

objektive bestandsaufnahme  
grundstücksbebauung  
umweltschutz baumöglichk f einheimisch  
erholungsgebiete nachhaltigkei  
mehrfamilienhäuser flächensparen gute pressearbeit  
bäume wohnen für jedes alter spielplätze  
preisgünstig keine zersiedelung  
innennachverdichtung erholungsraum  
parkplätze strategie grunderwerb

## FLÄCHENSPAREN CHANCEN UND GRENZEN DER STEUERUNG DURCH DIE BAULEITPLANUNG

Runder Tisch Flächensparen am 27.04.2022  
Nachhaltige Siedlungsentwicklung

# VERÄNDERTE RAHMENBEDINGUNGEN

rechtlich  
fachlich  
gesamtgesellschaftlich  
politisch



## ANFORDERUNGEN DES BAUGB AN DIE BAULEITPLANUNG

### § 1 BauGB

#### Aufgabe und Grundsätze der Bauleitplanung

#### Abwägungsinhalte

(4) ... Anpassung an die Ziele der Raumordnung.

(5) ... nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten,  
... soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen in Einklang bringen ...

... Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

... menschenwürdige Umwelt sichern

... den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern

... städtebauliche Entwicklung **vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung**

(6) Belange des Umweltschutzes,

... insbesondere die Auswirkungen auf ... **Fläche (...)**

## ANFORDERUNGEN DES BAUGB AN DIE BAULEITPLANUNG

### § 1a BauGB

Ergänzende Vorschriften  
zum Umweltschutz

Abwägungsinhalte

### § 2a BauGB

Umweltbericht

Anlage 1 BauGB

(2) ... sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden  
 („Flächensparen“)

... Vorrang der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung,  
 Nachverdichtung u.a. Möglichkeiten der Innenentwicklung  
 insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken  
 und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten

2b) ... Prognose über ... mögliche erhebliche Auswirkungen  
 u.a. infolge ... der Nutzung natürlicher Ressourcen,  
 insbesondere Fläche, Boden, (...)

... ihre nachhaltige Verfügbarkeit

2d) ... in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglich-  
 keiten, wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl

# ZIELSETZUNG DER GEMEINDEN - VERPFLICHTUNG FÜR PLANER:INNEN ?

Fortschreibung  
Flächennutzungsplan

Aufstellung BPlan

## ZIELSETZUNG:

Siedlungsentwicklung  
neue Baugebiete

Wohnraum schaffen

nachhaltig  
bezahlbar für ALLE

## Schwerpunkte für die Flächennutzungsplanung.

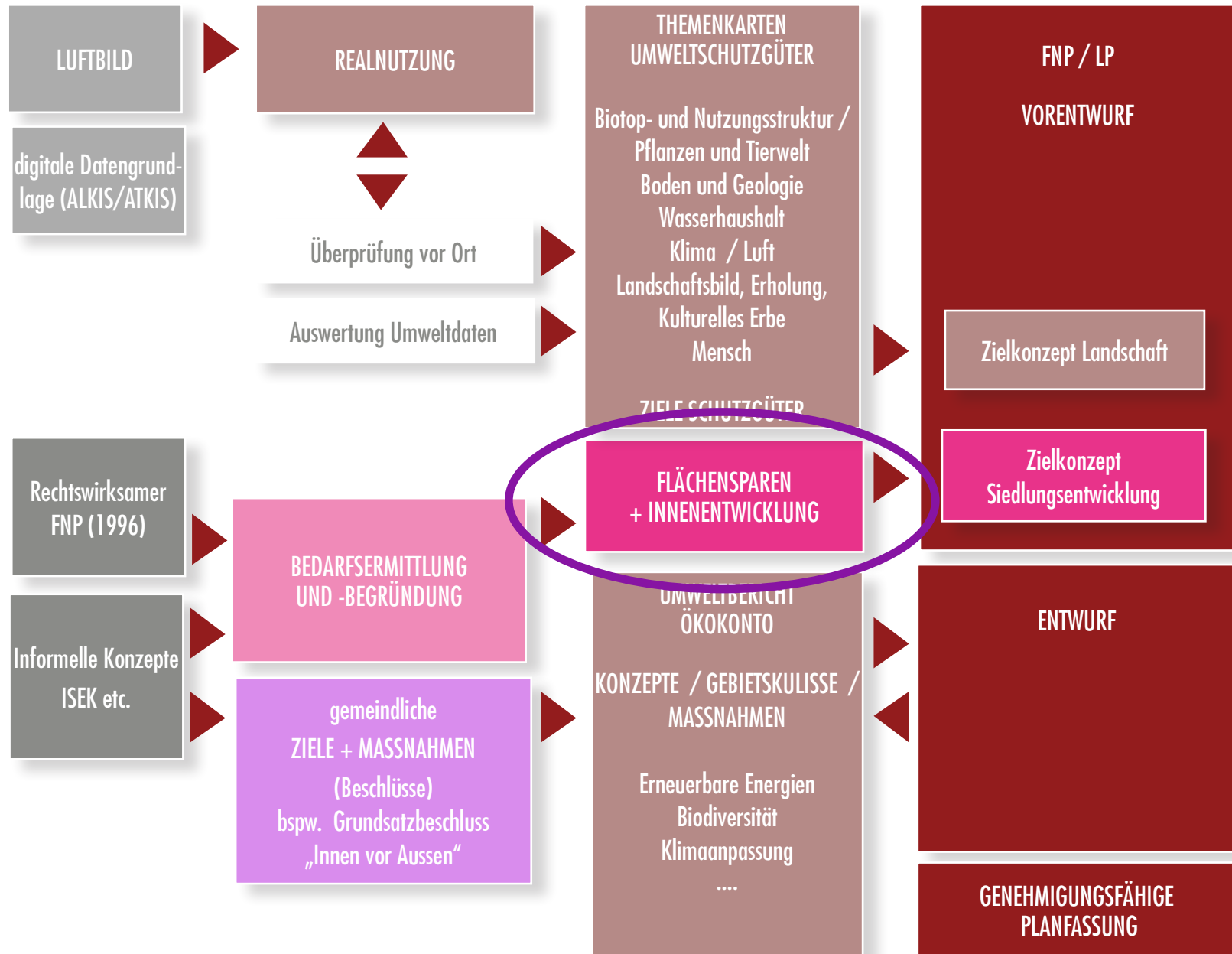


# VORGEHENSWEISE

Arbeitsschritte

Ebene FNP

STEUERUNGSFUNKTION  
DER BAULEITPLANUNG  
??



# GEMEINDLICHE ZIELE FORMULIEREN

ANALYSE

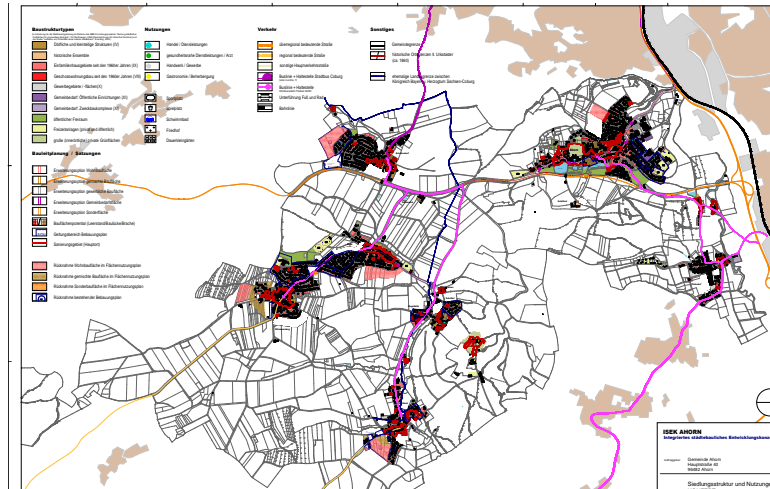
AUSWERTUNG VON  
DATEN UND FAKTEN

INFORMATION

BEWUSSTMACHEN

informelle Planungen  
und Konzepte

interkommunale  
Vereinbarung zur  
Bauleitplanung  
„Initiative Rodachtal“



**ISEK Ahorn 2035.** Siedlungskonzept und Konzept Kulturlandschaft Ortsbild 2015



**LAG Coburger Land 2014:** Ziele Daseinsvorsorge angepasste Siedlungsentwicklung, regionale Identität, Handwerk, Energiewende vor Ort, Tourismus



Integriertes Entwicklungskonzept **Perspektive 2020 - Initiative Rodachtal** (Fortschreibung)

# BSP. AHORN

- u.a.
- Bauen und Wohnen 3.0
- Fränkisch verbunden
- Vor Ort versorgt
- Klima, Energie, Umwelt
- Jung und Alt
- Natur- /Aktivtourismus



**IREK Coburger Land 2014:** demografische Stabilität, kulturelles Erbe (Zentraldepot), Kultur und Bildung (Freizeit-zentrum Witzmannsberg)

