



INHALT

- SERVUS
- MITMACHEN + STATISTIK
- INTERVIEW „WIE WOHNTE WALDBÜTTELBRUNN?“ MIT BAUAMTSLEITER MARKUS OSTWALD
- ZAHL DES QUARTALS: + 26 %
- BEST PRACTICE: ... VOR DER EIGENEN HAUSTÜR
- FRAU CONRAD ZIEHT UM
- FOKUS FÖRDERUNG: BUNDESPREIS BLAUER KOMPASS
- SEHEN_HÖREN_LESEN
- AUSBLICK MIT TERMINHINWEIS

MITMACHEN

LEP-Fortschreibung

Sie möchten Klimaschutz und Flächensparen stärker auf Landesebene verankert wissen? Dann beteiligen Sie sich an der Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern mit seinen Zielen und Grundsätzen. Stellungnahme zum Entwurf noch bis zum 01.04.2022 möglich. [Direktlink](#)

ADRESSATEN

- Kommunen, VGem und Kreise in Unterfranken
- Geschäftsstellen der Regionalen Planungsverbände Bayerischer Untermain (1), Würzburg (2), Main-Rhön (3)
- Regionale Initiativen in Unterfranken
- Kolleginnen und Kollegen der Regierung von Unterfranken, des Amtes für Ländliche Entwicklung Unterfranken, der ÄELF und weitere interessierte Behörden
- Stadt-, Regional- und Landesplaner

... gerne auch zur Weitergabe an weitere interessierte Akteure zum Thema Flächensparen

HERAUSGEBER

Regierung von Unterfranken
SG Raumordnung, Landes- und Regionalplanung (24)
Anne Weiß, Marina Klein
Kontakt: [bauleitplanung\[at\]reg-ufr.bayern.de](mailto:bauleitplanung[at]reg-ufr.bayern.de)

SERVUS!

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,
liebe Kolleginnen, liebe Kollegen,

persönliche Geschichten machen uns begreifbar, warum neue Wohnformen auf dem Land eben doch funktionieren können – das zeigen in dieser Ausgabe die Beispiele Waldbüttelbrunn, Uettingen oder Kleinochsenfurt.

Eine Auseinandersetzung mit flächeneffizientem Bauen und die innovative Nutzung des Bestands werden mit den zunehmend älteren Einwohnern Unterfrankens immer wichtiger.

Der Hype um das freistehende Einfamilienhaus wird uns in spätestens 25 Jahren zu unglaublich flächenhaft großen Orten führen, Flächenverbrauch und Verkehrsaufkommen werden weiterwachsen.

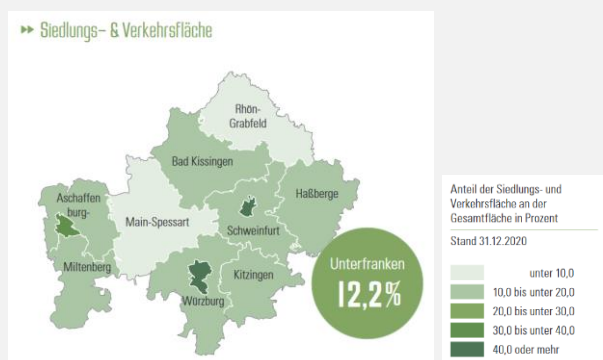
Was können wir tun? Übernehmen wir Verantwortung für unsere Umwelt und lassen wir uns inspirieren!

Wir wünschen Ihnen gute Erkenntnisse.

Anne Weiß, Marina Klein
Flächensparmanagerinnen

STATISTIK

Neue Flächen-Daten veröffentlicht – BayernAtlas zeigt Auswirkungen



Wie stehen die unterfränkischen Regionen da im Vergleich zu anderen Regionen in Bayern? Auch wenn der Flächenverbrauch in Unterfranken geringer ist als in manch anderem Regierungsbezirk: Nach wie vor wächst die Wohnfläche je Einwohner.

Wie sich diese Entwicklung aufs Ort- und Landschaftsbild auswirkt, zeigt das [Zeitreise-Tool](#) des BayernAtlas.

