden Maßnahmen soll diesem entgegengewirkt und eine Belegung von Leerständen im Bereich des Marktes Winklarn angestoßen werden.

#### 4.1.1 Benennung eines „Leerstands-Kümmerers“

Mit der Bestellung eines „Leerstands-Kümmerers“ soll neben der Marktgemeinde noch eine weitere Person vor Ort als Ansprechpartner sowohl für Leerstands-Eigentümer als auch für Interessierte am Erwerb eines Leerstands zur Verfügung stehen.

Aufgaben des „Leerstands-Kümmerers“,

- Anliegen der Leerstands-Eigentümer und der Interessierten aufnehmen, sammeln und bei der Evaluierung zur Optimierung der Maßnahmen vor- und einbringen,
- auf Wunsch der Leerstands-Eigentümer und Interessierten Kontakte untereinander und zur Gemeinde herstellen,
- Information der Leerstands-Eigentümer und Interessierten über kommunale und staatliche Fördermöglichkeiten und
- schaffen von Bewusstsein für Innenentwicklung und Förderung des gesellschaftlichen Lebens bei den Bürgerinnen und Bürgern der Marktgemeinde.

Geltungsbereich: gesamtes Gemeindegebiet

#### 4.1.2 Leerstands-Bestandslisten

Um die Vermarktung von Leerständen zu fördern, legt die Marktgemeinde öffentliche und interne Leerstands-Bestandslisten auf.

##### 4.1.2.1 „Öffentliche“ Leerstands-Bestandsliste:

Die Eigentümer von Leerständen werden in regelmäßigen Abständen schriftlich abgefragt, ob einer Aufnahme in eine öffentlich aufliegende Leerstands-Bestandsliste zugestimmt wird.

Die Leerstands-Bestandsliste hat folgenden Mindestinhalt:

Lage des Leerstands (Flurstück, Gemarkung, Straße, Hausnummer) zusätzlich die Darstellung in einer Übersichtskarte.

Ergänzend werden mit Einverständnis des Leerstands-Eigentümers dessen Kontaktdaten in der gewünschten Form veröffentlicht.

Die entsprechenden datenschutzrechtlichen Bestimmungen werden hierbei beachtet.

Die Leerstands-Bestandsliste wird auf der Internetseite des Marktes Winklarn veröffentlicht und regelmäßig aktualisiert.

Geltungsbereich: gesamtes Gemeindegebiet

#### 4.1.2.2 „Interne“ Leerstands-Bestandsliste

Für Grundstückseigentümer, welche einer öffentlichen Darstellung ihrer Immobilie sich nicht offen zeigen, jedoch gerne bei Anfragen von Interessierten durch die Marktgemeinde informiert werden möchten, besteht die Möglichkeit des Eintrags in eine „Interne“ Leerstands-Bestandsliste, welche in der Gemeindeverwaltung aufliegt.

Anfragen von Interessierten werden dann an die betreffenden Leerstands-Eigentümer weitergeleitet, damit diese selbst in Kontakt mit den Interessierten treten können.

Eine regelmäßige Aktualisierung der Liste wird sichergestellt.

Geltungsbereich: gesamtes Gemeindegebiet

#### 4.1.3 Erstberatung durch Architekten bei Leerständen

In Leerständen wird von den Eigentümern sehr häufig kein Sanierungspotenzial gesehen, da die Gebäude oft auf den ersten Blick eine marode Bausubstanz aufweisen. Für Laien ist kaum erkennbar, ob eine Sanierung sinnvoll und wirtschaftlich darstellbar ist.

Um für die Leerstands-Eigentümer hier Entscheidungshilfen im Umgang mit dem Leerstand anzubieten, fördert der Markt Winklarn eine Erstberatung durch einen Architekten

- bei Leerständen mit Denkmalschutz-Charakter bis zu einem maximalen Betrag von 1.500 € und
- bei Leerständen ohne Denkmalschutz-Charakter bis zu einem maximalen Betrag von 1.000 €.

Eine derartige Erstberatung kann vom Grundstückseigentümer in Anspruch genommen werden, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt sich um einen Leerstand im Marktgemeindegebiet Winklarn.
- Das Gebäude steht seit mindestens fünf Jahren leer.
- Das Gebäude soll zeitnah einer Wohnnutzung oder gewerblichen Nutzung zugeführt werden.
- Der Grundstückseigentümer beantragt schriftlich die Erstberatung durch einen Architekten beim Markt Winklarn (Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft

Oberviechtach, Bezirksamtstraße 5, 92526 Oberviechtach, [poststelle@vg-oberviechtach.de](mailto:poststelle@vg-oberviechtach.de), Tel.Nr. 09671-9200-0).