# GEMEINDLICHE ZIELE FORMULIEREN

# BSP. VOLKACH

ANALYSE

AUSWERTUNG VON DATEN UND FAKTEN

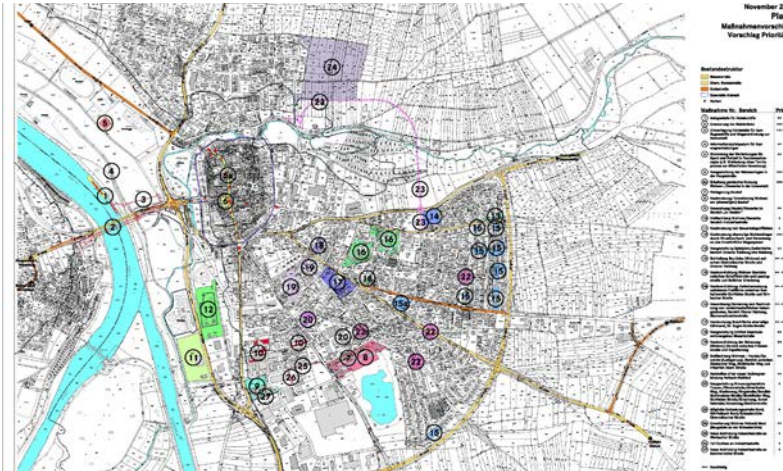
INFORMATION

BEWUSSTMACHEN

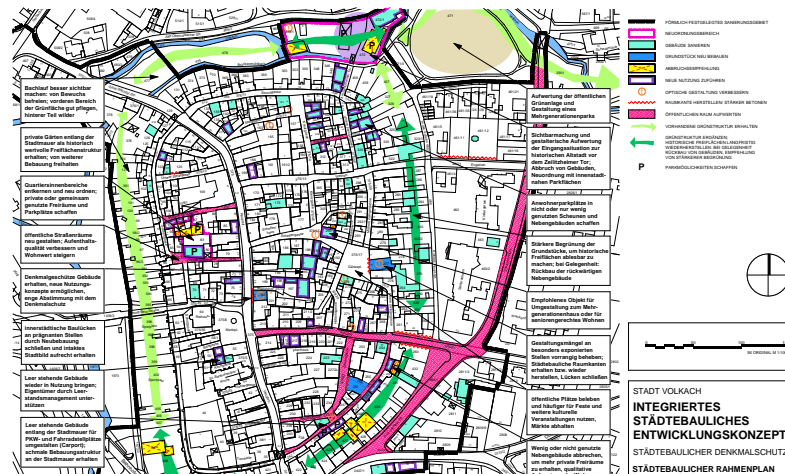
informelle Planungen und Konzepte

Grundsatzbeschluss Baulandentwicklungsrahmen „INNEN vor AUSSEN“

Vermeidung Konkurrenz für Altort durch Neubaugebiete



ISEK Stadtumbau West 2009



ISEK Rahmenplan Altstadt 2013



erweiterter Vitalitätscheck 2011



ILEK Mainschleife 2020



# GEMEINDLICHE ZIELE FORMULIEREN

ANALYSE

AUSWERTUNG VON DATEN UND FAKTEN

INFORMATION

BEWUSSTMACHEN

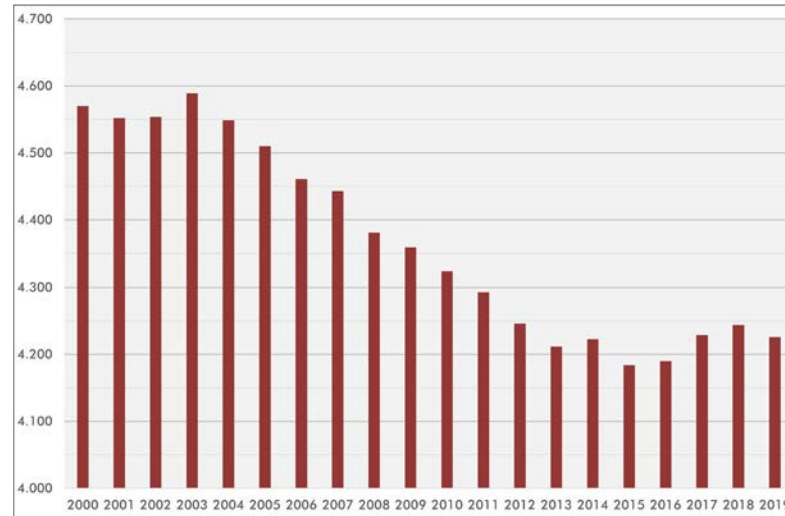
demografische Entwicklung

Bevölkerungsbewegungen

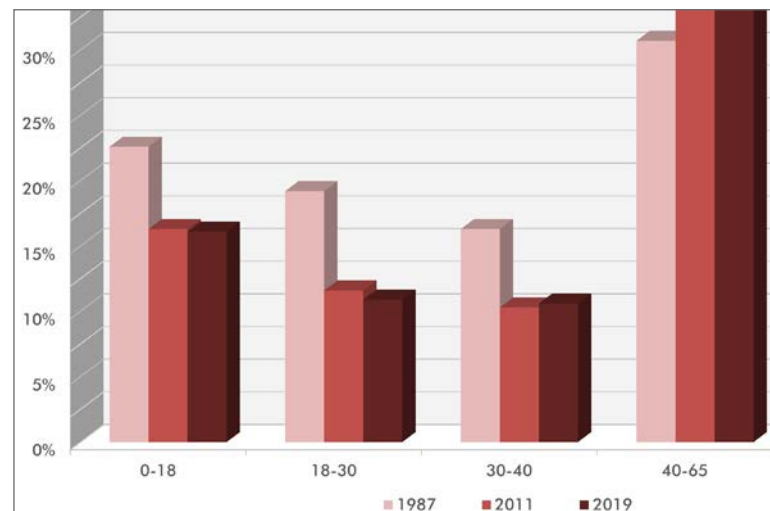
Bevölkerung halten? Zuzug ermöglichen?

**BEDARF Wohnbaufläche?**

**wieviel? wo? für wen?**

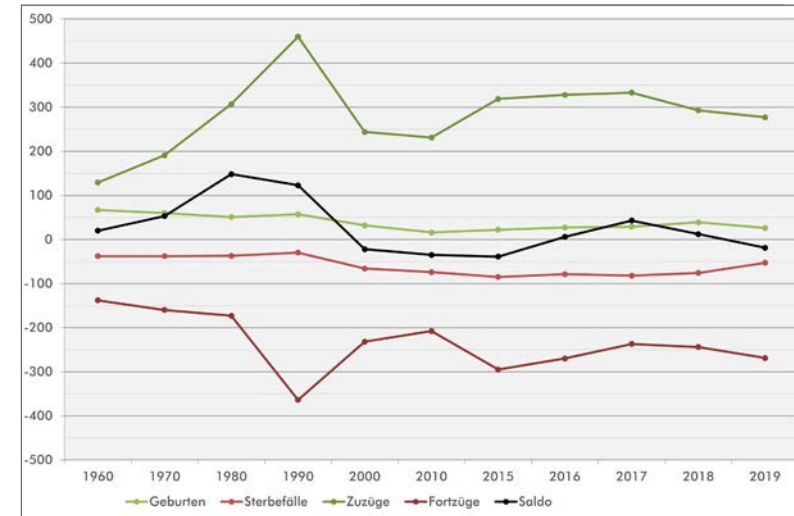


Bevölkerungsentwicklung 2000 - 2019

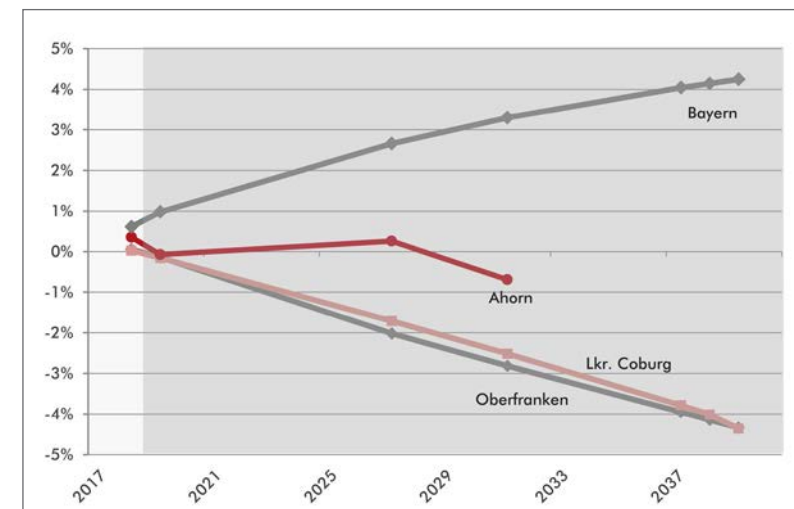


Vergleich der Altersstruktur 1987 - 2011 - 2019

# BSP. AHORN



Bevölkerungsbewegungen bis 2019

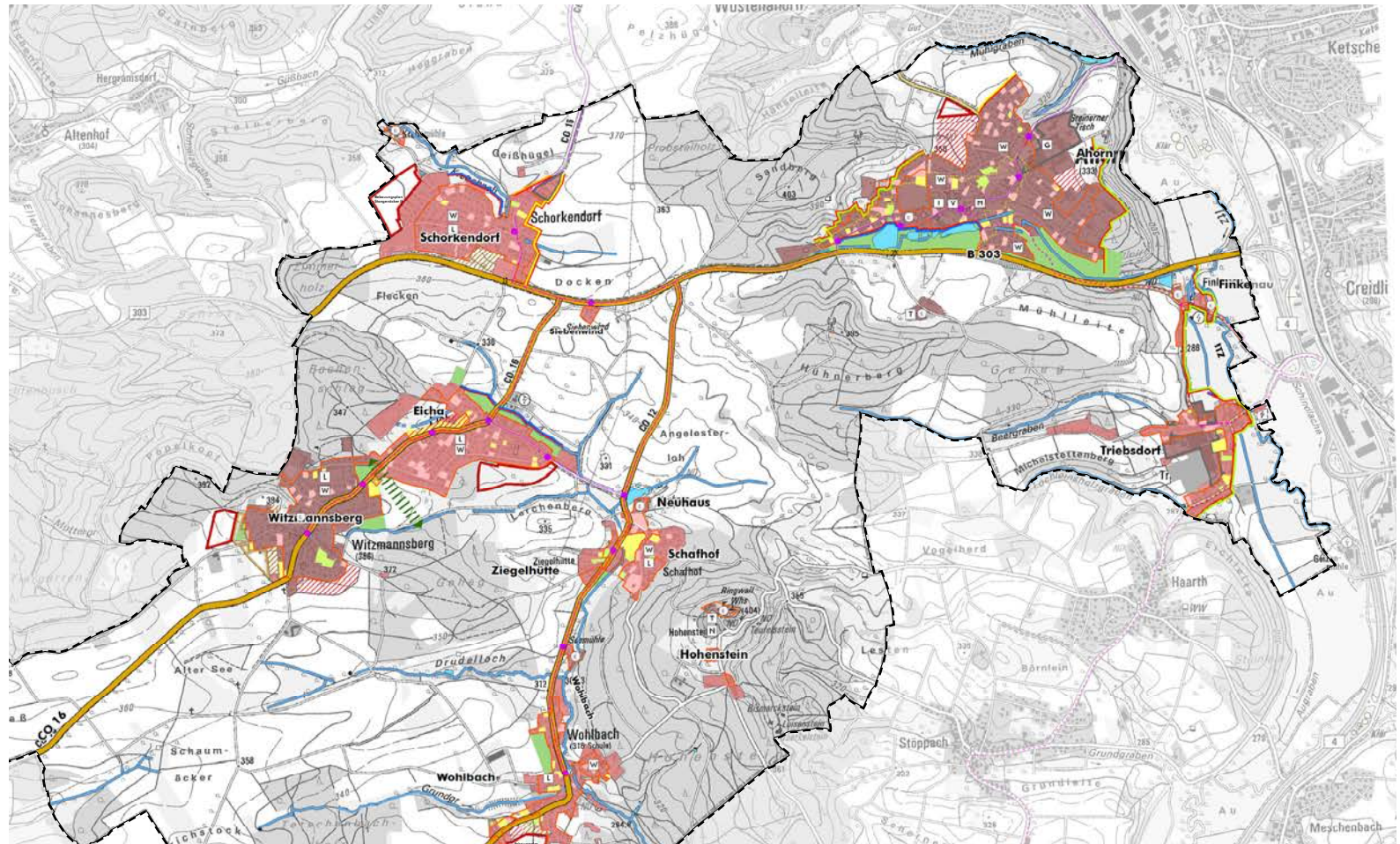


Bevölkerungsprognose bis 2037 im Vergleich

## BSP. AHORN. BEDARFSERMITTLUNG WOHNBAUFLÄCHEN

- . Wohnungsbestand
- . Leerstand
- . zukünftiger Leerstand
- . Baulücken
- . Nachverdichtungspotenzial
- . Haushaltsgrößen

