



Fachlicher Impuls zum Thema Nachhaltige Siedlungsentwicklung durch ALE Unterfranken & Regierung von Unterfranken



Bild 1: Öko-Institut e.V., Auszug aus [Erklärilm](#); Bild 2 und 4: Eigene Aufnahme (Hellmitzheim; Mönchstockheim); Bild 3: [Entwurf 8.Ä. Flächennutzungsplan](#) Gemeinde Retzstadt (Auktor Ingenieur GmbH)



Agenda

- ▶ **Warum Flächensparen?**
Status quo „Flächenverbrauch“ und seine Folgen
- ▶ **Innenentwicklung: Welche Möglichkeiten haben Gemeinden?**
- ▶ **Qualität statt Quantität: Best-Practice des flächensparenden Bauens**
- ▶ **Hinweise auf Informationsmaterial**
- ▶ **Fragen und Diskussion**



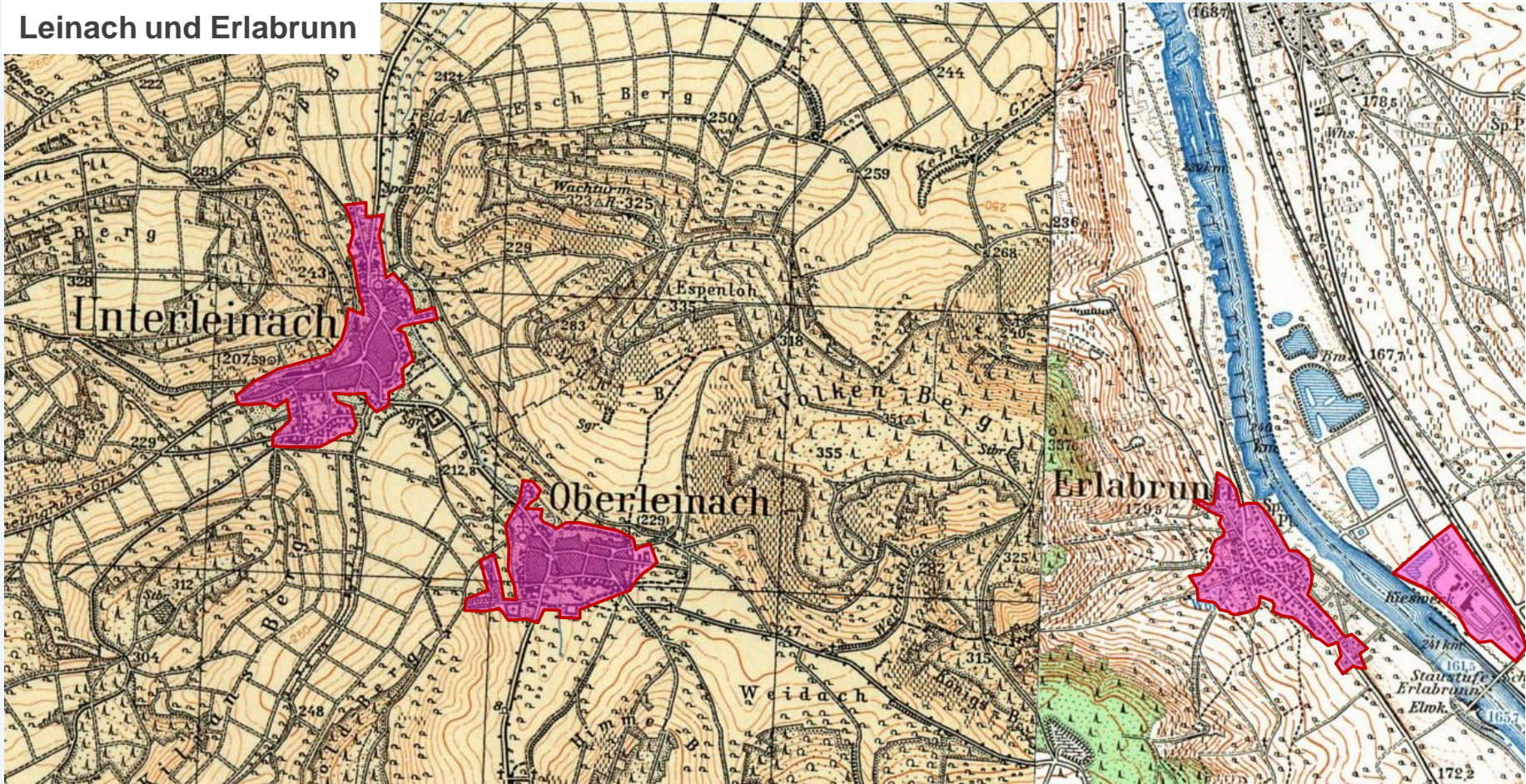
Warum Flächensparen? Status quo „Flächenverbrauch“ und Innenentwicklung



Flächensparen. Warum? Wo stehen wir?

1968

Leinach und Erlabrunn



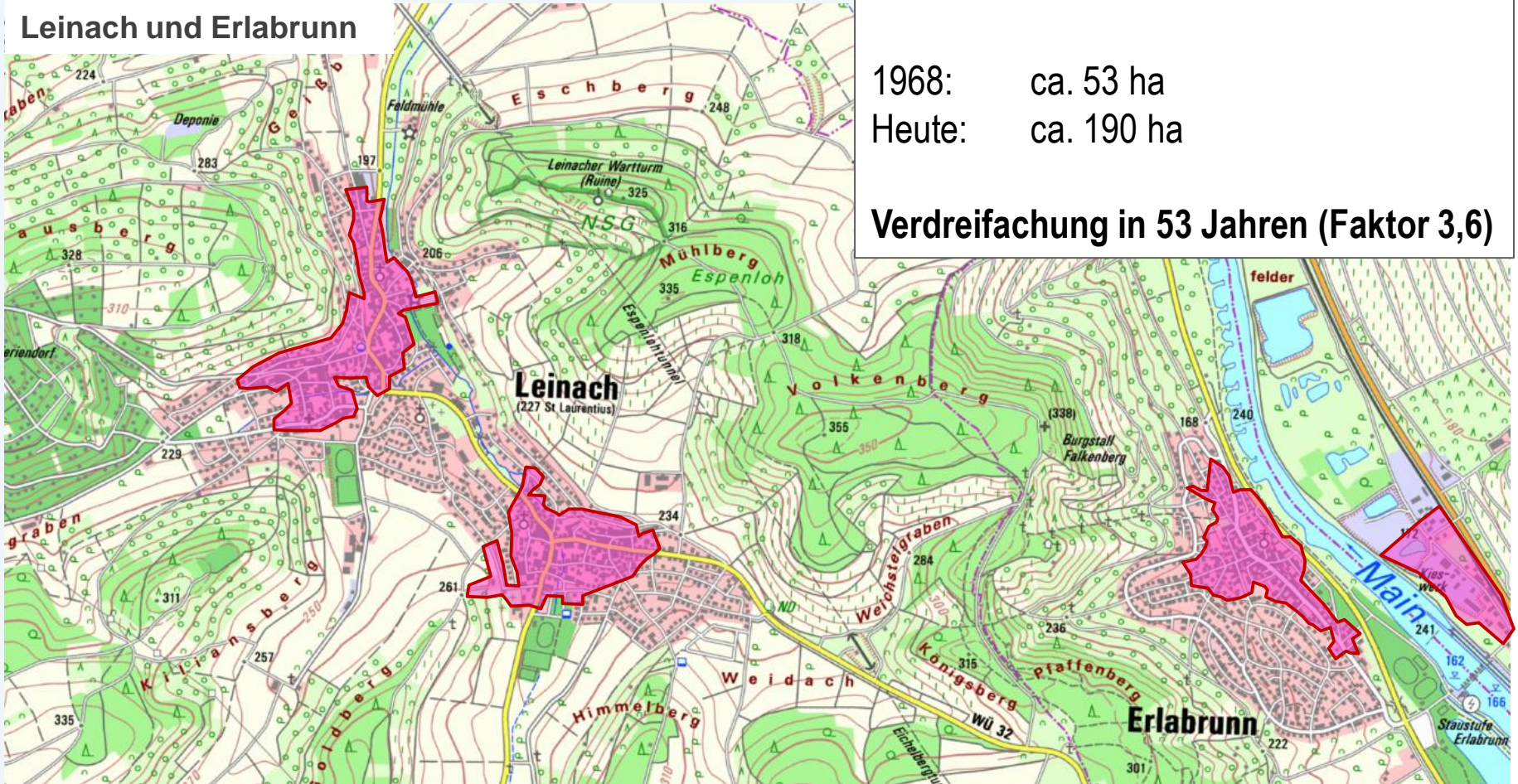
Quelle: [BayernAtlas – Zeitreise](#); Darstellung leicht bearbeitet



Flächensparen. Warum? Wo stehen wir?