WIE WOHT WALDBÜTTELBRUNN? IM GESPRÄCH MIT BAUAMTSLEITER MARKUS OSTWALD

Sehr geehrter Herr Ostwald, Sie sind Bauamtsleiter in der Gemeinde Waldbüttelbrunn. Welche Aufgaben bringt Ihr Job mit sich und wie hängen diese mit dem Thema Flächensparen zusammen?

Markus Ostwald: Die Aufgaben als Bauamtsleiter sind vielseitig und gehen von der konzeptionellen Arbeit zur Entwicklung der Gemeinde mit ihren Ortsteilen bis hin zur Umsetzung entsprechender Maßnahmen. Bereits seit vielen Jahren ist hierbei das Schonen von Ressourcen und hier im Besonderen das Flächensparen ein wesentlicher Bestandteil meiner täglichen Arbeit.

Neue Impulse und Ideen für die künftige Entwicklung der Gemeinde erhalte ich aktuell in einer Weiterbildung zur flächensparenden Gemeindeentwicklung an der Campus-Akademie für Weiterbildung der Universität Bayreuth.

Sieben Kommunen der Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen e.V. haben für sich eine Baulandaktivierungsstrategie erarbeiten lassen – Waldbüttelbrunn ist eine von ihnen. Welche Erkenntnisse ziehen Sie aus dem Projekt für die künftige Siedlungsentwicklung?

Als Gemeinde im Verdichtungsraum Würzburg besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnraum in Waldbüttelbrunn. Trotz der vielen Baulücken gibt es kaum verfügbare Bauplätze. Oft bleibt hier nur die Möglichkeit der Ausweisung neuer Baugebiete. Im Rahmen der Baulandaktivierungsstrategie hat sich die Gemeinde Waldbüttelbrunn auferlegt, vorrangig die Innenentwicklungspotenziale zu nutzen.

Im vergangenen Jahr konnten hierdurch über 40 neue Wohnungen in Waldbüttelbrunn geschaffen werden. Auf absehbare Zeit bedarf es jedoch auch einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung in den Randbereichen der Gemeinde.

Diese Entwicklung muss strategisch geplant werden. Das „einfach aus dem Boden stampfen“ von Einfamilienhaussiedlungen im Außenbereich wird den heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht, ist teuer, nicht nachhaltig und in Bezug auf das Flächensparen kontraproduktiv. Ein entsprechend

strategisches Vorgehen fügt die Baulandaktivierung und eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zusammen.



Das „einfach aus dem Boden stampfen“ von Einfamilienhaussiedlungen im Außenbereich wird den heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht, ist teuer, nicht nachhaltig und in Bezug auf das Flächensparen kontraproduktiv.

Markus Ostwald, Gemeinde Waldbüttelbrunn

Ein Baustein der Aktivierungsstrategie bestand daraus, auf Eigentümer und Eigentümerinnen von Baulücken und Leerständen zuzugehen und sie für deren Weiterentwicklung zu motivieren. Wie steht es um die Verkaufs- und Gestaltungsbereitschaft der Menschen? Konnte etwas bewegt werden?

Gemäß dem Motto „Mühsam nährt sich das Eichhörnchen“ können immer wieder kleine Erfolge insbesondere bzgl. Wohnraumentwicklung im Bereich von Baulücken verzeichnet werden. Dies führen wir unter anderem auf die Ansprache der Grundstückseigentümer und -eigentümerinnen und die damit verbundenen Beratungen zurück. Vereinzelt gab es auch Aussagen von Eigentümern,

dass eine Bebauung des Grundstückes erfolgt, damit die Gemeinde aufhört nachzufragen, ob Verkaufsinteresse besteht oder ob eine Beratung zur Nutzung des Grundstückes gewünscht wird. Steter Tropfen höhlt den Stein?!

Welche Auswirkungen haben die Baulücken auf die Gemeinde Waldbüttelbrunn?