**INNENENTWICKLUNGSPOTENZIAL**

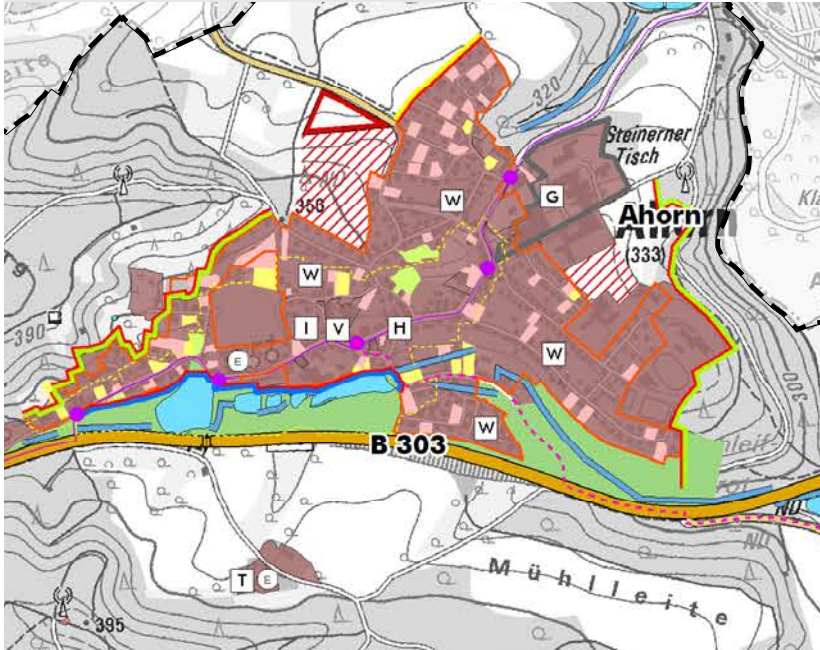


**d.h. keine zusätzlichen FLÄCHENAUSWEISUNGEN und RÜCKNAHME VON BAUFLÄCHEN aus dem FNP!**

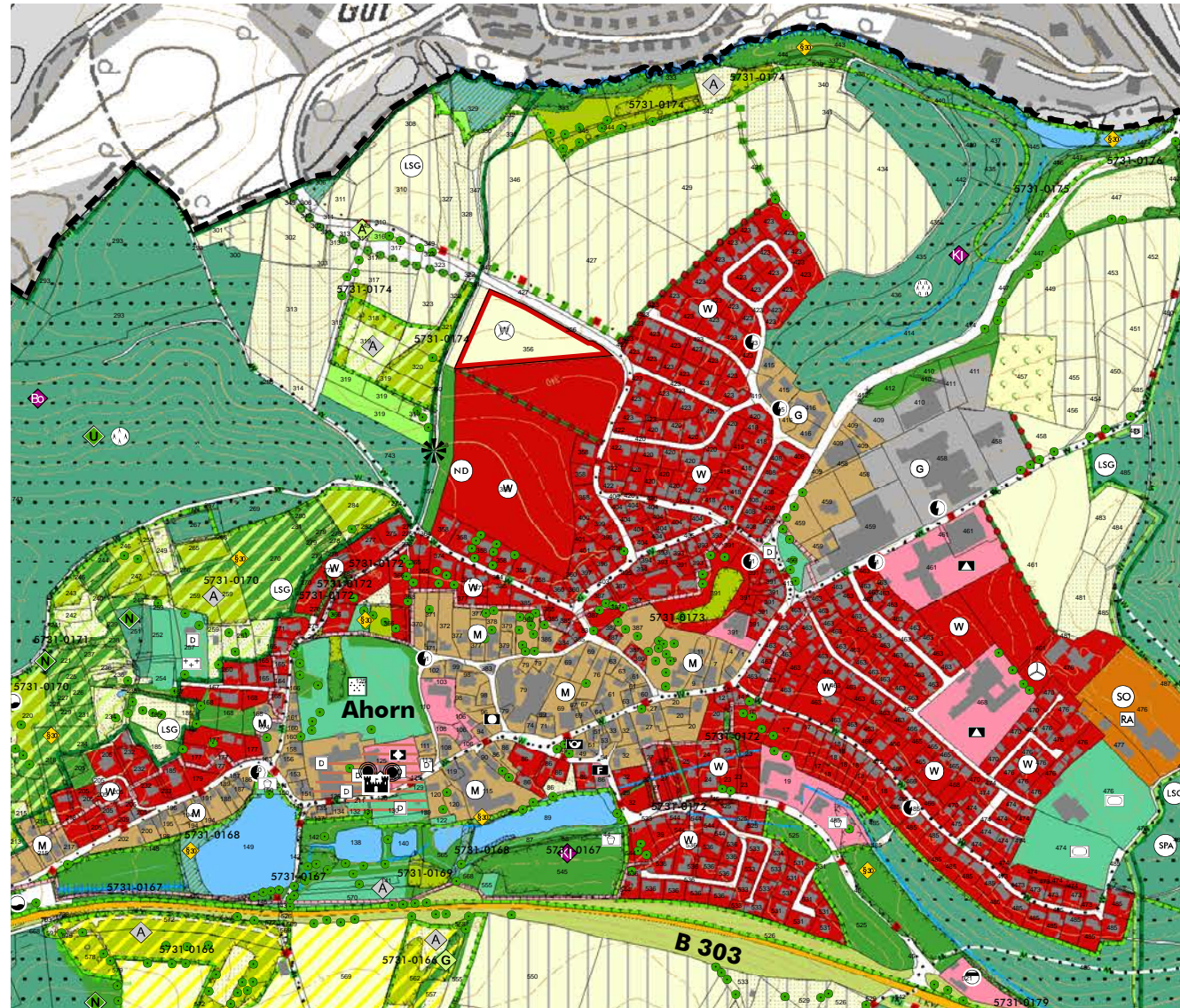
**FLÄCHENPOTENZIALE IN FNP UND BEBAUUNGSPLÄNEN**

# BSP. AHORN RÜCKNAHME VON BAUFLÄCHEN ?

## AHORN



Rücknahme WA 1,13 ha  
verbleibende  
Entwicklungsflächen  
WA 6,07 ha

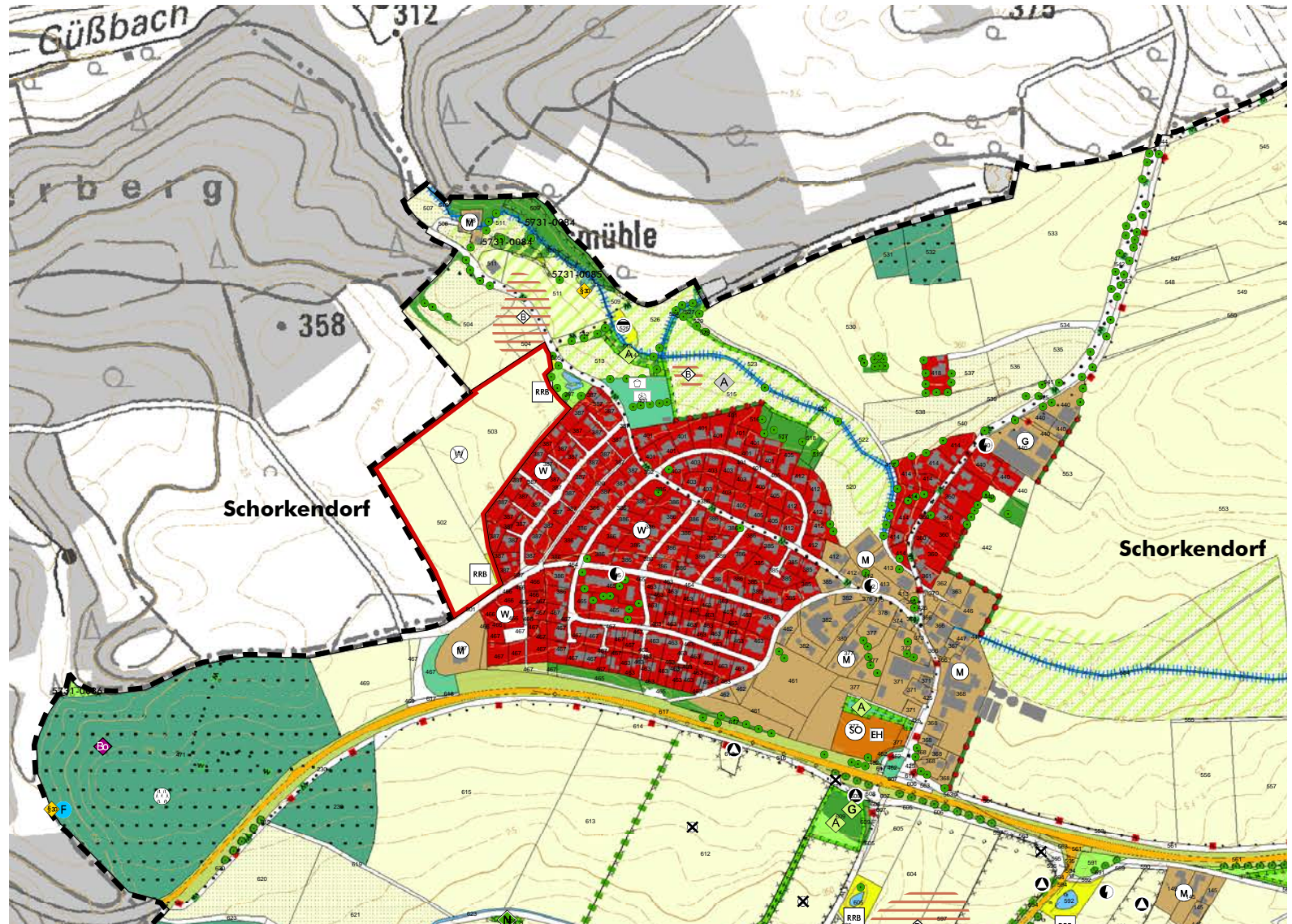


# BSP. AHORN RÜCKNAHME VON BAUFLÄCHEN ?

## OT SCHORKENDORF



Rücknahme WA 4,92 ha  
verbleibende  
Entwicklungsflächen  
MI 1,91 ha  
SO Einzelhandel



## BSP. AHORN BEDARFSERMITTLUNG WOHNBAUFLÄCHEN. REIN RECHNERISCH

### ERMITTELTEN BEDARF

„stabile“ Bevölkerungsentwicklung

Prognose 2034 (-32 EW)

zzgl. fiktiver EW- Zuwachs (0,3% /a) = + 190 EW

rechnerischer Zuwachs von 158 Einwohnern  
bis 2034 = 158 EW x 50 EW / ha = 3,2 ha

ODER:

überschlägig ca. 80 Wohneinheiten

im EFH-Segment mit angenommenen  
Grundstücksgrößen von großzügig 750 qm

ca. 6,9 ha

ohne Berücksichtigung des Innenentwicklungspotenzials

ohne Berücksichtigung eines moderaten Zugzugs

### BAUFLÄCHENPOTENZIALE

Wohnbauflächen im aktuellen FNP:

· Ahorn	ca. 7,21 ha	- 1,13 ha
· Eicha	ca. 6,06 ha	- 4,30 ha
· Schorkendorf:	ca. 4,92 ha	- 4,92 ha
· Witzmannsberg:	ca. 5,02 ha	- 2,48 ha
· Wohlbach	ca. 3,03 ha	- 2,63 ha