Heute

Leinach und Erlabrunn



Siedlungs- und Verkehrsflächen Leinach und Erlabrunn im Kartenausschnitt

1968: ca. 53 ha

Heute: ca. 190 ha

Verdreifachung in 53 Jahren (Faktor 3,6)

Quelle: [BayernAtlas – Topographische Karte](#) ohne Schummerung; Darstellung leicht bearbeitet



Zuwachs der Siedlungs- und Verkehrsfläche in Unterfranken



Zuwachs 2014 – 2020 in
Unterfranken:

+ 1.656 ha (+1,6 %)

= 2.320 Fußballfelder



1 Fußballfeld ≈
0,714 ha

Zuwachs 2014 – 2020 im Lkr.
Würzburg:

+ 430 ha (+3,6 %)

= 602 Fußballfelder

Zuwachs 2014 – 2020 im Lkr.
Main-Spessart:

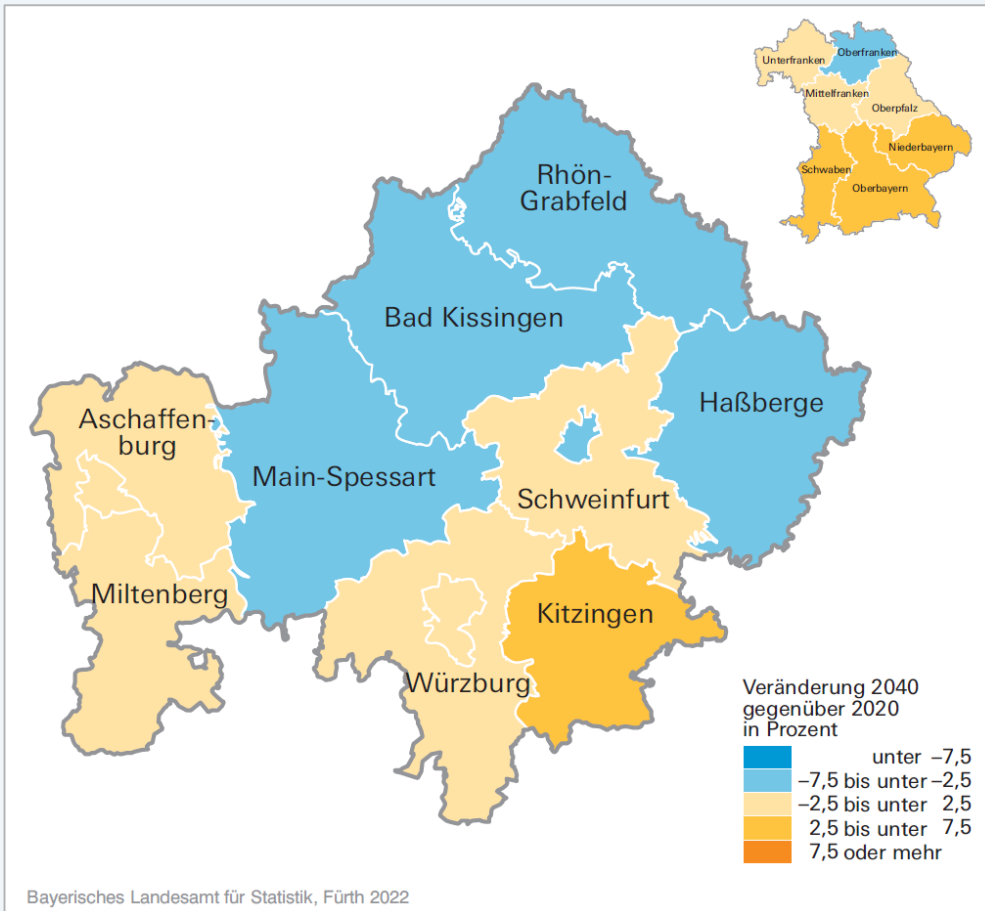
+313 ha (+2,5 %)

= 438 Fußballfelder



Exkurs: demografische Entwicklung

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns Veränderung 2040 gegenüber 2020 in Prozent



Indikatoren für Unterfranken:

Bevölkerungszuwachs insgesamt:	-1,5 %
unter 18-Jährige	-0,1 %
18- bis unter 40-Jährige	-9,8 %
40- bis unter 65-Jährige	-13,1 %
65-Jährige oder Ältere	+25,8 %

Indikatoren für Landkreis Würzburg:

Bevölkerungszuwachs insgesamt:	+1,1 %
unter 18-Jährige	+3,8 %
18- bis unter 40-Jährige	-6,5 %
40- bis unter 65-Jährige	-10,7 %
65-Jährige oder Ältere	+26,9 %

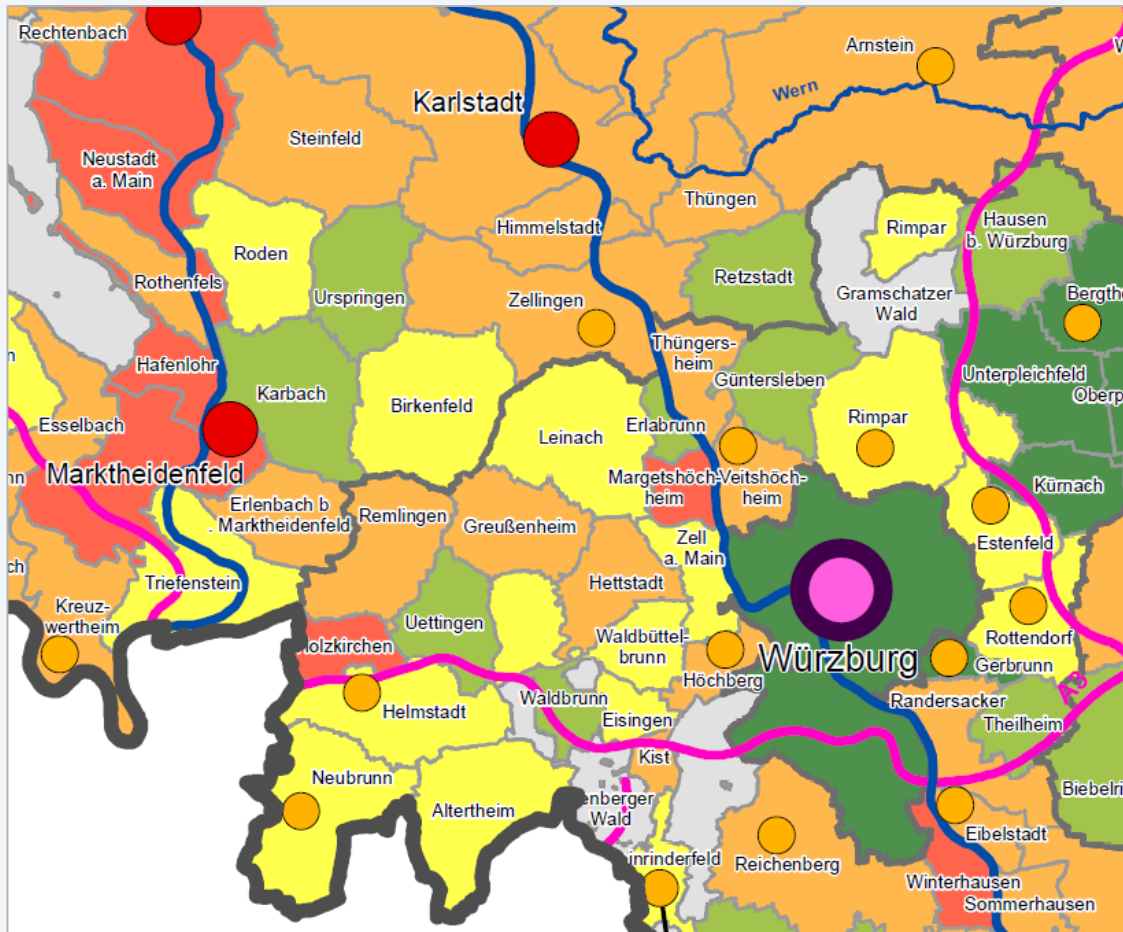
Indikatoren für Landkreis Main-Spessart:

Bevölkerungszuwachs insgesamt:	-4,4 %
unter 18-Jährige	-3,4 %
18- bis unter 40-Jährige	-13,9 %
40- bis unter 65-Jährige	-18,8 %
65-Jährige oder Ältere	+26,7 %

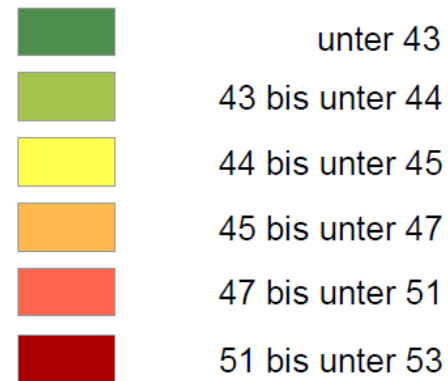


Durchschnittsalter in den Gemeinden Unterfrankens 2019

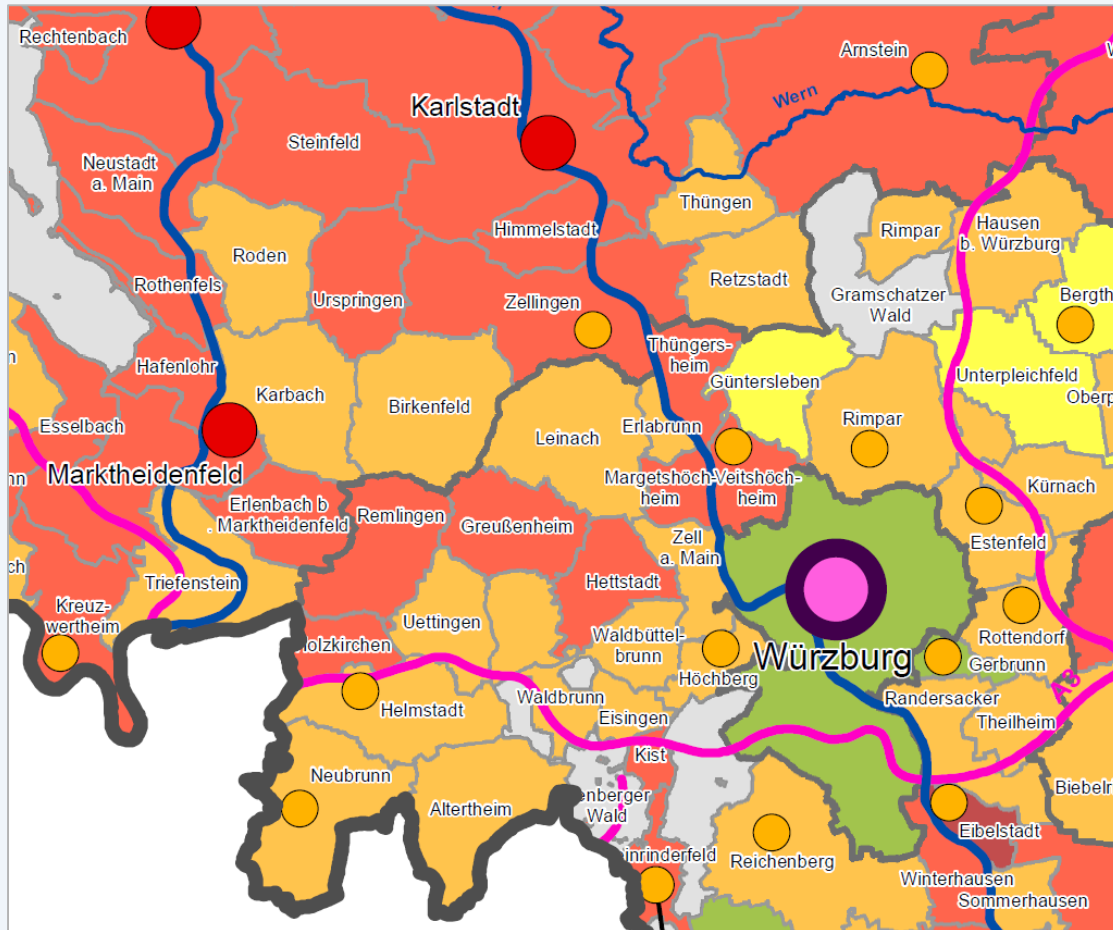
basierend auf dem
 Demographie-Spiegel für Bayern
 Hrsg. im August 2021