Insgesamt gibt es in Waldbüttelbrunn (mit den Ortsteilen Roßbrunn und Mädelhofen) rund 180 Baulücken im Wohnbaubereich. Könnten diese sofort aktiviert werden, so könnten unter Berücksichtigung der Bebaubarkeit rund 400 Wohnungen geschaffen werden. Bedauerlich, dass diesbezüglich für die Gemeinden nur wenige Handlungsmöglichkeiten bestehen (neu § 176a BauGB).



Baulücken (rot punktiert) am südwestlichen Ortsrand von Waldbüttelbrunn; Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – BayernAtlas, abgerufen am 16.12.2021

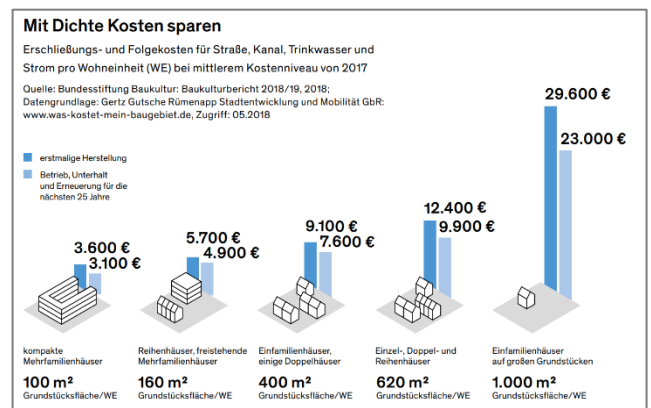
Flächenrecycling findet auch in Waldbüttelbrunn statt. Im Westen des Ortes konnte auf einer ehemaligen Gewerbebrache neuer Wohnraum für junge Familien geschaffen werden. 28 Reihenhäuser sind mit Unterstützung durch einen Investor entstanden. Wie konnte eine solche flächensparende Bebauung auf den Weg gebracht werden und was lässt sich daraus lernen?

Wie eingangs erwähnt, sollten sich die Gemeinden vom Idealbild des reinen Einfamilienhausgebietes verabschieden. Diese Art der Baulandentwicklung wird den heutigen Bedürfnissen der Bewohner aus vielerlei Hinsicht - wie Wohnen für Singles, Wohnen während der Ausbildung, multilokales Wohnen, Wohnen für sozial Schwächere – und dem Grundsatz des Flächensparens nicht mehr gerecht.

So war es ein enormer Gewinn für die Gemeinde Waldbüttelbrunn, als die Eigentümer der Gewerbebrache an die Gemeinde mit der Idee der Errichtung einer Reihenhaussiedlung herantraten. Dem

Weitblick des Bürgermeisters und des Gemeinderates war es in der Folge zu verdanken, dass es zur Umsetzung dieses Projektes kommen konnte.

Welchen Vorteil z.B. die Errichtung einer Reihenhaussiedlung auf den Flächenverbrauch, die Erschließungskosten, aber insbesondere auch auf die Folgekosten hat, welche die Gemeinde künftig tragen muss, zeigt die nachfolgende Darstellung der Bundesstiftung Baukultur. Diese Folgekosten werden leider häufig bei der Entwicklung von Baugebieten nicht berücksichtigt.



Erschließungs- und Folgekosten von Neubaugebieten. Quelle: Bundesstiftung Baukultur (2018): „Besser Bauen in der Mitte.“ Potsdam.

1990 Ortskernsanierung, 2017 ISEK, 2021 Baulandaktivierungsstrategie – Waldbüttelbrunn hat schon mehrfach seine Siedlungsstruktur unter die Lupe genommen: Welche Erfolgsfaktoren haben sich für eine nachhaltige Ortsentwicklung herauskristallisiert?

Der Ablauf zeigt deutlich, dass die Ortsentwicklung ein Dauerthema ist, welches nie abgeschlossen ist. Für die zukunftsweisende Weiterentwicklung der Gemeinde bedarf es immer wieder neuer Impulse, Ideen und insbesondere ein offener und transparenter Umgang mit allen Beteiligten.