**SUMME** ca. 26,23 ha - 15,46 ha

d.h. es verbleiben Wohnbauflächen  
FNP neu

=

ca. 10,77 ha

ohne Berücksichtigung gemischte Bauflächen

# BSP. VOLKACH SCHWERPUNKTE DER SIEDLUNGSENTWICKLUNG IM STADTGEBIET

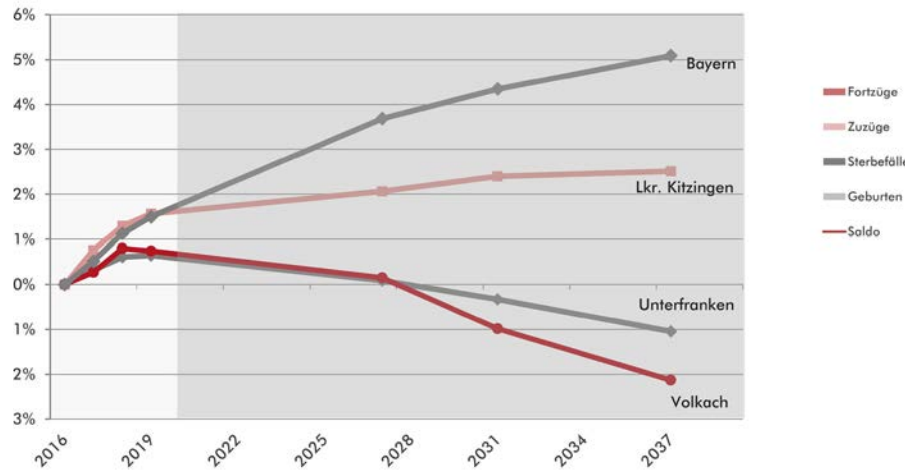
## BEVÖLKERUNGS- ENTWICKLUNG

Prognose bis 2037

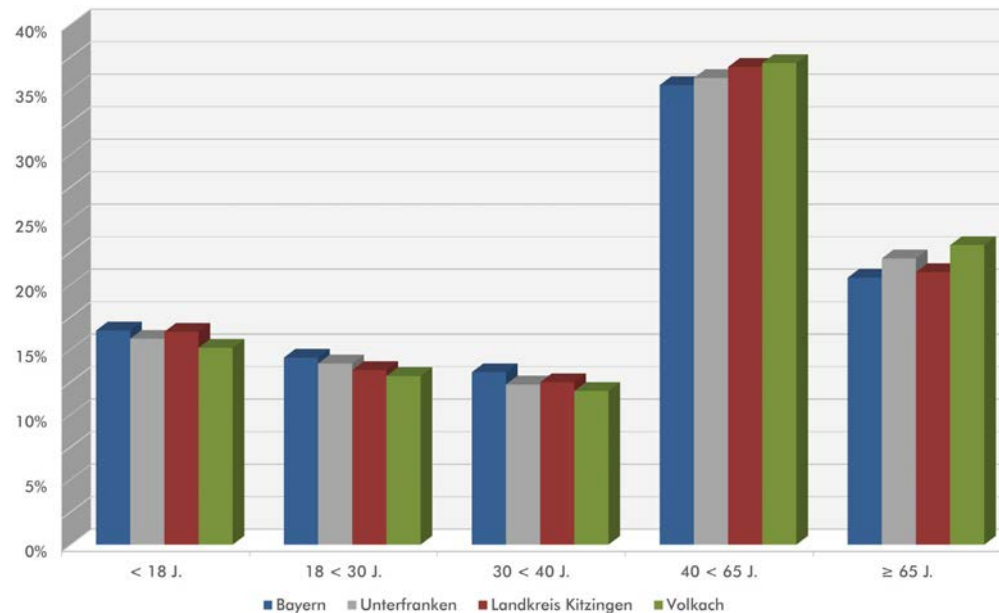
Abnahme um 2 %  
gegenüber 2017

Rückgang von 8.811  
EW auf 8.600 EW

davon Anteil Kernstadt  
5.100 EW = 58 %



Bevölkerungsentwicklung und -prognose 2017 - 2037 im Vergleich



Vergleich der Altersstruktur 2019



Bevölkerungsbewegungen 2015 bis 2019

## BSP. VOLKACH SCHWERPUNKTE DER SIEDLUNGSENTWICKLUNG IM STADTGEBIET

### WOHNRAUMBEDARF?

Prognose 2037 (-211 EW)

zzgl. fiktiver EW- Zuwachs (0,3% /a) = 529 EW

**rechnerischer Zuwachs von 318 Einwohnern  
bis 2037**

Wohnfläche:

318 EW x 51,5 qm Wohnfläche =

ca. 16.400 qm = **1,64 ha**

**rechnerisch ca. 152 Wohnungen / Wohneinheiten  
beim Wohnungsgrößen von 108 qm/WE**

### WOHNUNGS- und BAUFLÄCHENPOTENZIALE

#### Wohnbauflächen im aktuellen FNP:

- . Hauptort Volkach: südöstlicher Stadtrand (ca. 11 ha)
- . Eichfeld: nördlicher Ortsrand (ca. 2 ha)
- . Gaibach: südöstlichen Ortsrand (ca. 0,6 ha)
- . Krautheim: nordwestlicher Ortsrand (ca. 2 ha)
- . Rimbach: südwestlicher Ortsrand (ca. 2 ha)
- . Astheim ca. 0,5 ha in Austellung
- . Obervolkach 1,6 ha in Aufstellung

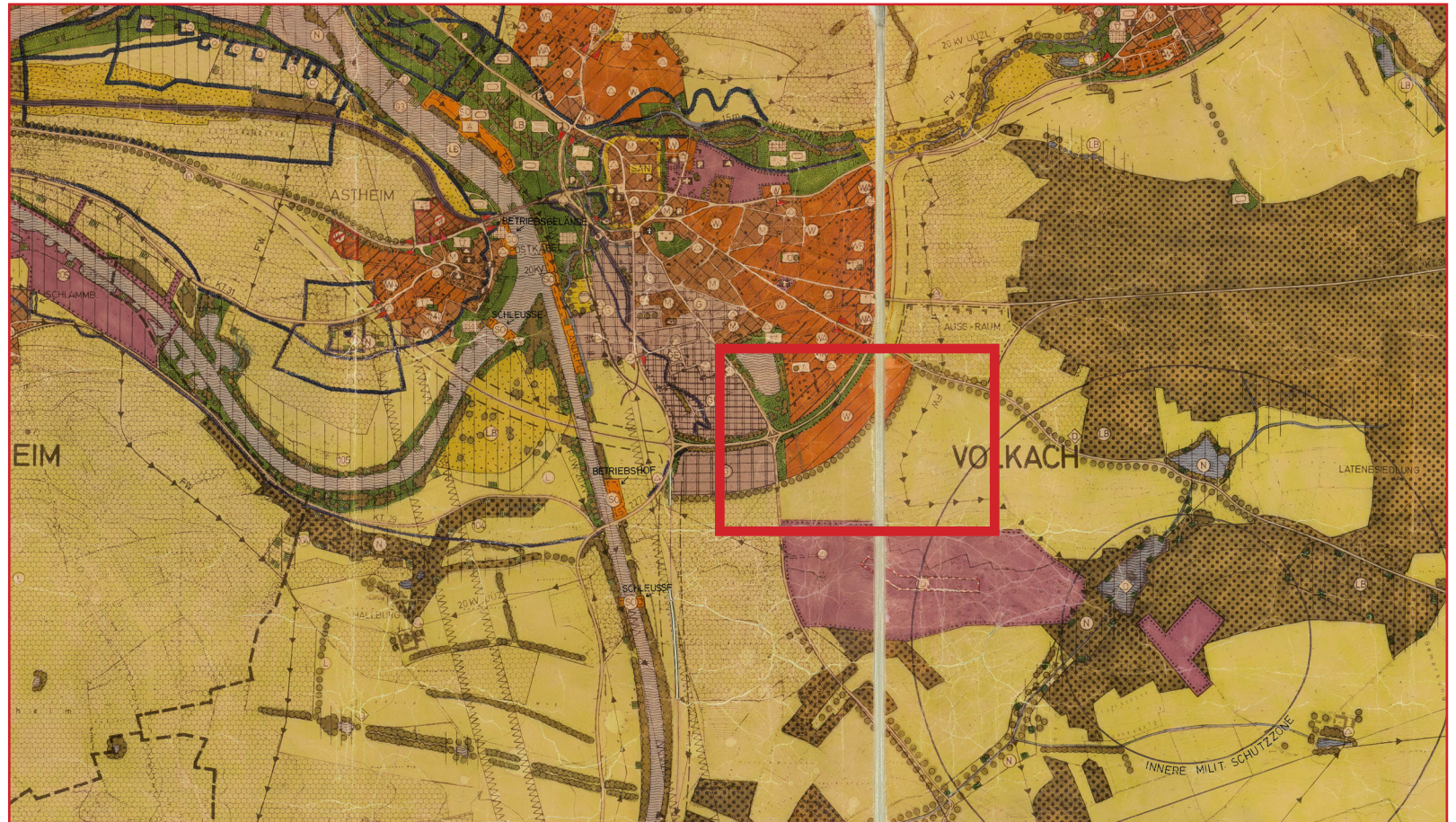
rechnerisch ca. **19,7 ha** = 197.000 qm  
(abzgl. Erschließungsflächen = ca. 177.300 qm)  
= 236 Baugrundstücke á 750 qm im EFH-Segment

## BSP. VOLKACH SCHWERPUNKTE DER SIEDLUNGSENTWICKLUNG IM STADTGEBIET

**KEIN WEITERER  
BEDARF!**

dabei unberücksichtigt sind Innenentwicklungspotenziale

- . Leerstände
- . zukünftige Leerstände
- . Baulücken
- . Nachverdichtungspotenziale



**d.h. keine zusätzlichen FLÄCHENAUSWEISUNGEN - oder  
RÜCKNAHME an anderer Stelle!!**



# BSP. VOLKACH. SCHWERPUNKTE DER SIEDLUNGSENTWICKLUNG IM STADTGEBIET

ERGEBNISSE VITALITÄTSCHECK 2011 (MIT AKTUALISIERUNG 2021)

	Lage Erreichbarkeit	Ausstattung / Infrastruktur	Demographie / Altersstruktur	städtebaulich- topografische Beschränkungen	Siedlungs- schwerpunkt	Entwicklungspotentiale in WE innen / außen	SUMME in WE
Astheim	+	+	+	X	X	38 / 48	86
Escherndorf	o	+	--	X		4 / -	4
Köhler	--	--	o	X		16 / -	16
Fahr	--	+	+	(X)		36 / 32	68
Gaibach	+	o	+	-		27 / 22	49
Obervolkach	+	+	--	(X)	?	47 / 23	70
Krautheim	--	--	o	-		22 / 18	40
Rimbach	--	--	--	-		30 / 6	36
Dimbach	o	--	+	-		21 / -	21
Eichfeld	--	+	--	-		48 / 7	55
Volkach	+	+	o	-		145/60	205
<b>GESAMTSTADT</b>						434/216	650