Durchschnittsalter in Jahren



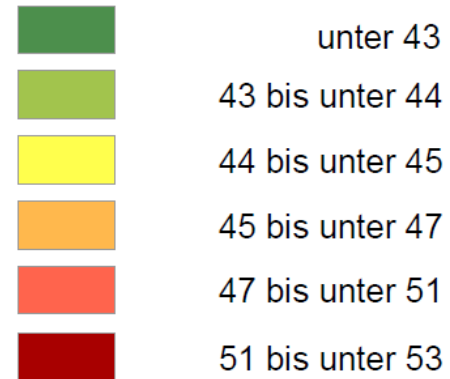
Stand: 11.11.2021
 Kartographie: Regierung von Unterfranken,
 Sachgebiet 24 - Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
 Quelle: © GeoBasis-DE / BKG 2018
 © Bayerische Vermessungsverwaltung
 © Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021



Voraussichtliches Durchschnittsalter in den Gemeinden Unterfrankens 2033

basierend auf dem
 Demographie-Spiegel für Bayern
 Hrsg. im August 2021

Durchschnittsalter in Jahren

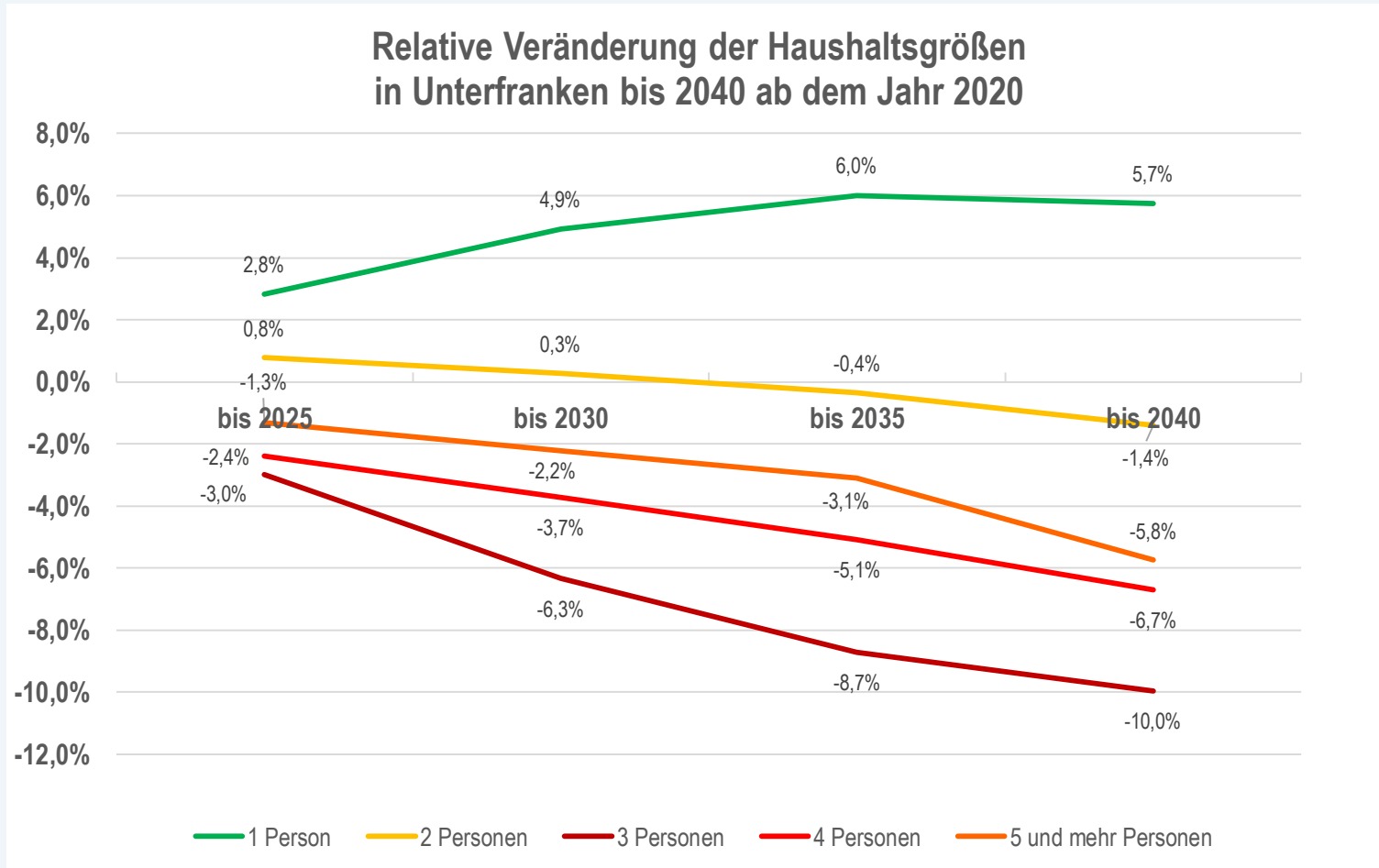


Demographischer Wandel in der Allianz Main-Wein-Garten:
 In jeder Gemeinde wird sich eine deutliche Alterung vollziehen

Stand: 11.11.2021
 Kartographie: Regierung von Unterfranken,
 Sachgebiet 24 - Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
 © GeoBasis-DE / BKG 2018
 © Bayerische Vermessungsverwaltung
 © Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021



Entwicklung der Haushaltsgrößen

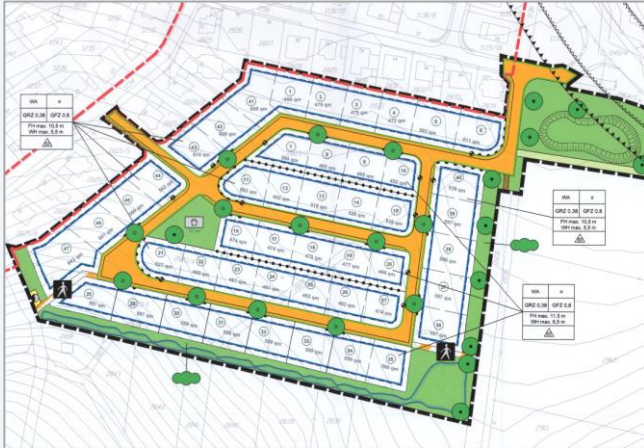


Erkenntnis: Die Zahl der älteren Menschen und der kleinen Haushalte wird zunehmen. Bauen wir gerade für diese Zukunft?

Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2021): [Raumordnungsprognose 2040](#). Haushaltsprognose



Außenentwicklung im herkömmlichen Stil



Neubaugebietsausweisung aus dem Jahr 2020 bei leicht rückläufiger Bevölkerung (Lkr. Würzburg); Quelle: Screenshot des BP-Entwurfes



Großflächig geplante Neubaugebietsausweisung aus dem Jahr 2021 (Lkr. Kitzingen); Quelle: Screenshot des BP-Entwurfes



Baulücke im Innenbereich eines nicht zentralen Ortes im Lkr. Kitzingen. Quelle: Eigene Aufnahme



Baulücken in einem nicht zentralen Ort im Lkr. Würzburg
Quelle: Screenshot aus BayernAtlas 2022, bearbeitet



Auswirkungen der Flächeninanspruchnahme durch Siedlung und Verkehr

Verfügbare Gesamtfläche wird nicht mehr!



Rieneck, Lkr. Main-Spessart; Quelle: Eigene Aufnahme

Rückgang Landwirtschaftsfläche 2014-2020:

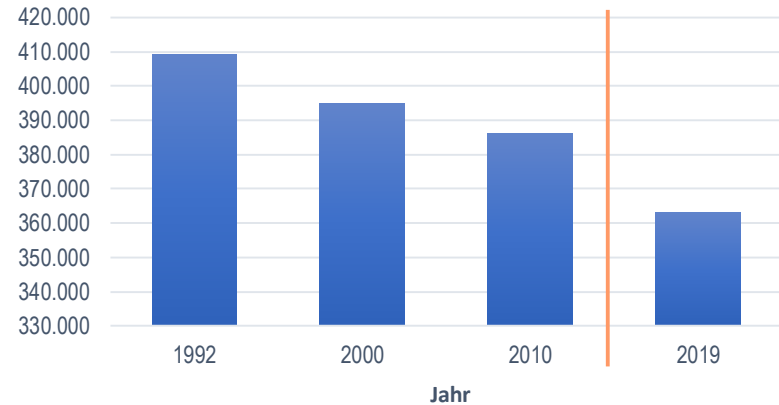
Landkreis Würzburg: - 233 ha

Landkreis Main-Spessart: -342 ha

Äcker und Grünland doppelt „bedroht“ durch:

1. neue Bebauung im Außenbereich
2. dafür notwendige Ausgleichsflächen

Landwirtschaftsfläche Unterfranken (ha)