Die Marktgemeinde legt eine Liste von Architekten auf. Aus der Liste kann der Leerstands-Eigentümer einen Architekten für die Erstberatung in Anspruch nehmen. Die Inanspruchnahme ist erst nach schriftlicher Zusage durch den Markt Winklarn möglich.

Die Abrechnung der Beratungsleistung erfolgt zwischen der Marktgemeinde Winklarn und dem in Anspruch genommenen Architekten bis zum maximalen Förderbetrag. Voraussetzung für die Auszahlung ist die Vorlage des Beratungsprotokolls sowie eine schriftliche Bestätigung des Leerstands-Eigentümers, dass die Beratung in dem abzurechnenden Umfang in Anspruch genommen wurde.

Geltungsbereich: gesamtes Gemeindegebiet

#### 4.1.4 Energieberatungsleistungen bei Leerständen

In Leerständen wird von den Eigentümern sehr häufig kein Sanierungspotenzial gesehen, da die Gebäude aus einer Zeit stammen, in welcher kaum oder keine energetischen baulichen Maßnahmen durchgeführt wurden.

Um im Bereich der energetischen Situation von Leerständen die Möglichkeiten und das Potenzial von energetischen Maßnahmen aufzuzeigen, fördert der Markt Winklarn Energieberatungsleistungen bei Leerständen bis zu einem maximalen Betrag von 500 €.

Eine derartige Energieberatungsleistung kann vom Grundstückseigentümer in Anspruch genommen werden, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt sich um einen Leerstand im Marktgemeindegebiet Winklarn.
- Das Gebäude steht seit mindestens fünf Jahren leer.
- Das Gebäude soll zeitnah einer Wohnnutzung oder gewerblichen Nutzung zugeführt werden.
- Der Grundstückseigentümer beantragt schriftlich die Energieberatungsleistung beim Markt Winklarn (Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Oberviechtach, Bezirksamtstraße 5, 92526 Oberviechtach, [poststelle@vg-oberviechtach.de](mailto:poststelle@vg-oberviechtach.de), Tel.Nr. 09671-9200-0).

Die Marktgemeinde legt eine Liste von Energieberatern auf. Aus der Liste kann der Leerstands-Eigentümer einen Energieberater für die Erstberatung in Anspruch nehmen. Die Inanspruchnahme ist erst nach schriftlicher Zusage durch den Markt Winklarn möglich.

Die Abrechnung der Beratungsleistung erfolgt zwischen der Marktgemeinde Winklarn und dem in Anspruch genommenen Energieberater bis zum maximalen Förderbetrag. Voraussetzung für die Auszahlung ist die Vorlage des Beratungsprotokolls sowie eine

schriftliche Bestätigung des Leerstands-Eigentümers, dass die Beratung in dem abzurechnenden Umfang in Anspruch genommen wurde.

Geltungsbereich: gesamtes Gemeindegebiet

#### 4.1.5 Förderprogramm „Jung kauft Alt“

Der Markt Winklarn unterstützt mit diesem Förderprogramm junge Menschen beim Erwerb eines Wohnhauses. Es gelten folgende Rahmenbedingungen:

- Das zu erwerbende Haus muss mindestens 25 Jahre alt sein.
- Das Haus wurde bis zum Leerstand für Wohnzwecke genutzt.
- Das Haus muss seit mindestens fünf Jahren leer stehen.
- Die Förderung wird gewährt für den Abbruch des Leerstands mit anschließendem Ersatzneubau innerhalb von fünf Jahren oder für die Sanierung eines Leerstands innerhalb von fünf Jahren ab Erwerb.

Im Rahmen des Förderprogramms „Jung kauft Alt“ gewährt die Marktgemeinde Winklarn dem Käufer eines Leerstands einen zweckgebundenen Zuschuss in Höhe von 10.000 €.

Geltungsbereich: gesamtes Gemeindegebiet

#### 4.1.6 Kommunales Förderprogramm „Fassadenprogramm“

Der Markt Winklarn hat das Förderprogramm „Fassadenprogramm“ am Marktplatz in Winklarn aufgerufen. Mit dem Programm unterstützt der Markt Winklarn Dach- und Fassadenerneuerungen im Marktplatzbereich, soweit diese zu einer Verbesserung des Marktplatzbildes beitragen. Es wird so dem Grundstückseigentümer eine nicht unerhebliche finanzielle Unterstützung angeboten. Das Programm wird von der Städtebauförderung unterstützt, soweit den darin geforderten Zielen entsprochen wird.