## BSP. VOLKACH. SCHWERPUNKTE DER SIEDLUNGSENTWICKLUNG IM STADTGEBIET

ERGEBNISSE VITALITÄTSHECK 2011 (MIT AKTUALISIERUNG 2021)

Beispiel ASTHEIM			Mobilisierung 2011 -2021	Anzahl Gebäude/Grundstück
Innentwicklungs- potenzial Altort	. Leerstand	22 (10%)		22
	. untergenutzt	0		
	. Baulücken	0		
	. zu erwartender Leerstand ( > 65-Jährige)	10 (10,5%)	- 1	9
Siedlungsgebiete (Wohnbauflächen) Veränderungspotenzial	. Baulücken	14	- 11 1 / Jahr	3
	. zu erwartender Leerstand	33 (20%)		33
Baulandpotenzial	Wohnbauflächen im FNP	-	-	<b>Summe 67</b>
<b>Zusammenfassung aus 2011 / 2021</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. neben Volkach größter und bevölkerungsreichster Ortsteil, im Altort sehr dicht bebaut</li> <li>. Bevölkerungsentwicklung +/- stabil, <b>keine Gewinne</b></li> <li>. besonders hohe Tendenz zu Überalterung im Altort, Anteil der über 50ig-Jährigen &gt; 40 %</li> <li>. mangelhafte Ausstattung mit Grund- und Nahversorgung - Nähe Hauptort</li> <li>. <b>altersgerechtes Wohnangebot vorhanden (48 WE), Generationenwechsel unterstützen!</b></li> <li>. <b>weitere Konkurrenzangebote am Siedlungsrand schwächen Innenentwicklung !</b></li> </ul>			

## BSP. VOLKACH. SCHWERPUNKTE DER SIEDLUNGSENTWICKLUNG IM STADTGEBIET

### HAUPTORT mit Mittelzentrumsfunktion

günstige Lage und Erreichbarkeit

gute Ausstattung mit Versorgungsinfrastruktur, Gemeinbedarf, Ärzte, ... für alle Bevölkerungsgruppen

= **Stärkung der Wohnnutzung**

= **moderaten Zuzug durch Siedlungsentwicklung ermöglichen**

### ORTSTEILE MIT GUTER AUSSTATTUNG

= **Stärkung der Wohnnutzung / Sichern der infrastrukturellen Ausstattung**

= **maßvolle Siedlungsentwicklung ermöglichen**

wenn ausreichendes Innenentwicklungs-/Nachverdichtungs-/ Veränderungs- und Bauflächenpotenzial

= **keine Siedlungsentwicklung, nur minimale Ortsabrundungen / Bestandsanpassungen**

### KLEINE ORTSTEILE und ORTSTEILE MIT SCHLECHTER AUSSTATTUNG

= **keine weitere Siedlungsentwicklung! RÜCKNAHME!**

# BSP. VOLKACH. SCHWERPUNKTE DER SIEDLUNGSENTWICKLUNG IM STADTGEBIET

**Entwicklungspotentiale im Außenbereich (aus FNP / Bpläne)**

Bebauungsplan vorhanden

**Rücknahme von Bauflächen**  
(Quelle: ISEK AHORN 2035, quaa-stadtplan)

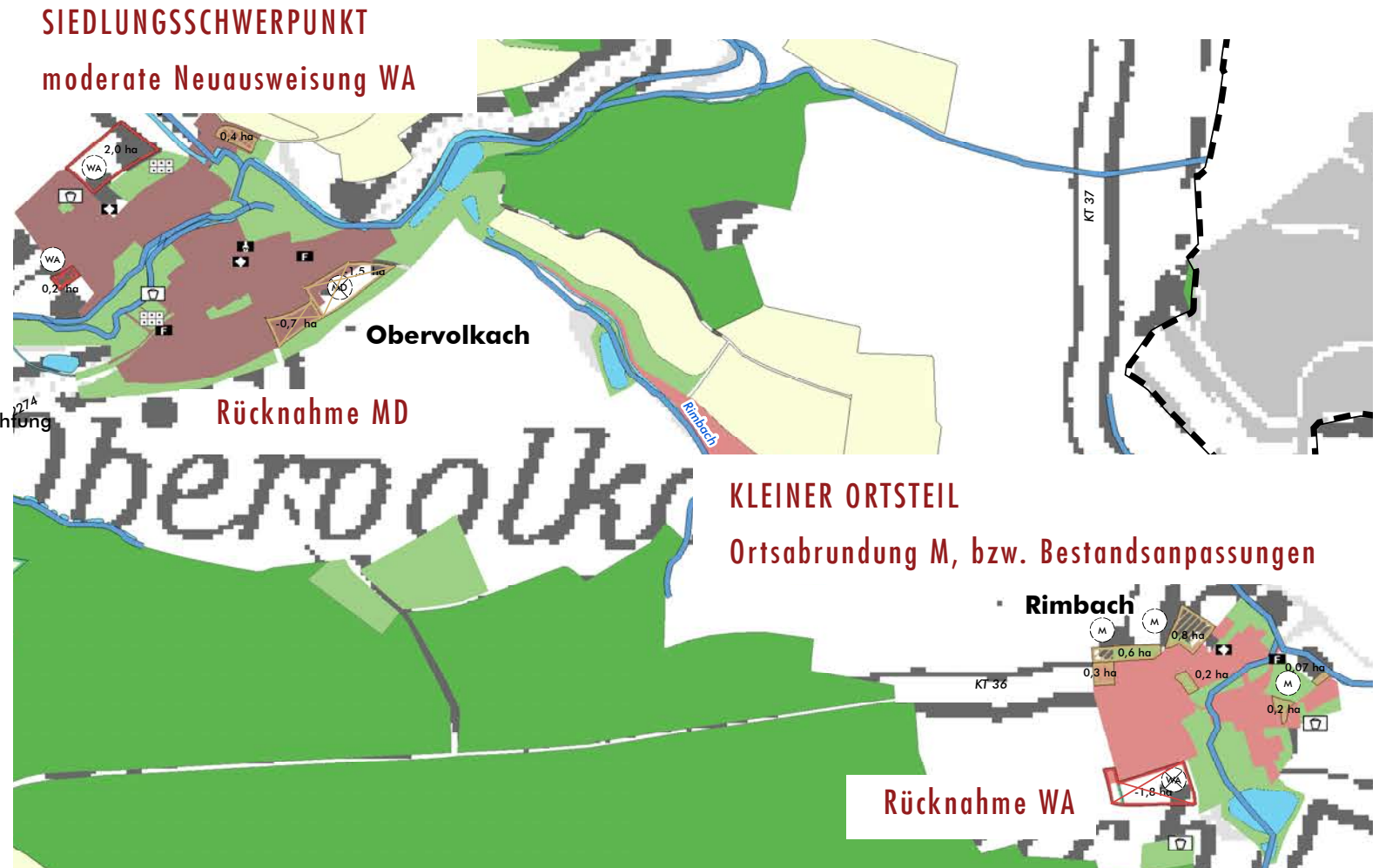
- Wohnen
- Mischgebiet (MU, MI, MD, MDW)