Quelle: Bay. Landesamt für Statistik, eigene Berechnungen

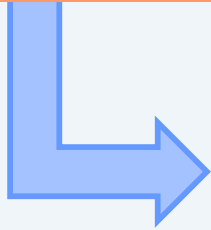


Leinach, Lkr. Würzburg; Quelle: Eigene Aufnahme 2020



Auswirkungen der Flächeninanspruchnahme durch Siedlung und Verkehr

Konsequenzen



- weniger Fläche für Nahrungsmittelanbau und Naherholung
- Rückgang von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- Versiegelung: Versickerungshemmnis, höhere Überschwemmungs- und Erosionsgefahr
- Aufheizung von Siedlungen
- Leerstand und Verfall im Ortskern
- mangelnde Infrastrukturauslastung → Kosten pro Kopf



Main-Post-Artikel vom 17.10.2020 (Manuela Göbel; Foto: dpa/Uwe Anspach)



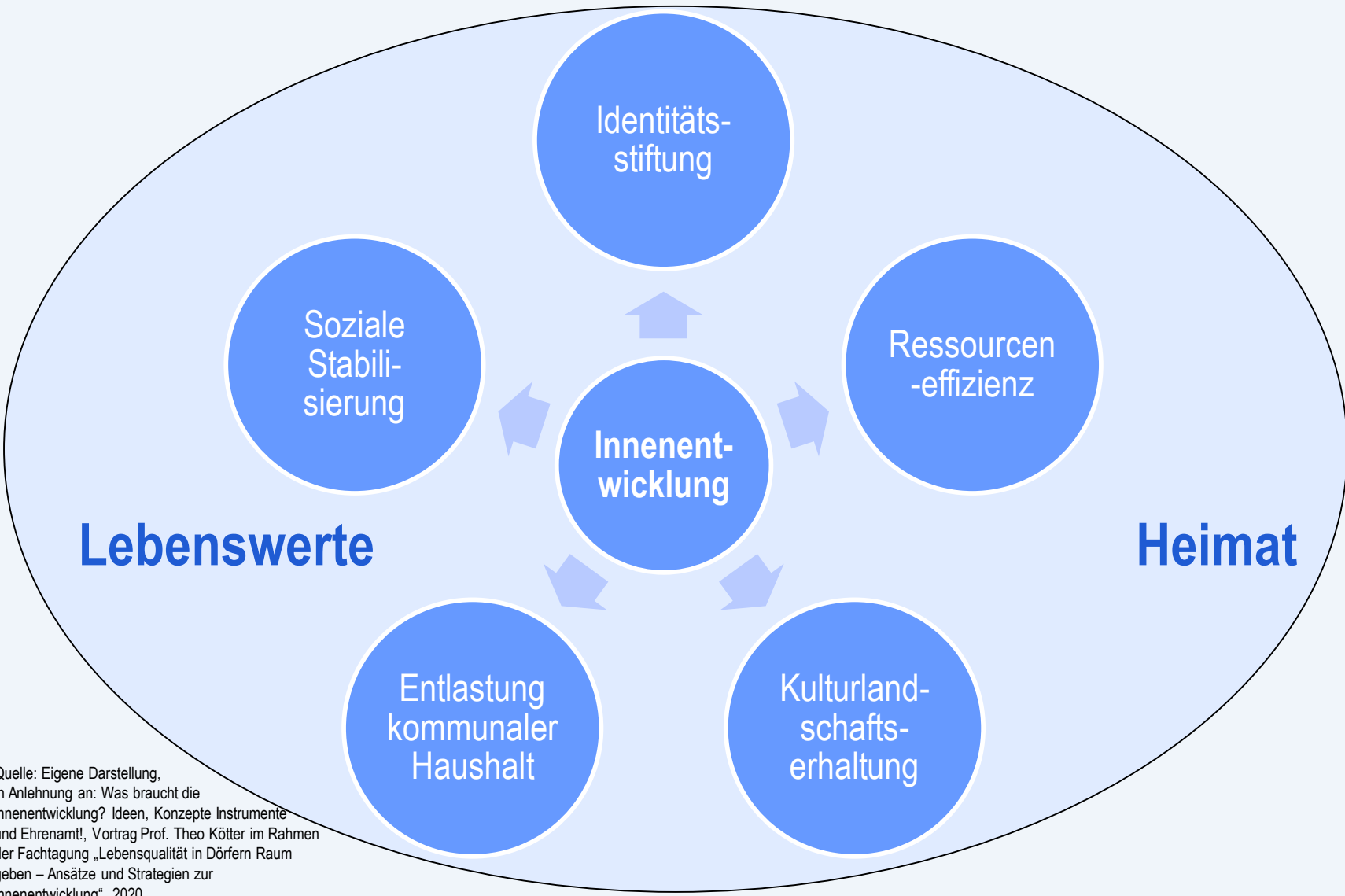
Retzbach, Lkr. MSP; Quelle: Eigene Aufnahme



Gewerbegebiet Zellingen, Lkr. MSP; Quelle: Eigene Aufnahme



Anders formuliert: Vorteile einer strategischen Innenentwicklung



Quelle: Eigene Darstellung,
in Anlehnung an: Was braucht die
Innenentwicklung? Ideen, Konzepte Instrumente
und Ehrenamt!, Vortrag Prof. Theo Kötter im Rahmen
der Fachtagung „Lebensqualität in Dörfern Raum
geben – Ansätze und Strategien zur
Innenentwicklung“, 2020



Sanierung altes Jägerhaus in Hellmitzheim, Lkr. Kitzingen;
Quelle: Jahresbericht der Städtebauförderung 2017; Foto © Stadt Iphofen, eigene Aufnahme

Qualität statt Quantität: Was können Gemeinden tun, um Leben, Wohnen und Arbeiten in der Ortsmitte zu ermöglichen?



Neue Mitte Retzstadt, Lkr. Main-Spessart Kitzingen Quelle: BayemAtlas; [KEG Projektentwicklung](#)



Bausteine der Innenentwicklung

Quelle: Eigene Darstellung, in Anlehnung an: Ortskern aktiv! Wege zu einer nachhaltigen Innenentwicklung, Landkreis Donau-Ries, Horeldt/Müller-Herbers/Wunder, 2021

Analyse und Strategie

Konzeption und Planung

Flächenaktivierung und -
steuerung

Kommunikation und
Bewusstseinsbildung

Anreize und Unterstützung
für Eigentümer und
Bauwillige



Bausteine der Innenentwicklung

Quelle: Eigene Darstellung, in Anlehnung an: Ortskern aktiv! Wege zu einer nachhaltigen Innenentwicklung, Landkreis Donau-Ries, Horeldt/Müller-Herbers/Wunder, 2021

Analyse und Strategie

- Flächenmanagement, Grundsatzbeschluss, Folgekostenschätzer, Gemeinde als Vorbild ...

Konzeption und Planung

- ISEK, ILEK, Innenentwicklungskonzept, Bebauungsplan der Innenentwicklung, Gestaltungsbeirat, Anpassungsstrategien für ältere EFH-Gebiete ...

Flächenaktivierung und -steuerung

- Vorkaufsrecht, Veränderungssperre, Sanierungssatzungen, Baugebot, Konzeptvergabe, aktive Bodenpolitik ...

Kommunikation und Bewusstseinsbildung

- systematische Eigentümeransprache, Workshops, Empfang für Innenentwicklung, Tag der Innenentwicklung, Öffentlichkeitsarbeit, Neue Medien, Klausur ...

Anreize und Unterstützung für Eigentümer und Bauwillige

- Förderprogramme, Bauberatung, Immobilienbörse, Ansprechpartner, Architektur- und Gestaltungspreise ...



Praxisbeispiel: ILE Oberes Werntal



Quelle: [Evaluierung zur Innenentwicklung im Oberen Werntal](#), S. 11.



10 Jahre aktive Innenentwicklung im Oberen Werntal





Evaluierungsergebnisse zur Innentwicklung im Oberen Werntal (2008-2017)

- 1/3 der erfassten Innenentwicklungspotenziale aktiviert (1.139 von 3.360 Grundstücken), entspricht 102 ha
- moderate Außenentwicklung: 140 Bauplätze in 46 Ortsteilen; aktivierte Potenzialflächen im Bestand im Verhältnis zu Neuausweisung → Verhältnis 1:8

Ohne Innentwicklung
gäbe es...

Mit Innentwicklung
wurden...

51 ha

Ausweitung in der Fläche



270

Leerstände vermieden

11 km

mehr Straße



545

Baulücken (48 ha) für Neubau genutzt, der sonst im Außenbereich stattgefunden hätte!

12 km

mehr Kanalisation



14 km

mehr Wasserleitungen



14 km

mehr Stromleitungen



4 Mio.

mehr an Gebührenbelastung auf die nächsten 20 Jahre (Neubaubereiche sind teuer)



Die realisierte Innentwicklung wirkt sich positiv auf die kommunalen Haushalte aus. Die Außenentwicklung führt für viele Kommunen bereits kurzfristig zu einer negativen Bilanz; bei Kommunen mit höheren Grundstückspreisen erst langfristig.