Herr Ostwald, vielen Dank für Ihre Perspektiven und die Einblicke in die gemeindlichen Aktivitäten. Alles Gute wünschen wir Ihnen nach Waldbüttelbrunn.

+ 26 %

ZAHL DES QUARTALS

Die Bevölkerungsgruppe der 65-Jährigen und älter wird in Unterfranken voraussichtlich um ein Viertel bis zum Jahr 2040 gegenüber heute zunehmen. Insgesamt verhält sich die Bevölkerungsentwicklung stabil bzw. leicht rückläufig. Sind damit Baugebietsausweisungen am Ortsrand mit dem Schwerpunkt freistehender Einfamilienhäuser wirklich zukunftssträchtige Bau- und Siedlungsformen?

BEST PRACTICE VOR DER EIGENEN HAUSTÜR: KLEINOCHSENFURT

„Wie wollen wir im Alter einmal leben?“, diese Frage stellten sich Herr und Frau Lehrmann vor einigen Jahren. Und ihnen wurde klar: Gemeinschaftliches Wohnen entspricht am ehesten ihren Vorstellungen. Von einer Cousine hatten sie ein landwirtschaftliches Gebäude geerbt, in dem früher Schweine und Milchvieh gehalten wurde. Es entstand die Idee, dieses umzubauen und daraus eine Alten-WG zu errichten. Mit einem befreundeten Architekten fand bereits 2015/16 ein erstes Brainstorming statt. Im Spätsommer 2019 konnten schließlich die Abbrucharbeiten gestartet werden, wobei ein Teil der Grundmauern erhalten bleiben musste. Vieles geschah in Eigenleistung. Beim Neubau mussten wegen der Lage am Main auch Hochwasserrisiken bedacht werden. „Einige Bekannte erklärten uns für verrückt“, gibt das Ehepaar Lehrmann zu. „Und auch wir zweifelten zunächst, ob man dieses Projekt im Alter von 60 noch schaffen kann.“ Aber nun werden die Mühen belohnt. Ab dem Frühsommer 2021 konnte der Einzug in die vier neu entstandenen, barrierefreien Wohneinheiten erfolgen, die zwischen 50 und 100 Quadratmeter umfassen und über einen Aufzug verfügen. Eine Photovoltaikanlage ist ebenso am Dach installiert. Neben den Lehrmanns sind Bekannte eingezogen, ebenfalls Senioren. Die Alten-WG freut sich auf das gemeinsame Kuchenessen auf der Dachterrasse, das Werkeln in den Gemeinschaftsräumen im Erdgeschoss oder die Pflege des Gemeinschaftsgartens. „Wir haben bereits freundlichen Kontakt zu den Nachbarn gefunden und mit ihnen Pflanzen ausgetauscht“, verrät eine Bewohnerin. Generell schlägt den Seniorinnen und Senioren positive Resonanz aus dem Umfeld entgegen. Letztlich kommt man in Kleinochsenfurt zu dem Schluss, dass doch mehr alte Gebäude reaktiviert werden müssten, um solch innovative Projekte wie die neue Wohngemeinschaft in der Fährgasse umzusetzen.



Von oben nach unten: Herr und Frau Lehrmann vor ihrem neuen Wohngebäude im Altort von Kleinochsenfurt; Ursprungszustand des Areals mit Stallung; Die Bewohnerinnen der „Alten-WG“ freuen sich auf gemeinsame Aktivitäten.

Fotos 1 & 3: Anne Weiß | Foto 2: Siegfried Lehrmann

FRAU CONRAD Zieht UM: VOM GROSSEN HAUS IN DIE MODERNE LANDWOHNUNG

Im Folgenden erzählen wir Ihnen die Geschichte von Monika Conrad. Monika Conrad wohnt in Kleinlangheim – noch jedenfalls. Ihr geht es nämlich so, wie es aktuell vielen älteren Menschen im ländlichen Unterfranken geht: Sie stellt fest, dass sie die meisten Räumlichkeiten Ihres großen Wohnbereiches kaum noch nutzt. Der üppige, liebevoll gestaltete Garten wird mehr und mehr zur Last. Frau Conrad befürchtet, die Herausforderungen und den Pflegeaufwand bald nicht mehr alleine bewältigen zu können, u.a. aus gesundheitlichen Gründen.