Bestandsanpassung

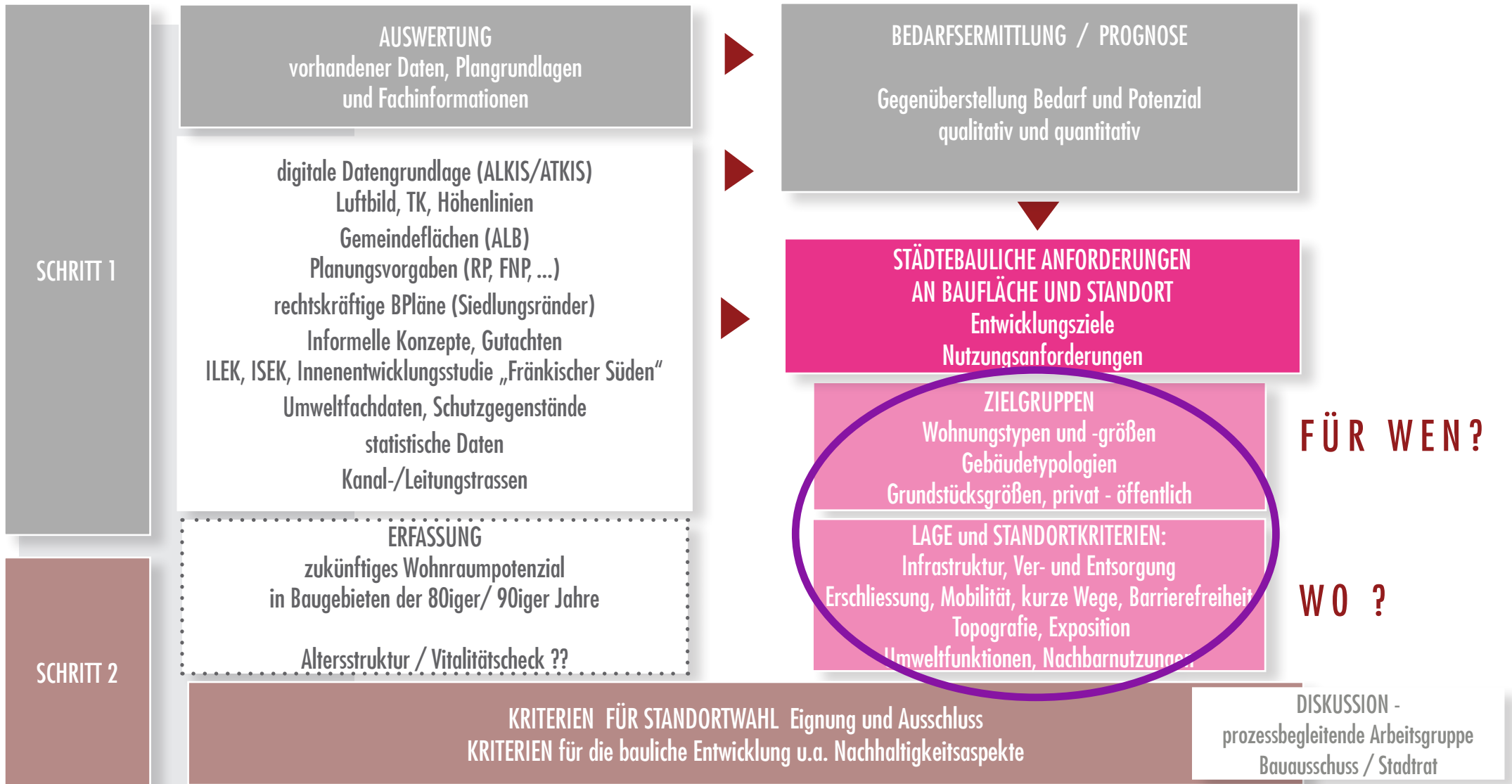
Ortsabrundung / Nahverdichtung

Erweiterungsoption

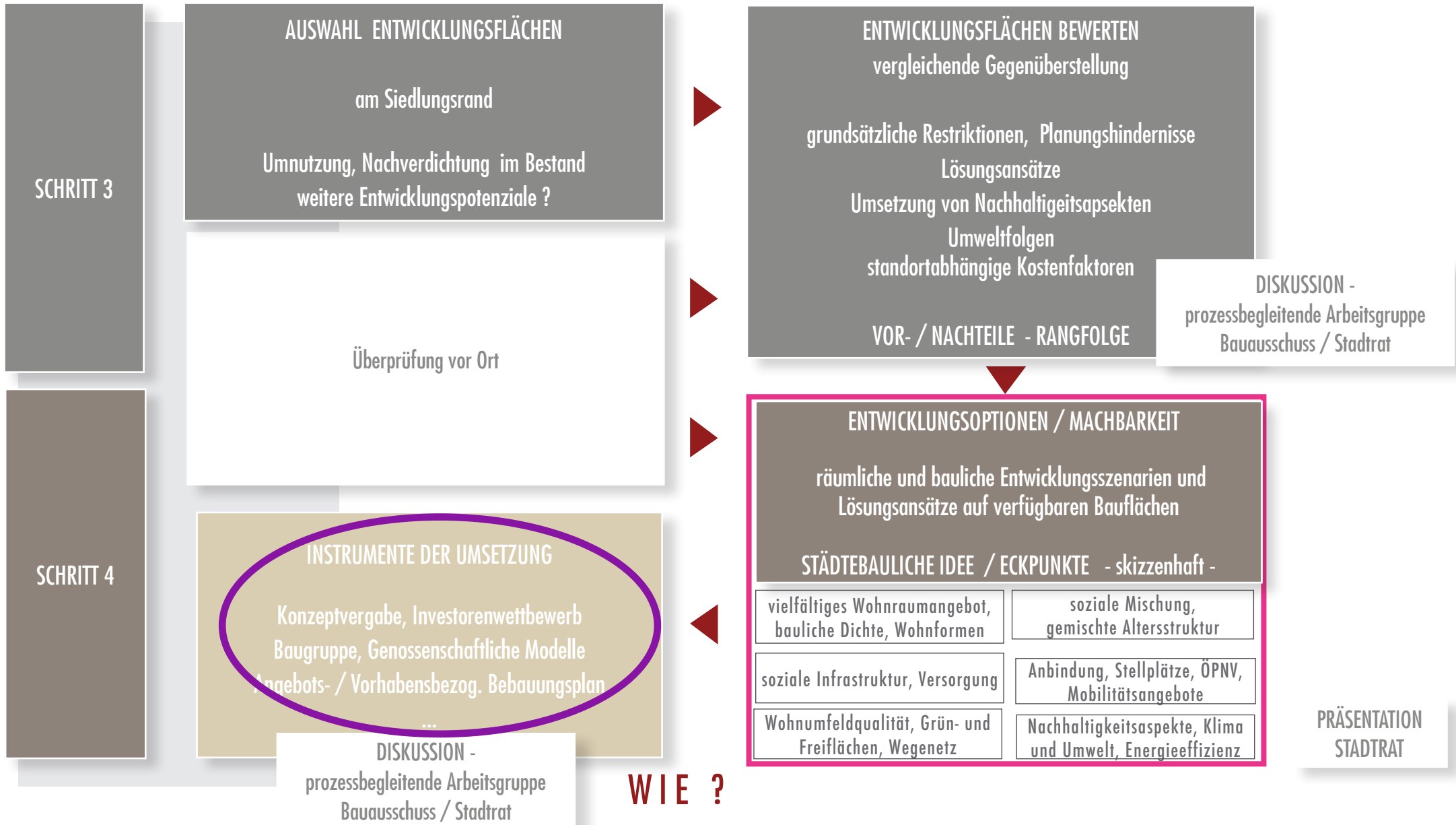
Rücknahme



# VORGEHENSWEISE „NACHHALTIGE“ BAUGEBIETSENTWICKLUNG



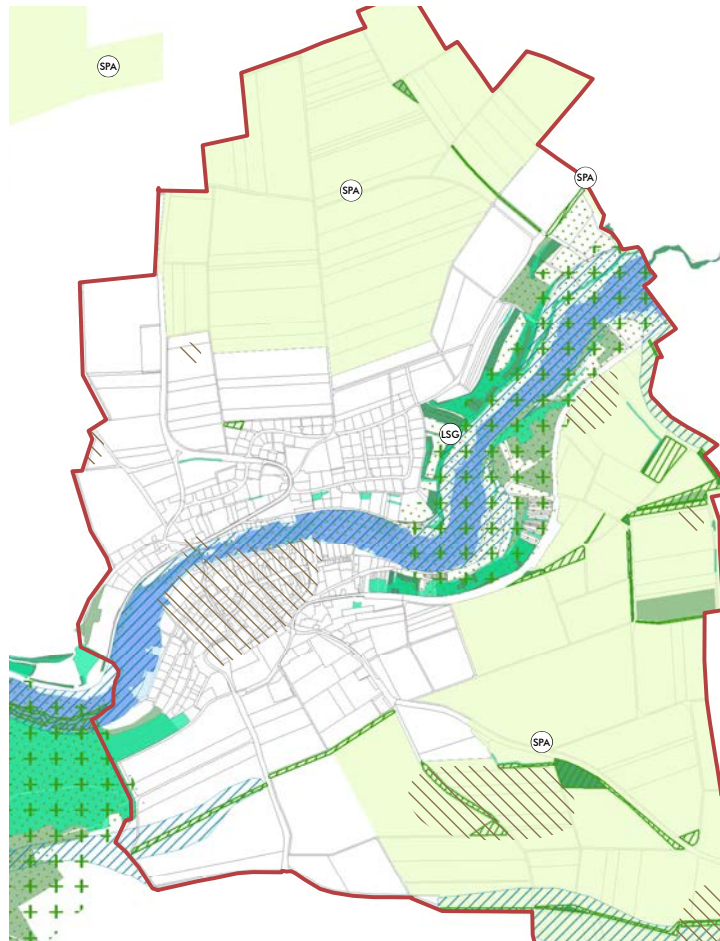
# VORGEHENSWEISE „NACHHALTIGE“ BAUGEBIETSENTWICKLUNG



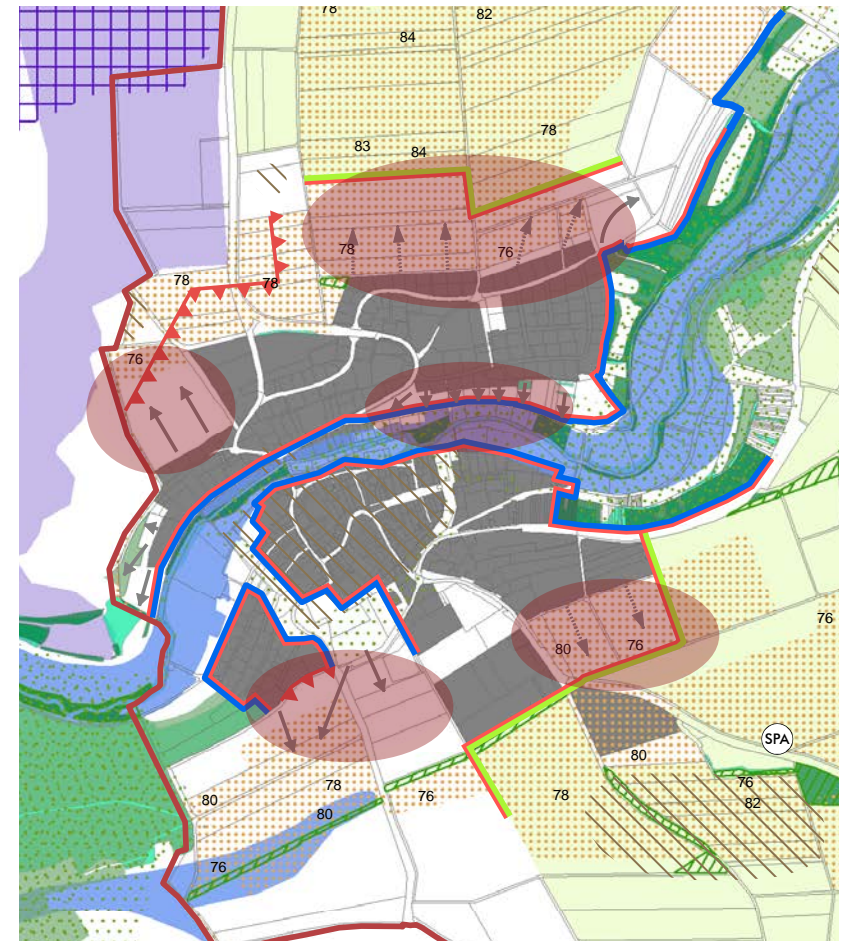
# FLÄCHENSPIAREN - MODERATE BAUFLÄCHENAUSWEISUNG - WO ?

## STANDORTWAHL

- . Lage, Anbindung
- . Exposition/Besonnung
- . Topographie
- . Erschließung, kurze Wege
- . ggf. nachteilige Umweltauswirkungen
- . u.a. ggf. entgegenstehende Belange
- . Planungshindernisse
- . Untersuchungsbedarf
- . (Folgekosten?)



landschaftliche Restriktionen



mögliche Entwicklungsbereiche

# FLÄCHENSPIAREN - MODERATE BAUFLÄCHENAUSWEISUNG - WO ?

## STANDORTWAHL

vergleichende  
Gegenüberstellung

Alternativenprüfung

Teil  
des Umweltberichts

	1 Gewerbegebiet Nord	2 Lehmgrube	3 Kapellenberg	4 Auber Berg / Mühlberg
Lage, Siedlungsanbindung	Anbindung an bestehendes Gewerbegebiet nach Norden	Lage zwischen Siedlungsbereich und Gewerbegebiet Nord	nordöstliche Erweiterung des Baugebietes Hinterer Laubberg/Laubbergsteige auf der Freifläche zwischen Siedlung und Köpfele	östliche Fortführung des Baugebietes Auber Berg
Topographie, Besonnung	mittlere bis starke Hanglage (ca. 16,7 %) Ostexposition	Lage in der Aue (< 5 % Steigung) leichte Südostexposition	mittlere Hanglage (ca. 12,5 %) Südwestexposition	starke Hanglage (ca. 21,6 %) Südexposition
Erschließung	St 2268 (Würzburger Straße)	Strüther Straße	Akazienweg und Straße zum Köpfele (Am Kapellenberg)	Lindenweg, Erweiterung des Birkenweges notwendig



Quelle: Konrad + Burger / arc.grün 2004

Zusammenfassende Bewertung der Standorte als Wohn- oder gemischte Baufläche																				
Kriterien	Münchsteinach								Altershausen					Neuebersbach			Abtsreuth und Mittelsteinach			
	W1	W2	W3	W4	W5	W6	M1	M2	W1	W2	M1	M2	M3	W1	W2	W3	W1	W2	W3	W4
Städtebauliche Belange	Green	Yellow	Yellow	Yellow	Orange	Orange	Orange	Orange	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Green	Green	Green	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow
Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung, Immissionsschutz, Verfügbarkeit	Green	Yellow	Yellow	Yellow	Orange	Orange	Orange	Orange	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Green	Green	Green	Orange	Orange	Orange	Orange
Umweltbelange, Schutzgüter	Green	Green	Green	Yellow	Orange	Yellow	Yellow	Yellow	Green	Green	Green	Green	Yellow	Green	Green	Green	Green	Yellow	Yellow	Yellow
Fazit / Priorität	1	2	3	4	6	5	2	1	1	2	1	2	3	1	1	1	2	3	1	1
Aufnahme in FNP	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	-	X	X	X	X	X	X	X