Erfolgsfaktoren im Oberen Werntal

- gemeinsames Grundprinzip nachhaltiger Siedlungsentwicklung: Innen vor Außen, frühzeitige Abstimmung im Rahmen der ILE
- Vielzahl an Aktivitäten
- flächendeckende in allen ILE-Gemeinden eingeführte Maßnahmen, auch innovative
- „Chefsache“

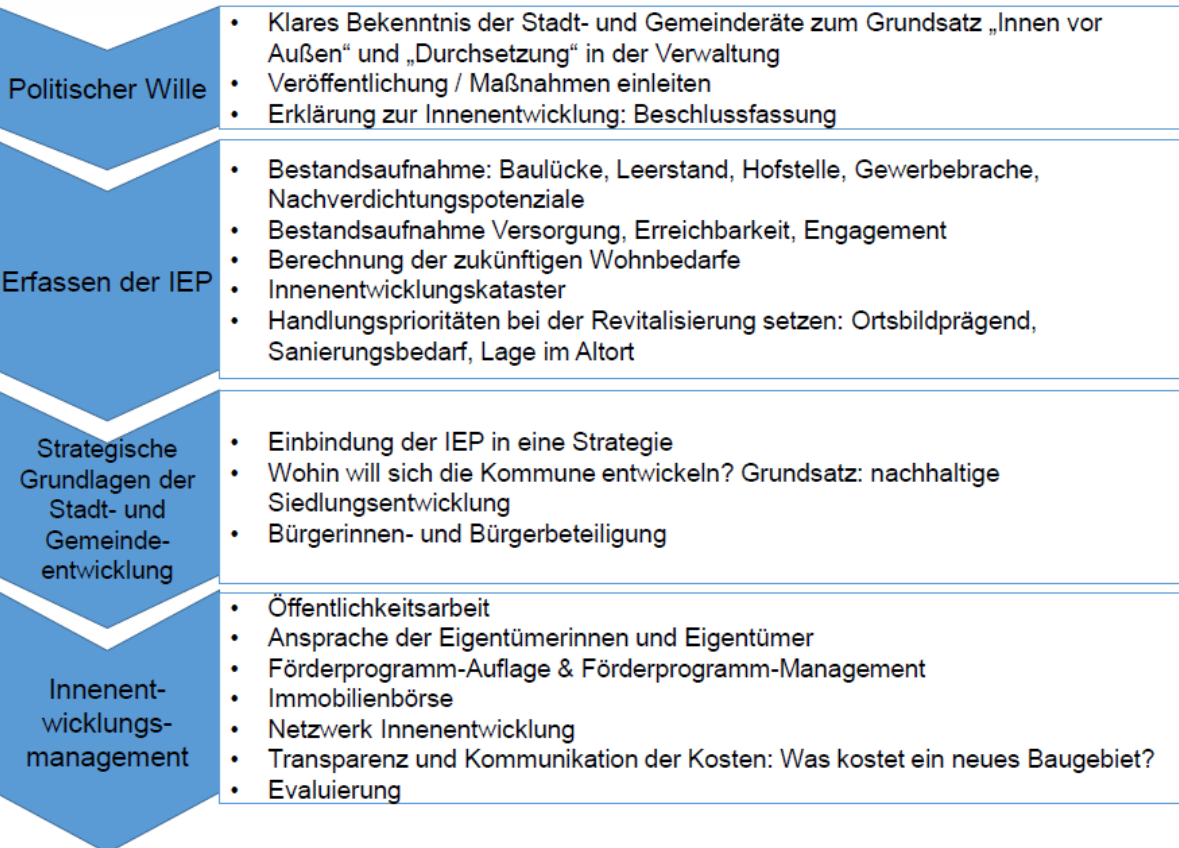




Praxisbeispiel: „Neue Wege der Innenentwicklung“ Lkr. Schweinfurt



INNENENTWICKLUNG



Quelle: Screenshot Ergebnispräsentation „Neue Wege der Innenentwicklung denken und gehen“, 23.11.2021, KlimaKom.



Analyse und Strategie

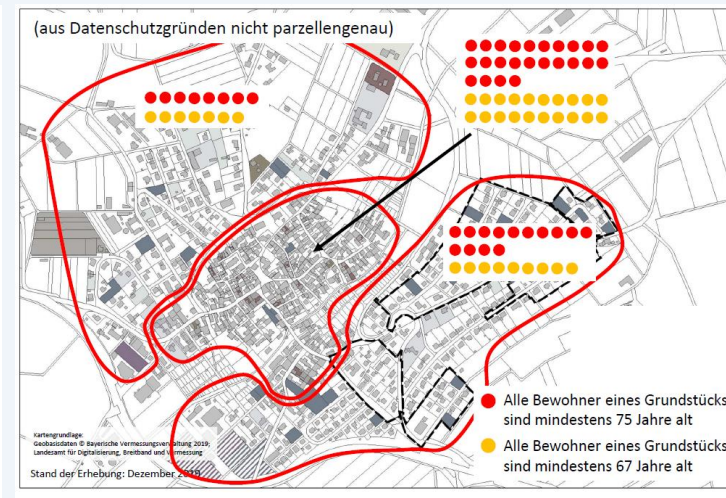
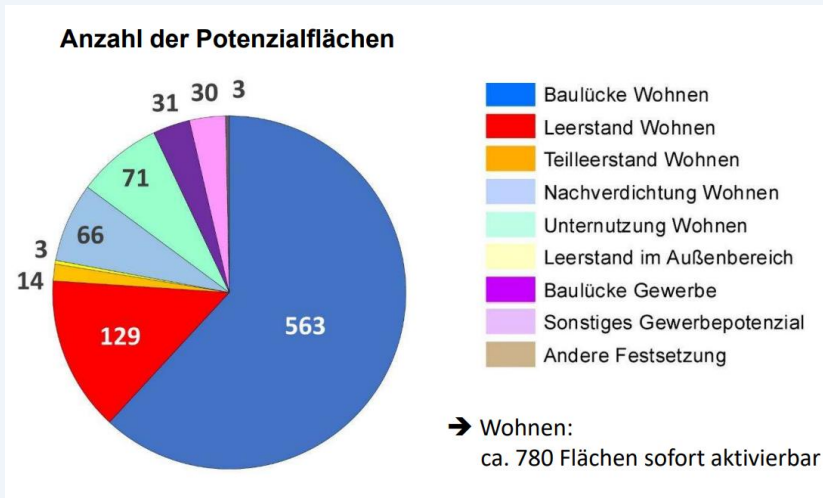
Flächenmanagement

- flächendeckende, systematische und vorausschauende Grundlagen schaffen und regelmäßige Pflege
 - personelle Ressourcen, Aktualisierungsmöglichkeiten nutzen z.B. bei Bauanträgen, Vorkaufsrechanfragen
 - Realisierungsfiler
 - kreative, persönliche, offensive Ansprachen
 - **faktenbasierte Informations- und Entscheidungsgrundlage** für Fortschreibung und Neuaufstellung FNP, Aufstellung und Überarbeitung BPlan, Bedarfsermittlung von Neubaugebieten, Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen usw.
 - **strategisches Instrument** für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung
 - Basis für **Instrumenteneinsatz des BauGB**



Praxisbeispiel: ILE Allianz Waldsassengau, Lkr. Würzburg

- Baulandaktivierungsstrategie
- Arbeitsschritte:
 - Erhebung der Potenzialflächen (780 „sofort“ aktivierbar + 609 Grundstücke mit Leerstandsrisiko)
 - Öffentlichkeitsarbeit, Informationsveranstaltung in jeder ILE-Gemeinde
 - Befragung und Beratungsangebot (Aktivierungsquote: ca. 3,5%/Jahr)
 - interkommunal erarbeitete Handlungsempfehlungen



Quelle: ILE Allianz Waldsassengau, [Baulandaktivierungsstrategie](#), S. 30 und 42.



Bestandsgebäude sanieren, nachverdichten und aufstocken

Beispiele:

- [Gemeinde Waldaschaff](#), Lkr. Aschaffenburg: Nachverdichtung an der Ortsdurchfahrt; Revitalisierung alter Gasthof + Aufstockung 3. OG, Ein- und Mehrfamilienhäuser im rückwärtigen Bereich; rechtskräftig seit 27.08.21
- [Zell am Main](#), Lkr. Würzburg: Umwandlung ehem. Gewerbefläche in WA/MI; Doppel- und Reihenhäuser mit 75 Wohneinheiten



Quellen: DREGER PROJEKT GMBH, 2013: Artenschutz-rechtlicher Fachbeitrag zu BP „In der Au II“; Bayerische Vermessungsverwaltung (Bayernatlas, Luftbild 2021 von Zell am Main); Gemeinde Waldaschaff + Büro Planer FM: Bebauungsplanentwurf „Hofwiese“



Gewerbegebiete nachhaltig planen

- weniger Versiegelung, mehr Grünflächen und versickerungsfähiges Material
- multifunktionale Flächennutzung, z.B. bei Parkflächen
- mehrgeschossige Gewerbebauten; Tiefgaragen; Aufstockung mit Wohnungen / Büroräumen

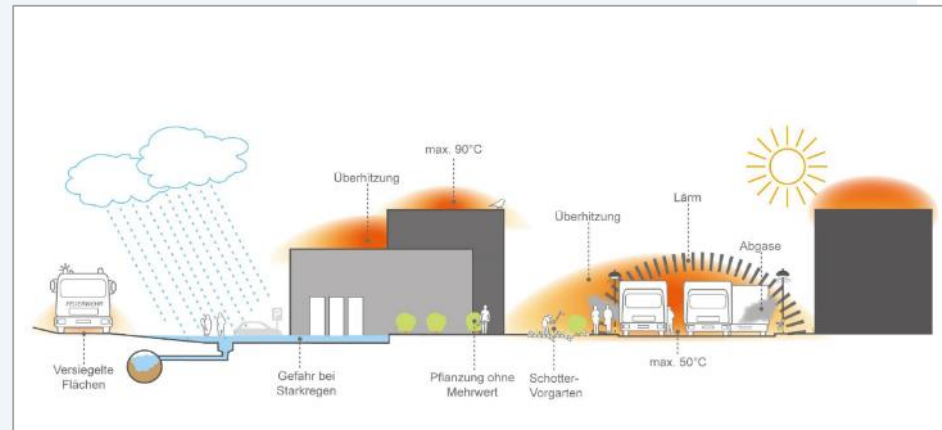
Beispiele:

- [ZF Friedrichshafen](#), St. Schweinfurt: Parkflächen mit Photovoltaik-Überdachung
- [Markt Langquaid](#), Lkr. Kehlheim: Öko-Plus Gewerbegebiet „Ziegelberg“, rund 3 ha mit ökologischen Auflagen
- Firmenzentrale der [Mitsubishi Electric Europe](#) in Ratingen: Artenreiches und insektenfreundliches Firmengelände mit diversen Stauden und Obstbäumen



Naturraum in Ratingen;
Quelle: Mitsubishi Electric Europe B.V. (Deutsche [Firmenzentrale](#))

Überwärmung und Starkregengefahr im Gewerbegebiet;
Quelle: [Sandra Sieber](#) (2019) TU Darmstadt