Noch vor knapp 10 Jahren, so erinnert sie sich, hatte sie ihr Wohnhaus umfassend saniert und in ein gemütliches Paradies verwandelt, in dem mit vielen Gästen gefeiert werden konnte. Damals, im Jahr 2012, hatte der nachlässige Mieter ihres Hauses alles auf den Kopf gestellt und das Gebäude in einem verfallenen Zustand hinterlassen – doch in wenigen Jahren konnten der Innen- und Außenbereich schmuckvoll wiederhergerichtet werden. Mit Stolz und Freude beging Monika Conrad im Jahr 2016 ihren 70. Geburtstag in den eigenen vier Wänden.

Jetzt, Stand 2021, passt das große Haus gar nicht mehr zu ihren Bedürfnissen. Zum Glück gibt es da noch die Nichte von Frau Conrad, die sie auf die neuen Wohnungen in Uettingen aufmerksam machte. Diese entstehen derzeit in der Ortsmitte



Ihr Garten macht Frau Conrad mittlerweile zu viel Aufwand.
Foto: Monika Conrad



Die Hausbesitzerin Monika Conrad bei der Feier ihres 70. Geburtstags in Kleinlangheim 2016 Foto: Monika Conrad

„Weißt was, Tante Moni, wenn Dir alles zu viel wird in dem großen Haus und mit dem Garten, dann kauf Dir doch eine Wohnung in deiner ehemaligen Schule in der neuen Mitte Uettingen“

meinte die Nichte von Monika Conrad

der Landgemeinde im Kreis Würzburg (wir berichteten im letzten Newsletter). Frau Conrad ging früher in Uettingen zur Schule und hat auch Verwandtschaft dort – sie wurde neugierig. Ballast abwerfen, neu anfangen in der alten Heimat, in einer nagelneuen Wohnung mit historischem Charme? Frau Conrad wagte den Schritt und kaufte in der neuen Schule für sich eine kleine Wohnung mit 50 m² zum Erstbezug.

Und wie es der Zufall so wollte, ergab sich auch für das Haus in Kleinlangheim eine Nachnutzerin, bei der die Chemie einfach stimmte. Eine junge Frau hatte sich in Haus und Garten verguckt und das Anwesen für einen guten Preis gekauft.

Bis zum Umzug im Herbst 2022 wohnt Frau Conrad noch in Kleinlangheim und hat Zeit, sich um die Auflösung ihres Hausstandes zu kümmern. Sie zahlt der neuen Eigentümerin bis zum Auszug eine Miete

und hat durch sie bereits Hilfe bei der Gartenarbeit. Sage und schreibe seit 58 Jahren lebt Frau Conrad bereits im Kitzinger Land. Sie hat hier viele Freunde gefunden, ein Netzwerk aufgebaut und sich für Kultur, Geschichte und Archäologie ehrenamtlich engagiert, wofür sie vergangenes Jahr mit dem Dagmar-Voßkühler-Preis ausgezeichnet wurde.

Obwohl sie also vieles hinter sich lässt, freut sie sich auf die Aussicht, ohne die Belastung des großen Hauses an ihren Forschungen und Sammlungen weiterarbeiten zu können.

Ein wichtiges Fazit zieht Monika Conrad außerdem:

„Ohne Aussicht auf eine passende neue Wohnmöglichkeit wäre das Verlassen des Hauses nie eine Option gewesen.“

Monika Conrad

Ein klares Plädoyer also für die Bereitstellung barrierefreien Wohnraums für die Seniorinnen und Senioren im ländlichen Raum.



Das Modell des Wohnprojektes in der Mitte von Uettingen 2020

Foto: Monika Conrad

FOKUS FÖRDERUNG: BUNDESPREIS BLAUER KOMPASS

Worum geht's?