Um dieses Programm weiterhin anbieten zu können, wird der Markt Winklarn eine Gestaltungsfibel erstellen lassen, welche den Grundstückseigentümern als Orientierung gelten soll. Der Leitfaden ist Grundlage des Förderprogramms.

Geltungsbereich: ensemblesgeschützter Marktplatz Winklarn

#### 4.1.7 (Zwischen-)Erwerb von Gebäuden und Grundstücken

Soweit bei Abgabebereitschaft eines Leerstandes der Eigentümer auf dem freien Markt keinen Abnehmer findet, prüft die Marktgemeinde den Erwerb bzw. Zwischen-erwerb des Leerstandes. Damit erlangt sie Planungs- und Handlungsoptionen für

quartiers- und einzelobjektbezogene Maßnahmen. Alternativ dazu kann die Marktgemeinde die Weiterveräußerung der Immobilie selbst betreiben und gestalten. Der Markt wird hierbei verstärkt auf die finanzielle staatliche Unterstützung z. B. der Städtebauförderung setzen.

Geltungsbereich: gesamtes Gemeindegebiet

#### 4.1.8 Regelmäßige Abfrage

Die Eigentümer von Leerständen werden in einem zweijährigen Turnus schriftlich abgefragt, ob sich Veränderungen dahingehend ergeben haben, indem mittlerweile eine Veräußerung oder Sanierung der Immobilie in Erwägung gezogen wird und ob im Rahmen der Möglichkeiten Unterstützung durch die Marktgemeinde gewünscht wird.

Geltungsbereich: gesamtes Gemeindegebiet

### 4.2 Aktivierung von Baulücken

Ungenutzte, unbebaute und bebaubare Grundstücke in den Ortschaften bieten das größte Potenzial für die Innenentwicklung. Werden Baulücken effektiv genutzt, können die Ortskerne als lebendiges Wohnumfeld erhalten bleiben. Davon profitieren sowohl die Einheimischen als auch Neubürgerinnen und Neubürger.

#### 4.2.1 Baulücken-Listen

Um die Vermarktung von Baulücken zu fördern, legt die Marktgemeinde öffentliche und interne Baulücken-Listen auf.

##### 4.2.1.1 „Öffentliche“ Baulücken-Liste

Die Eigentümer von Baulücken werden in regelmäßigen Abständen schriftlich abgefragt, ob einer Aufnahme in eine öffentlich aufliegende Baulücken-Liste zugestimmt wird.

Die Baulücken-Liste hat folgenden Mindestinhalt:

Lage des Grundstücks (Flurstück, Gemarkung, Straße, Hausnummer) zusätzlich die Darstellung in einer Übersichtskarte, Angaben zur Erschließung, Angaben zur planungsrechtlichen Situation.

Ergänzend werden mit Einverständnis des Baulücken-Eigentümers dessen Kontaktdaten in der gewünschten Form veröffentlicht.

Die entsprechenden datenschutzrechtlichen Bestimmungen werden hierbei beachtet.

Die Baulücken-Liste wird auf der Internetseite des Marktes Winklarn veröffentlicht und regelmäßig aktualisiert.

Geltungsbereich: gesamtes Gemeindegebiet

#### 4.2.1.2 „Interne“ Baulücken-Liste

Für Grundstückseigentümer, welche einer öffentlichen Darstellung ihres Grundstücks sich nicht offen zeigen, jedoch gerne bei Anfragen von Interessierten durch die Markt-gemeinde informiert werden möchten, besteht die Möglichkeit des Eintrags in eine „In-terne“ Baulücken-Liste, welche in der Gemeindeverwaltung aufliegt.

Anfragen von Interessierten werden dann an die betreffenden Baulücken-Eigentümer weitergeleitet, damit diese selbst in Kontakt mit den Interessierten treten können.

Eine regelmäßige Aktualisierung der Liste wird sichergestellt.

Geltungsbereich: gesamtes Gemeindegebiet

#### 4.2.2 (Zwischen-)Erwerb von Baulücken

Soweit bei Abgabebereitschaft einer Baulücke durch den Eigentümer auf dem freien Markt sich kein Abnehmer findet, prüft die Markt-gemeinde den Erwerb bzw. Zwischen-erwerb des Grundstücks. Damit erlangt sie Planungs- und Handlungsoptionen für quartiers- und einzelobjektbezogene Maßnahmen. Alternativ dazu kann die Markt-gemeinde die Weiterveräußerung der Baulücke selbst betreiben und gestalten. Der Markt wird hierbei verstärkt auf die finanzielle staatliche Unterstützung z. B. der Städte-bauförderung setzen. Bei der Weiterveräußerung wird auf die notarielle Vereinbarung einer Bauverpflichtung zugunsten von Wohnraum und eines Weiterveräußerungsver-botes bis zur Erfüllung der Bauverpflichtung Wert gelegt.