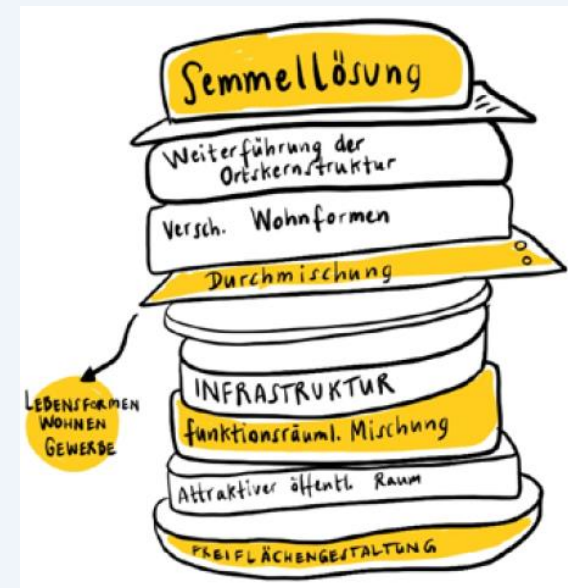


Qualifizierung der Neubaugebiete der 60er bis 80er Jahre

- Analyse und Erfassung von städtebaulichen und baulichen Missständen in EFH-Gebieten der Nachkriegszeit
- qualifizierte Weiterentwicklung, ggf. gestützt durch BPlan-Änderungen
 - funktionale Ergänzung mit adäquaten Versorgungseinrichtungen
 - Möglichkeiten der Nachverdichtung prüfen
 - Aufwertung des Wohnumfelds durch multifunktionale Freiflächen
 - Anbindung an den Ortskern für Radfahrer und Fußgänger
 - Schaffung eines alternativen Wohnangebots mit Miet- und Eigentumswohnungen
- auch beachtenswert bei notwendigen neuen Baugebieten



Quellen: Modelluntersuchung „Ältere Einfamilienhäuser – fit für die Zukunft.“, Bay. Staatsregierung 2015; Ortskern aktiv!, Landkreis Donau-Ries, 2021





Wohnbedürfnisse der Zukunft: Demographischen Wandel mitdenken

- barrierefreie, seniorenrechtliches Wohnen integrieren
- verdeckten Leerstand abbauen und Umzug ermöglichen
- soziales Umfeld und Teilhabe dabei erhalten
- Angebote zunächst schaffen, um Menschen zu überzeugen



☰ Datenreport 2021

»My home is my castle«: Verbundenheit mit der eigenen Wohnung im Alter ☆

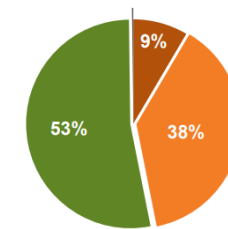
Unbestritten hat das Zuhause für ältere Menschen eine besondere Bedeutung, da es zunehmend zum zentralen Lebensmittelpunkt wird. Außerhäusliche Aktivitäten werden in der Regel seltener oder kürzer, sodass ältere Menschen mehr Zeit zu Hause verbringen. Darüber hinaus belegen zahlreiche Studien eine geringe Wohnmobilität bei älteren Menschen. Ein Wohnungswechsel ist im Alter wenig gewünscht. Auch bei einer fragiler werdenden gesundheitlichen Verfassung und bei eintretender Hilfebedürftigkeit wünscht sich die Mehrheit der älteren Menschen den Verbleib in der vertrauten Wohnung. Viele der 65- bis 85-Jährigen verweilen so lange wie möglich im gewohnten Umfeld. Dieses Phänomen wird in der Literatur als "Ageing in Place" beschrieben.

Studienergebnisse über die Wohnsituation der Älteren belegen sehr große Unterschiede hinsichtlich objektiver Faktoren wie Wohnungsausstattung oder Wohnkostenbelastung und vielfach auch unzureichende altersgerechte Bedingungen. Im Kontext der Wohnzufriedenheit wird dagegen eine relativ einheitliche positive Bewertung gemessen. So zeigt der Deutsche Alterssurvey (DEAS) aus dem Jahr 2017, dass Personen im Alter ab 65 Jahren über eine durchschnittliche Bewertung von 4,4 auf einer Bewertungsskala von 1 ("sehr schlecht") bis 5 ("sehr gut") berichteten.

Ältere HausbesitzerInnen: Subjektive Eignung des Hauses für das Wohnen im Alter

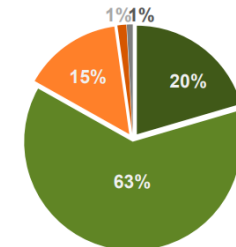


„Wie empfinden Sie die Größe Ihres Hauses?“



■ viel zu groß ■ etwas zu groß
 ■ genau richtig ■ etwas zu klein

„Wie gut ist nach Ihrem Empfinden Ihr Haus für ein Leben mit zunehmendem Alter und eventuellen altersbedingten Einschränkungen geeignet?“



■ sehr gut ■ gut
 ■ schlecht ■ sehr schlecht
 ■ weiß nicht

Fast die Hälfte empfindet das Haus subjektiv als (etwas) zu groß. Aber nur 16 Prozent empfinden das Haus als schlecht geeignet für das Alter.

Basis: 341 Ältere HausbesitzerInnen

13

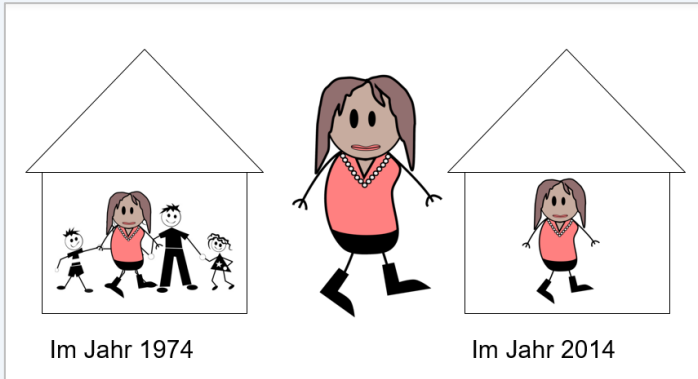
Quelle: Hoffmann, E., Lozano Alcántara, A., & Romeu Gordo, L. (2021). „My home is my castle“: Verbundenheit mit der eigenen Wohnung im Alter. In: Statistisches Bundesamt & Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung (Hrsg.) Datenreport 2021. Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland (Reihe Zeitbilder, S. 88-93). Bonn: Bundeszentrale für politische Bildung.

Quelle Bild: Kreis Steinfurt | Der Landrat ([Broschüre zum Umzug](#));
 Quelle Diagramm: [Vortrag](#) von Tanja Kenkmann (Öko-Institut e.V) vom 29.07.2021 mit dem Titel „LebensRäume - Instrumente zur bedürfnisorientierten und effizienten Wohnraumnutzung in Kommunen“



Wohnbedürfnisse der Zukunft: Demographischen Wandel mitdenken

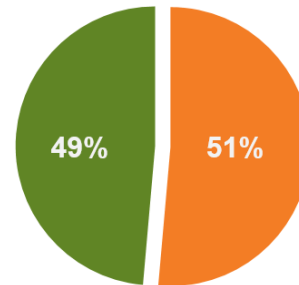
Problematik „verdeckter Leerstand“



Ungenutzte Wohnräume / Wohnungen



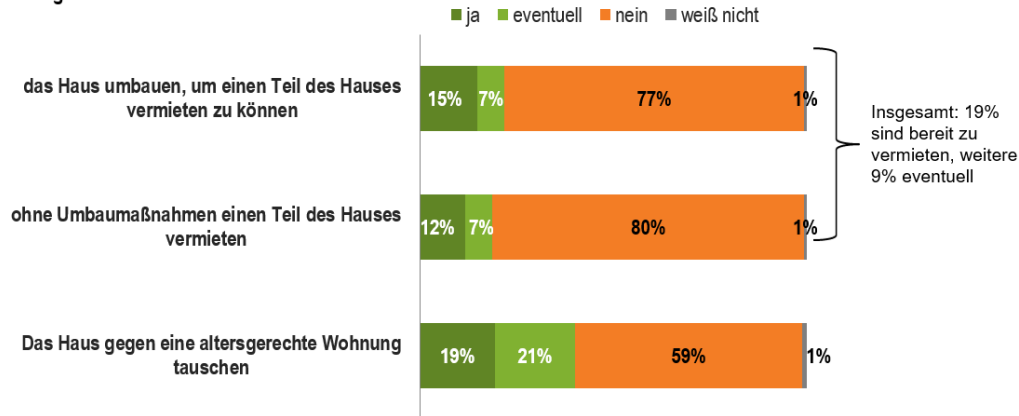
Ungenutzte Wohnräume: **Nein** Ungenutzte Wohnräume: **Ja**



- Bei 48% der Befragten hat das Wohngebäude ein separates Treppenhaus
- **31%** der befragten Haushalte verfügen über eine 2. Wohnung im Haus
- **In 60%** der Fälle ist die 2. Wohnung nicht vermietet
- Damit haben **18%** der befragten HausbesitzerInnen eine 2. Wohnung im Haus oder eine Einliegerwohnung die nicht vermietet ist

„Es gibt ja verschiedene Möglichkeiten für das Wohnen im Alter. Welche der folgenden Möglichkeiten kommen für Sie grundsätzlich infrage?“

Im eigenen Haus bleiben und ...