# FLÄCHENSPPAREN - MODERATE BAUFLÄCHENAUSWEISUNG - FÜR WEN ?

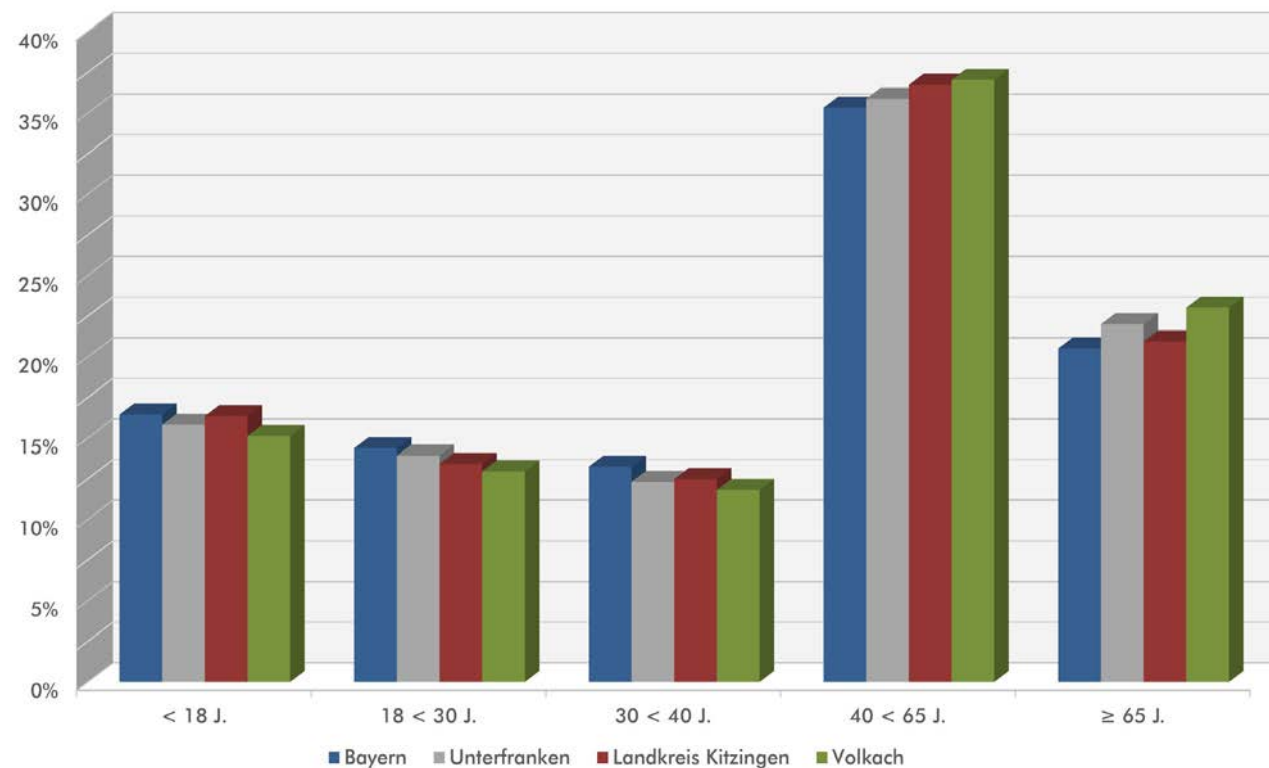
## ALTERSSTRUKTUR

Zunahme der älteren  
Bevölkerungsgruppen

40 - 65 Jährige 40 %  
über 65-Jährige 25 %

### Durchschnittsalter

2009 42,7 Jahre  
2019 46 Jahre  
2039 50,4 Jahre



Vergleich der Altersstruktur 2019

# FLÄCHENSPIAREN - MODERATE BAUFLÄCHENAUSWEISUNG - FÜR WEN ?

## WOHNUNGSBESTAND

5 Räume und mehr 57 %

3 -4 Räume 35 %

1-2 Räume 7 %

## HAUSHALTSGRÖSSEN

2011: 31 % 1-Personen-  
haushalte (+70% seit  
1987 in Volkach)

Bayern 2017

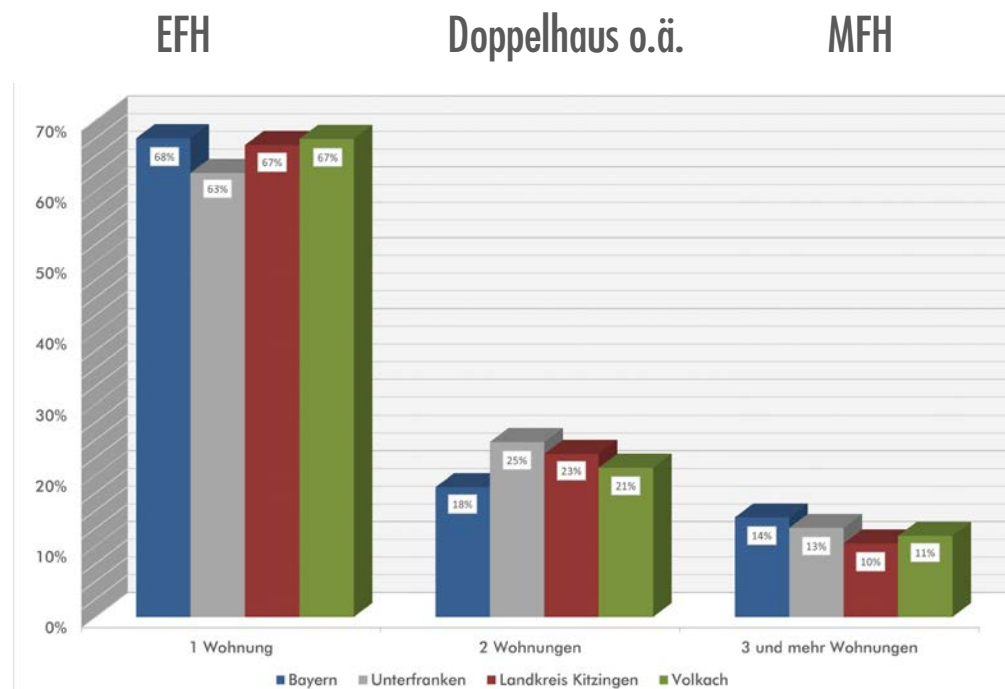
42% 1-Pers.-Haushalte

32% 2-Pers.-Haushalte

12% 3-Pers.- Haushalte

14% 4 Personen

**TREND: Familienhaus-  
halte abnehmend!**



Anzahl der Wohnungen in Wohngebäude (2019)

## HAUSHALTSGRÖSSEN

durchschnittliche  
Personenzahl/Privat-  
haushalt abnehmend

1987 2,79

2011 2,30

in Volkach 2019

51,5 qm / Einwohner

107,5 qm / Wohnung

**TREND:**  
Wohnfläche je EW  
zunehmend

# FLÄCHENSPIAREN DURCH BEDARFS- / DEMOGRAPHIEGERECHTE ANGEBOTE !

Unterstützung des Generationenwechsels im Bestand

altersgerechte Angebote

junge Erwachsene am Ort halten

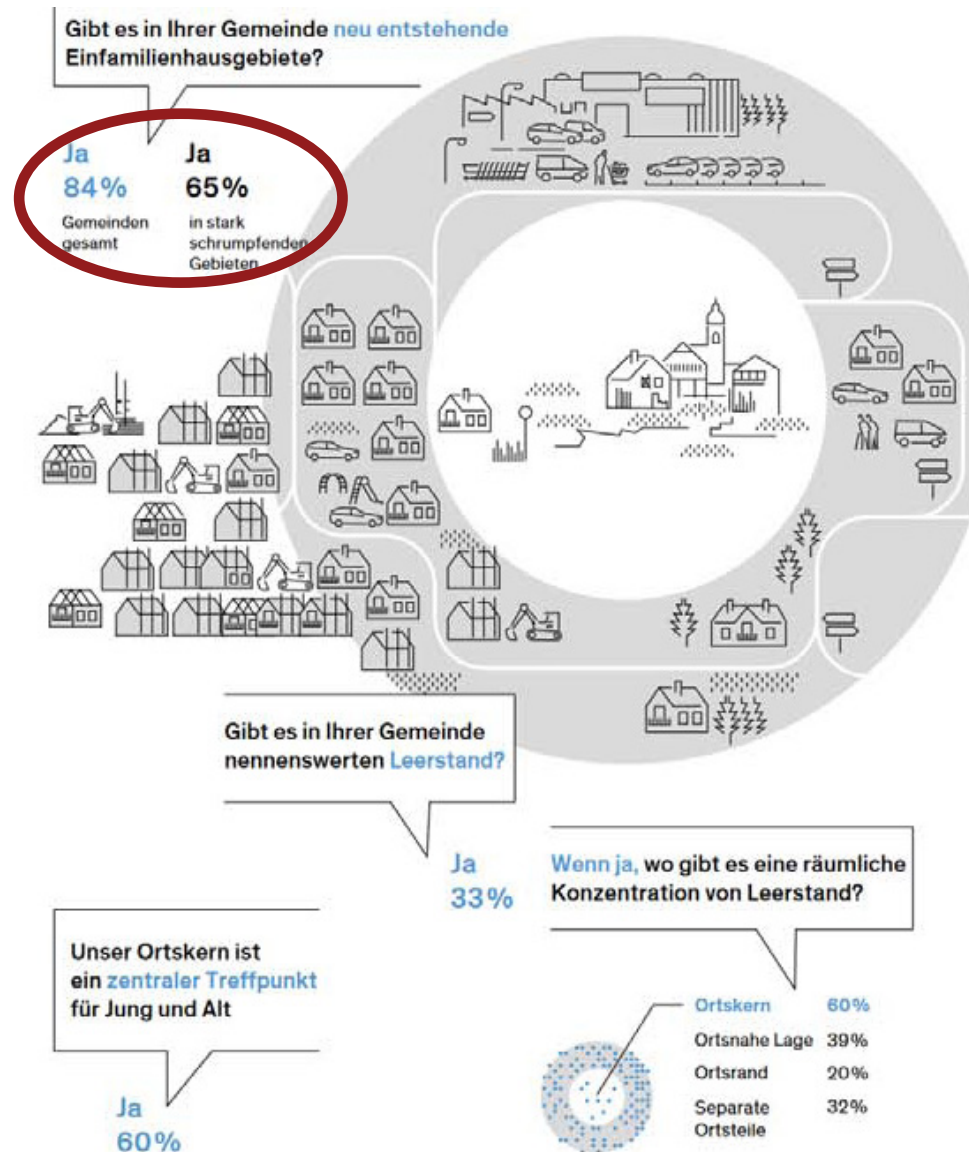
spezifische „Raumprogramme“ definieren

kleine, flexible Einheiten

Barrierefreiheit

(...)