Geltungsbereich: gesamtes Gemeindegebiet

#### 4.2.3 Regelmäßige Abfrage

Die Eigentümer von Baulücken werden in einem zweijährigen Turnus schriftlich abge-fragt, ob Abgabebereitschaft besteht.

Geltungsbereich: gesamtes Gemeindegebiet

### 4.3 Einsatz der Flächenmanagement-Datenbank

Die Flächenmanagement-Datenbank des LfU Bayern stellt ein umfassendes Instru-ment zur Erfassung, Verwaltung und Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen (z. B. Baulücken, Leerstände) in Kommunen dar. Die Datenbank kann für einzelne Kom-munen oder zentral für mehrere Kommunen z. B. im Rahmen von Verwaltungsgemein-schaften angelegt werden.

Der Markt Winklarn wird sich dieses Tool zu Nutze machen und zeitnah den Aufbau der Datenbank in die Wege leiten.

Geltungsbereich: gesamtes Gemeindegebiet

#### 4.4 Auflösung des Spannungsverhältnisses Innen-Außen-Entwicklung

Wie unter Punkt 3 ausgeführt, wird es als wichtig erachtet, eine umsichtige Entwicklung der Randgebiete der Ortschaften in Einklang mit der Stärkung der Ortskerne zu bringen. Beiden Bereichen muss im erforderlichem Umfang Rechnung getragen werden, damit dem Rückgang der Einwohnerzahlen sowie den Bedürfnissen der jungen Menschen entsprochen werden kann.

Mit dem in diesem Konzept aufgezeigten Maßnahmenkatalog soll die Innen-Entwicklung gefördert werden. Gleichzeitig wird bei der Ausweisung von Bauland am Ortsrand auf folgende Punkte geachtet:

- Vereinbarung einer Bauverpflichtung von drei Jahren zur Schaffung von Wohnraum beim Verkauf eines Baugrundstückes durch die Marktgemeinde. Der Käufer kann zweimal eine Verlängerung um jeweils ein Jahr bei der Marktgemeinde beantragen.
- Bis zur Erfüllung der Bauverpflichtung besteht ein Weiterveräußerungsverbot.

Ziel ist es, die Attraktivität von Leerständen und Baulücken so weit zu erhöhen, damit entsprechend umsichtig bei der Außen-Entwicklung vorgegangen werden kann. Ein gänzlicher Verzicht auf die Außen-Entwicklung ist nicht möglich, da sonst den auch in diesem Bereich vorhandenen Bedürfnissen der jungen Generation zur Schaffung von neuem Wohnraum nicht entsprochen werden kann.

Geltungsbereich: gesamtes Gemeindegebiet

### 5. Kombinieren von Förderungen

Die in diesem Konzept genannten kommunalen Förderungen können beliebig kombiniert werden.

Die Kombination der kommunalen Förderungen mit weiteren staatlichen Förderungen ist im Einzelfall mit der betreffenden Förderstelle zu klären.

### 6. Evaluierung

Die in diesem Konzept beschriebenen Maßnahmen werden alle 24 Monate auf ihre Wirksamkeit und den Erfolg überprüft. Das Ergebnis der Überprüfung wird in einem Bericht festgehalten. Der Bericht enthält auch Hinweise darauf, welche Maßnahmen beibehalten werden und welche Maßnahmen ggf. angepasst bzw. durch neue Maßnahmen ersetzt werden müssen.

## 7. Hinweise zu den Förderungen

Antragsteller zu den Fördermöglichkeiten in diesem Konzept werden darauf hingewiesen, dass mit Maßnahmen erst nach Bewilligung durch die Marktgemeinde begonnen werden darf. Als Maßnahmenbeginn gelten bereits die Beauftragung bzw. der Vertragsabschluss für eine Leistung.

Ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn schließt eine Förderung aus.

## 8. Öffentlichkeitsarbeit

Die Maßnahmen in diesem Konzept werden auf den Internetseiten des Marktes Winklarn veröffentlicht.

In der jährlichen Bürgerversammlung wird auf dieses Konzept hingewiesen.

## 9. Inkrafttreten, Umsetzung

Diesem Konzept liegt der Beschluss des Gemeinderates des Marktes Winklarn vom 29.11.2023, Nr. 141/2023 zugrunde. Mit der Umsetzung des Konzepts beginnt der Markt am Tag nach der Beschlussfassung nach Satz 1.

Oberviechtach, den 14.12.2023  
Markt Winklarn

  
Sonja Meier  
Erste Bürgermeisterin