Hindernisse bei Behebung des verdeckten Leerstands v.a. emotionaler Art

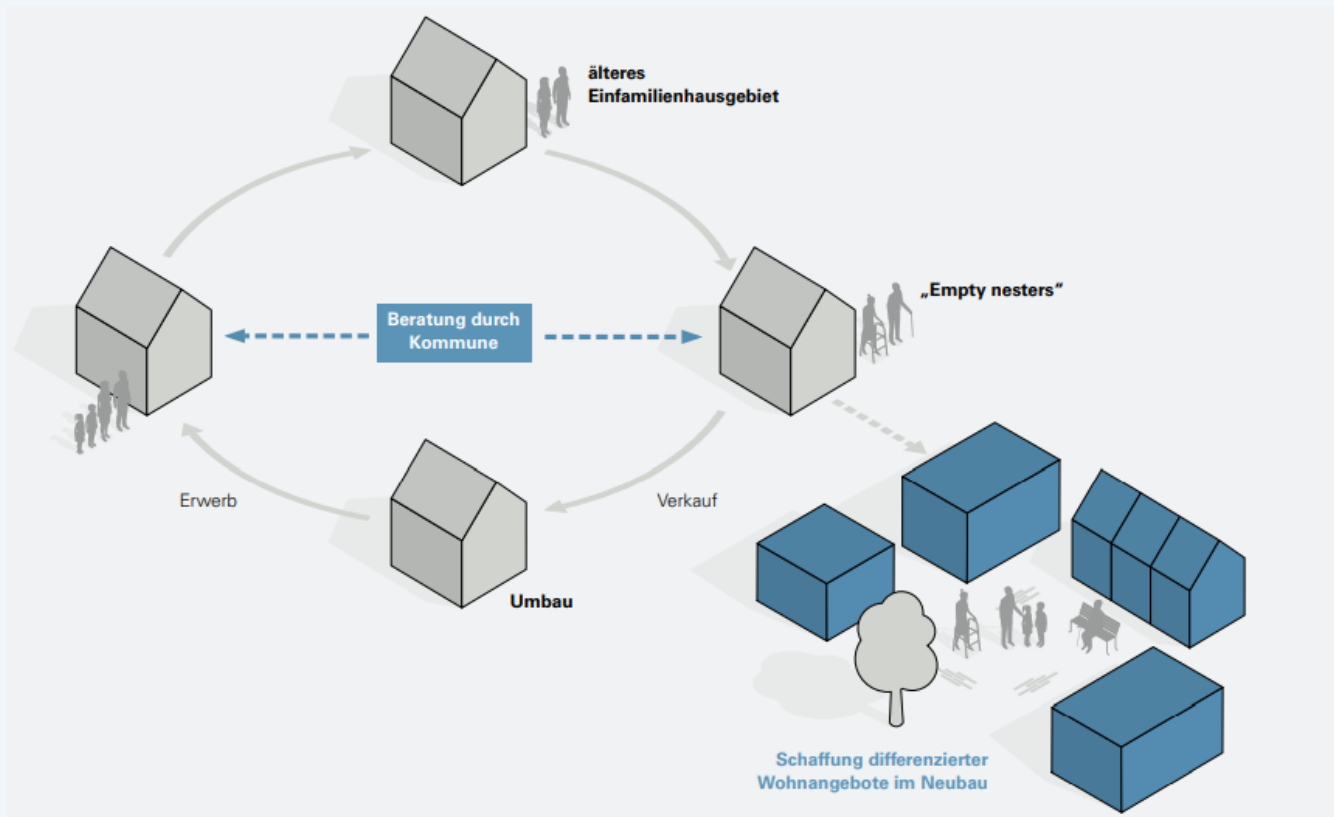
Aber auch: Mangelnde alternative Wohnangebote direkt im Wohnort

Quelle: [Vortrag](#) von Tanja Kenkmann (Öko-Institut e.V) vom 29.07.2021 mit dem Titel „LebensRäume - Instrumente zur bedürfnisorientierten und effizienten Wohnraumnutzung in Kommunen“



Wohnbedürfnisse der Zukunft: Demographischen Wandel mitdenken

- **Beispiel:** [Buch am Erlbach](#), Lkr. Landshut (ländl. Raum, knapp 4.000 Einwohner)
- Bestandserneuerung und Wohnungsneubau ergänzen sich gegenseitig
- Unterstützung des Generationenwechsels



Quelle: [Zukunftsweisender Städtebau](#), 2021, S. 53.



Wohnbedürfnisse der Zukunft: Demographischen Wandel mitdenken

Beispiele:

- [Euerbach](#), Lkr. Schweinfurt: Neubau für Tagespflege und Kindergarten anstelle eines landwirtschaftlichen Gebäudes im Ortskern
- [Kirchanschöring](#), Lkr. Traunstein: Wohnen im Alter im „Haus der Begegnung“ mitten im Ort
- [Poppenhausen](#), Lkr. Schweinfurt: Seniorenresidenz „Dornröschen“ mit 37 WE zur Miete, verschiedene Wohnungsgrößen, Gästewohnung, Tiefgarage, Bushaltestelle vor dem Haus





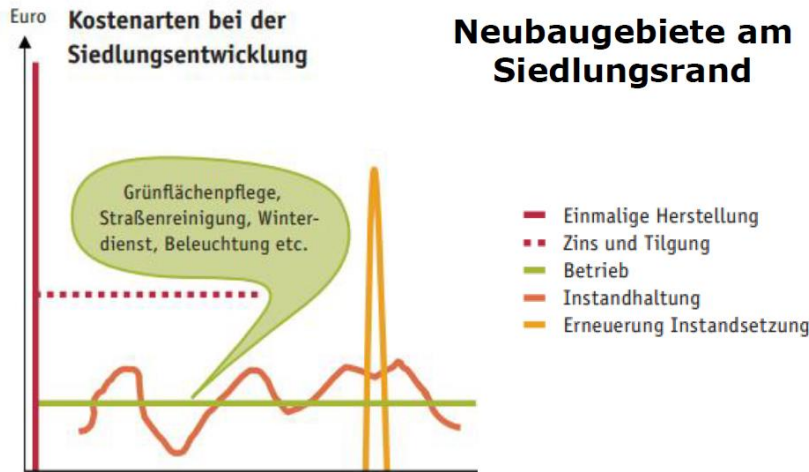
Analyse und Strategie

Folgekosten

Herausforderungen - Kosten Neubaugebiete am Rand



Neubaugebiete am Siedlungsrand



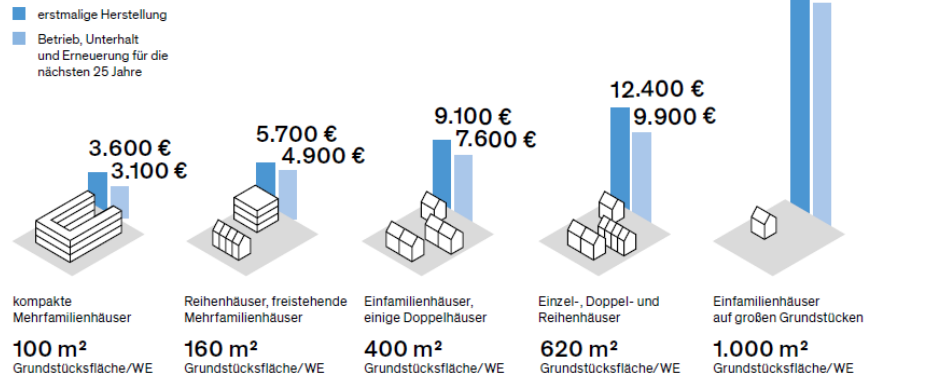
Quelle: <http://www.lk.kissingen.rhoen-saale.net/fileServer/LKKG/2000/23715/Handreichung.pdf>, nach A. Ruther-Mehlis

www.was-kostet-mein-baugebiet.de

Mit Dichte Kosten sparen

Erschließungs- und Folgekosten für Straße, Kanal, Trinkwasser und Strom pro Wohneinheit (WE) bei mittlerem Kostenniveau von 2017

Quelle: Bundesstiftung Baukultur: Baukulturbericht 2018/19, 2018;
 Datengrundlage: Gertz Gutsche Rümenapp Stadtentwicklung und Mobilität GbR;
www.was-kostet-mein-baugebiet.de, Zugriff: 05.2018



Quelle: [Screenshot Vortrag Dr. Müller-Herbers](#), 22.02.22: [Besser Bauen in der Mitte](#), S. 26.

© Bundesstiftung Baukultur
 Design auf Grundlage: Erfurth Kluger Infografik; Überarbeitung durch: Heimann und Schwantes



Neue flächensparende Wohnformen im Neubaugebiet oder Altort

- Bauweisen mit kleineren Wohneinheiten, Mehrfamilienwohnen, „gemischte Baugebiete“
- kleinere, günstigere Baugrundstücke (Qualität vor Quantität)
- Baukultur und regionale Identität mitdenken

Beispiele:

- [Wolnzach](#), Lkr. Pfaffenhofen a.d. Ilm: Architektenwettbewerb zum Baugebiet, Einzel-, Ketten- und Mehrgenerationenhaus, Angerbildung (Shared-Space), ca. 232 WE und 3 ha
- [Weyarn](#), Lkr. Miesbach: Mehrgenerationenwohnen am Klosteranger
- [Kirchanschöring](#), Lkr. Traunstein: Modell „Anders Wohnen“ mit kompakter Siedlungsstruktur
- [Münsing](#), Lkr. Bad Tölz-Wolfratshausen: Mehrgenerationenwohnen realisiert durch Baugruppe





Neue flächensparende Wohnformen im Neubaugebiet oder Altort

- Beispiel: „Hofhäuser“, [Greifenberg](#), Lkr. Landsberg am Lech
- Projektdaten: 1.000 m², 3 Häuser, Ortsmitte
- Projekt steht für: Dichte statt Zersiedlung, Gemeinschaft statt Vereinzelung