Bundesumweltministerium und Umweltbundesamt zeichnen die besten Projekte zum Umgang mit Klimafolgen wie Hitze, Dürre und Starkregen aus. Der Bundespreis ‚Blauer Kompass‘ sei die höchste staatliche Auszeichnung in Deutschland, die im Rahmen eines Wettbewerbs für Projekte zur Vorsorge und Anpassung an die Folgen des Klimawandels vergeben wird.

Ob klimaresiliente Produkt- und Fertigungskreisläufe, innovative Konzepte zum Umgang mit neuen Krankheitserregern und invasiven Arten, der klimaangepasste Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, renaturierte Moore und Wälder oder naturbasierte Maßnahmen zur Starkregenvorsorge – Projekte können bis zum 25. März 2022 eingereicht werden.

Die Auszeichnung ist mit einem Preisgeld in Höhe von 25.000 Euro je Preisträger dotiert.

Fünf Projekte werden am 16. September 2022 im Rahmen einer feierlichen Preisverleihung ausgezeichnet.

Weitere Informationen

[Blauer Kompass 2022 | Umweltbundesamt](#)



Text- und Grafikquelle: [UBA](#)

SEHEN_HÖREN_LESEN

REPORTAGEN | VIDEOCLIPS

[„Wie geht wohnen besser?“](#)

Reihe „W wie Wissen spezial“
vom 27.11.2021 | ARD

[„Boden gut machen“](#)

Reihe „plan b“ vom 22.01.2022 | ZDF

[„Stadt.Land.Ende? Wo können wir wohnen?“](#)

Sendung „Kulturjournal“ vom 31.05.2021 | NDR

PODCASTS

[Mehr teilen, weniger Platz: Wie das Wohnen der Zukunft aussehen kann](#)

Podcastreihe „Edition Zukunft“
Herausgeber: DerStandard

Podcastreihe [„Urban Change“](#)

Herausgeber: Zeit-Stiftung + Bucerius Lab +
Urban Change Academy

Themen z.B.:

>> Stadt-Land-Unterschiede // >> Moderne Dörfer
// >> Zukunftsfähiger Strukturwandel

LESEN



Ortskern aktiv! Wege zu einer nachhaltigen Innenentwicklung

Landkreis Donau-Ries

Wie können Gemeinden baurechtliche Instrumente für die Ortskernentwicklung nutzen? Warum sollte die Baukultur bei der Planung beachtet werden? Und welche Vielfalt an Möglichkeiten gibt es, um Innenentwicklung in der Kommune voranzutreiben? Mit dem Leitfaden „Ortskern aktiv!“ lernen sie von denen, die seit vielen Jahren in der Innenentwicklung erfolgreich sind. ([Download](#))



Die Plattform „densipedia.ch“

EspaceSuisse – Schweizer Verband für Raumplanung

... ist die Wissensplattform für Innenentwicklung und Verdichtung in der Schweiz. Sie illustriert gute, von Experten beurteilte Beispiele zur Innenentwicklung und sie erklärt Fachbegriffe und Werkzeuge der Raumplanung im Nachbarland. ([Homepage](#))

AUSBLICK

... dieses Mal mit Blick nach Oberfranken: Die Kollegen der dortigen Regierung bieten ein **Online-Seminar am 22. Februar zu Folgekostenschätzer und Baulandaktivierung** an – auch für Sie. Fragen und Anmeldung bis zum 17. Februar unter: flaechensparen@reg-ofr.bayern.de oder telefonisch unter 0921/ 604-1765.

Anne Weiß, Marina Klein
Flächensparmanagerinnen

P.S.: Folgen Sie uns gerne auf [Facebook](#), [Instagram](#), [Twitter](#) - Reinklicken lohnt sich: Erfahren Sie mehrmals die Woche Neues zum Flächensparen. Im Jahr 2021 setzten wir rund 160 Posts um.



Entdeckt: Einzelhandelsleerstand direkt angrenzend an die neu gebauten Märkte von Rewe und Aldi in Arnstein (Lkr. MSP).
Foto: A. Weiß