Systemskizze Hofhäuser Greifenberg

Angepasste Nutzungsmöglichkeiten eines Hauses



Wohnen

+

flexible Nutzung



Hobby



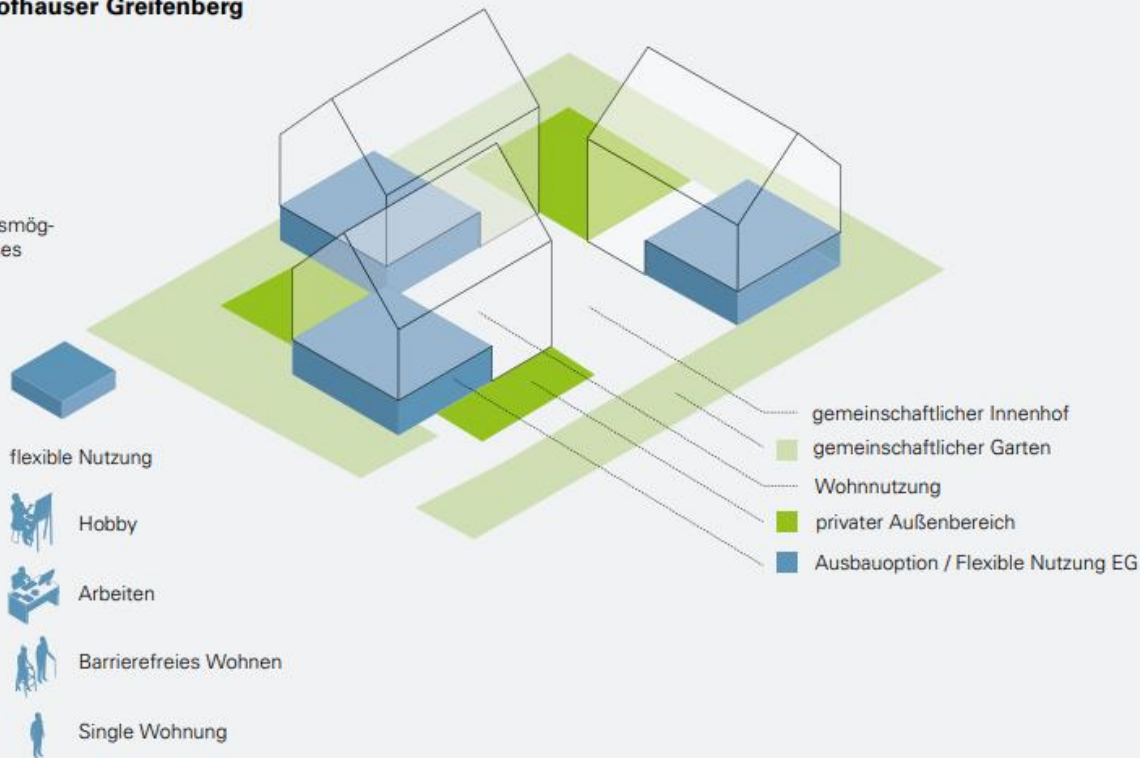
Arbeiten



Barrierefreies Wohnen



Single Wohnung



Quelle: [Zukunftsweisender Städtebau](#), 2021, S. 55.



Neue flächensparende Wohnformen im Neubaugebiet

KLASSISCHE EINFAMILIENHAUSSTRUKTUR



KOMPAKTE SIEDLUNGSSTRUKTUR



Quellen: Büro Ortegestalten GbR –
Tagungspräsentation im Rahmen der
Aktionswoche zu den „Glorreichen 17“ im
Landkreis Kitzingen, 27.07.2021;
Website von [HK Architekten](https://www.hk-architekten.de), Foto: Philipp
Moosbrugger; Main-Post-Artikel vom 27.08.2021
(Christian Ebner DPA)

Es geht regionaltypisch:
Geschosswohnungsbau in
Holzbauweise, Gemeinde
Krumbach (AT) ↓



Kirchanschörling | Ortsentwicklungskonzept: Darstellung der Szenarien des Wachstums
[ortegestalten.de](https://www.ortegestalten.de) | Tagung Kitzingen: Nachhaltige Gemeindeentwicklung - Erfahrungen aus Kirchanschörling

Visualisierung potenzieller Varianten des Siedlungswachstums ↑

Freitag, 27. August 2021 - Nr. 197

WIRTSCHAFT

Bauland war 2020 so teuer wie noch nie

Ohne Aussicht auf eine Wende kennen die Preise für Bauland seit Jahren nur eine Richtung: steil nach oben.
Verbände fordern eine gerechtere Verteilung des knappen Gutes.

← Großes Grundstück, großes Haus:
Wer kann sich das heute noch leisten?



Kommunikation und Bewusstseinsbildung

- Alternativen vorstellen und kennenlernen, neues Denken
- Innenentwicklung, Flächensparen, Baukultur geht alle etwas an
- Bürgerdialog stärken
- nach „Innen“ und „Außen“
- stetige Fortbildung und Qualifizierung in Sachen Innenentwicklung
- mehr Schlagkraft durch interkommunale Zusammenarbeit
- Innenentwicklung kein Selbstläufer, sondern Daueraufgabe



Quelle: Bundesstiftung Baukultur, Besser Bauen in der Mitte, 2018



Veröffentlichungen der Verwaltung für Ländliche Entwicklung



Gemeinschaftliche Wohnvorhaben

Beispielsammlung und Handlungsanleitung zur Realisierung von alternativen Wohnkonzepten
[auf der Website des StMELF](#)

Wohnen in Kirchanschöring: Vorstellung von Alternativen zum Einfamilienhaus und Ideen für eine nachhaltige Ortsentwicklung

[auf der Website des StMELF](#)

Evaluierung Innenentwicklung im Oberen Werntal:

u.a. mit allgemeinen Handlungsempfehlungen
[auf der Website des StMELF](#)



Veröffentlichungen der Landesentwicklung

Fördernavi Flächensparen:
 Ressortübergreifender Überblick
 über Förderprogramme und
 Zielgruppen

[auf der Website des StMWi](#)

Best-Practice-Sammlung:
 Gute Beispiele aus Bayern zu
 Innenentwicklung und
 Flächenrecycling anschaulich
 dargestellt

[auf der Website des StMUV](#)

Regelmäßige Infomail:
 Alle zwei Monate, berichtet rund
 um das Thema Flächensparen zu
 bestimmten Schwerpunkten und
 Projekten

[auf der Website des StMWi](#)



Weitere Tipps und Anregungen

- [Zukunftsweisender Städtebau. Integriert, flexibel, bürgernah](#), Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021.
- [Ältere Einfamilienhausgebiete – fit für die Zukunft! Anpassungsstrategien und Empfehlungen für Kommunen](#), Bayerische Staatsregierung, 2015.
- [Besser Bauen in der Mitte. Ein Handbuch zur Innenentwicklung](#), Bundestiftung Baukultur, 2020, 4. Auflage.
- [Innenentwicklung lohnt sich! Ergebnisse aus 10 Jahren aktiver Innenentwicklung](#), ILE Interkommunale Allianz Oberes Werntal.
- [Mit Freude sanieren. Ein Handbuch zur Umbaukultur](#), Bundesstiftung Baukultur, 2021, 1. Auflage.
- [Ortskern aktiv! Wege zu einer nachhaltigen Innenentwicklung](#), Horeldt/Müller-Herbers/Wunder, April 2021.
- [Wohnen im ländlichen Raum. Wohnen für alle. Ein Handlungsleitfaden für das Rathaus](#), Brandl/Dirnberger/Miosga/Simon, 2019.



Flächensparen, Innenentwicklung, nachhaltige Siedlungsentwicklung... im ILEK der Allianz Main-Wein-Garten

L 04	Interkommunales Gewerbegebiet		<ul style="list-style-type: none"> • Ausweisung interkommunales Gewerbegebiet • Gewerbeflächen zu den benachbarten ILE-Gebieten an den Grenzen, Vermeidung von Konkurrenzsituationen • Konzentration von Gewerbeflächen • Gewerbeflächenmanager 	Gemeinden	Gewerbebetriebe	Gemeinden	HF 3 Arbeiten			+
Innenentwicklung										
L 05	Leerstands- und Grundstückerkater (Startprojekt)	ILE-Gebiet	Erfassung von leerstehenden Gebäuden und unbebauten Flächen in einem Allianz übergreifenden Leerstandskataster für Wohnbebauung, Gewerbe-, Gründerzentren <ul style="list-style-type: none"> • Zusammenfassung bestehender Leerstandskataster der ILE-Gemeinden. • Flächenmanagement mit Bewertung der Potentiale • Bau – und Immobilienbörse im Internet und in der Presse • Innenentwicklungslotsen/-manager, • Förderberatung • kommunales Förderprogramm 	Gemeinden	Eigentümer	ALE	HF 3 Arbeiten	+		
L 06	Attraktive Ortskerne, Begrünung im Ort, Ortsbild (Startprojekt)	ILE-Gebiet Erlabrunn Retzstadt	Aufwertung des Ortsbildes und Wiederbelebung der Ortskerne mit Umnutzung von Brachflächen, Abriss Leerstände etc. zur Schaffung öffentlicher Plätze, Parkierungsflächen etc. Abbruch/Freimachen von Leerständen, Brachflächen zur Nachverdichtung mit Wohn- oder gewerblicher Nutzung, Gründerzentren zur Vermeidung neuer Baugebiete. <ul style="list-style-type: none"> • Wohnprojekte in den Ortskernen, Mehrgenerationen-Wohnen, Moderne Wohnformen für Familien und Senioren, Studentenwohnen, Pendeln nach Würzburg 	Gemeinden Erlabrunn	Private Investoren, Vereine, ALE	ALE, Städtebauförderung ELER-Programm 2014 – 2020, Bayern	HF 2 Versorgen HF 3 Arbeiten HF 4 Gestalten		+	

Weitere Schlagworte: Bauberatung, Nutzung vorhandener Bausubstanz unterstützen, gemeinsame Gestaltungssatzung, Verzicht auf Neubaugebiete in Randbereichen, Schaffung von Grüninseln, uvm.



Was wollen wir im Rahmen der ILE gemeinsam umsetzen?



„Diese Ansätze oder Projektideen zum Flächensparen halte ich für interessant und praktikabel...“

„Baulücken- und Leerstandsaktivierung funktioniert vor allem durch...“

„Folgendes Innenentwicklungsprojekt war bei uns sehr erfolgreich, weil...“



„Das können wir als Allianz in Hinblick auf nachhaltige Siedlungsentwicklung gemeinsam schaffen...“



Fotos: Eigene Aufnahmen aus Retzbach und Zell am Main



Wir freuen uns auf den weiteren Austausch!

Kontakt ALE: poststelle@ale-ufr.bayern.de

Kontakt Flächensparmanagement RUF: bauleitplanung@reg-ufr.bayern.de



Gemeinschaftsaufgabe
Flächensparen –
wir schaffen es nicht ohne Sie!

Quelle: Regionalmanagement Haßberge. 2021: [Erklärfilm](#) zur Innenentwicklung

Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung - Umsetzung in Unterfranken

Unterstützung der Innenentwicklung durch die Ämter für Ländliche Entwicklung