???



# ZIELSETZUNG B-PLAN - MINIMIERUNG DES FLÄCHENVERBRAUCHS

ressourcenschonendes  
Bauen

bestmögliche Ausnut-  
zung der Fläche

hohe bauliche Dichte,  
kompakte Bauweisen

Minimierung der  
Erschließungsflächen

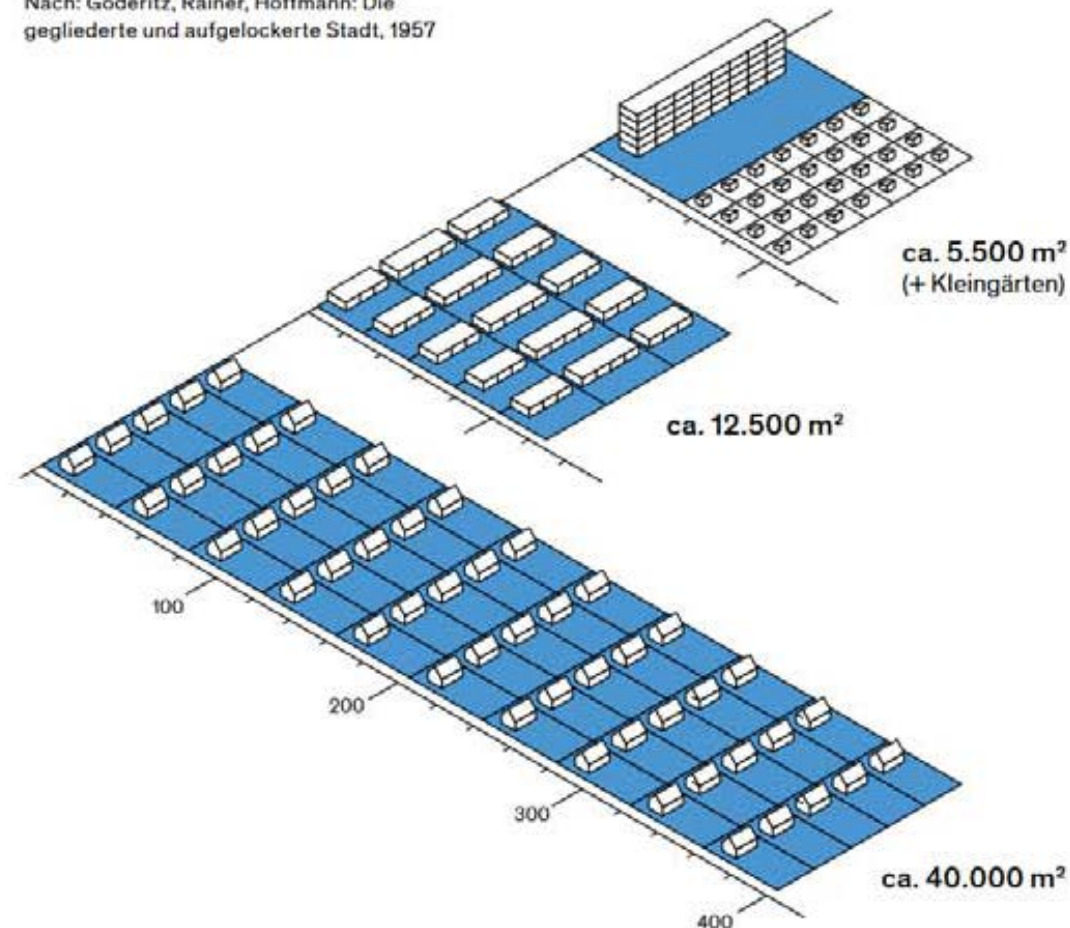
flächensparende  
Gebäudetypologien,  
Wohnformen

tatsächlich nachge-  
fragte Wohnungstypen

## Kompakt die Fläche schonen

Flächenbedarf nach Bebauungsart: 100 Meter breite Streifen, in denen 200 Einwohner in 50 Wohnungen bzw. Einfamilienhäusern leben

Nach: Göderitz, Rainer, Hoffmann: Die gegliederte und aufgelockerte Stadt, 1957



# ZIELSETZUNG B-PLAN - MINIMIERUNG DES FLÄCHENVERBRAUCHS

vom Gesamtkonzept  
zu Bauabschnitten

Rücknahme von  
Bauflächen im  
Planungsprozess

Abwägung  
der Belange

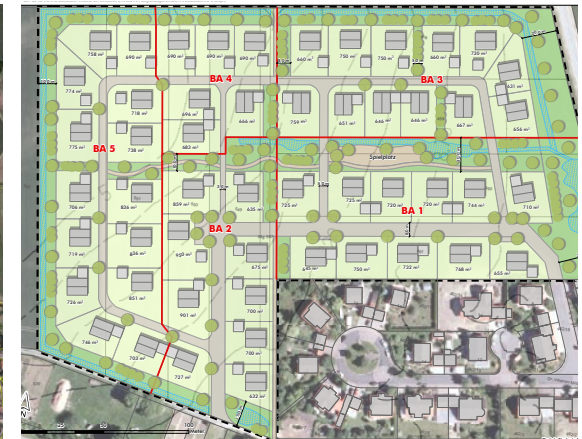
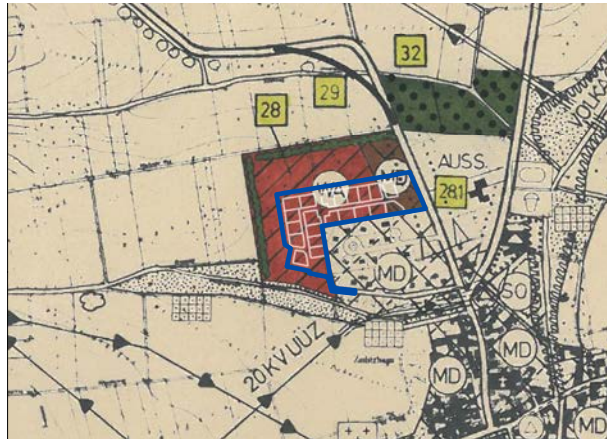
. Natur-/Artenschutz

. Landwirtschaft

. Nachbarschaft

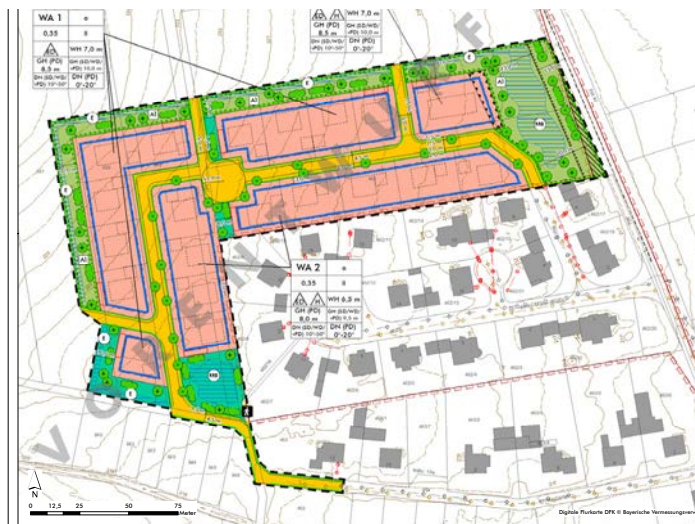
Bedarf fraglich

Grundstücks  
verfügbarkeit

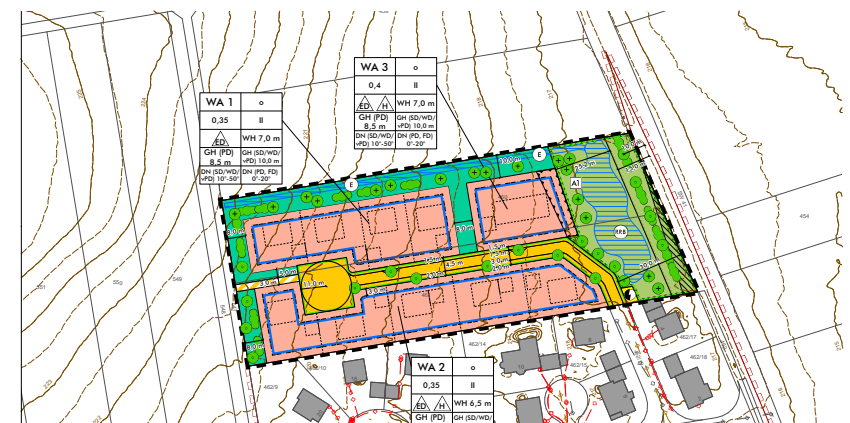


rechtskräftiger FNP, ca. 6 ha > 50 Baugrundstücke

„Nachfrage“ NUR nach EFH Grundstücken ??!



Vorentwurf BPlan 2,58 ha. 20 Baugrundstücke



Entwurf BPlan 1,40 ha. 10 Baugrundstücke. 1 MFH

## ZIELSETZUNG B-PLAN. HOHE BAULICHE DICHTE. KOMPAKTE BAUWEISE ?

verkettete geschossige Bauweise möglich, nicht zwingend

bauliche Dichte / Maß der baulichen Nutzung als Mindest- und Höchstmaß festsetzen?

kleine Grundstücke

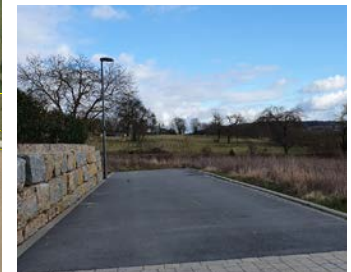
Multifunktionalität im des Freiraums

Minimierung der Erschließungsflächen Stichstraßen

Begrenzung des Versiegelungsgrades



Quelle: Konrad + Burger / arc.grün 2011



Einfamilienhausbebauung Schaubmühle Volkach. ca. 6,6 ha. 66 Baugrundstücke. **Angebotsbebauungsplan**



Stahl Architekten / arc.grün 2009

Hotel-Haus-Service-Anlage Eibelstadt. Seniorenwohnen. „autofreie“ Wohnstraße. Quartiersparkplatz

ca. 25 Wohneinheiten, teils barrierefrei

**PPP Gemeinde - Projektentwickler**

## ZIELSETZUNG B-PLAN. HOHE BAULICHE DICHTE

bestmögliche Ausnutzung der Fläche

GRZ 0,4  
als Grenzwert nach  
BauNVO

kleine Grundstücke

**Minimierung der  
Erschließungsflächen**

Straßenraum als  
Aufenthaltsbereich

**Multifunktionalität  
der Freiflächen**

Kinderspiel  
Wasserrückhaltung



Einfamilienhausbebauung, schlüsselfertig. Hammerstielweg 1 Kitzingen. ca. 1 ha. 14 Baugrundstücke  
**Vorhaben- und Erschließungsplan (Bauträger)**

# ZIELSETZUNG B-PLAN. HOHE BAULICHE DICHTUNG. KOMPAKTE BAUWEISE

## FOLGEKOSTEN?!

## MIT DICHTEN KOSTEN SPAREN

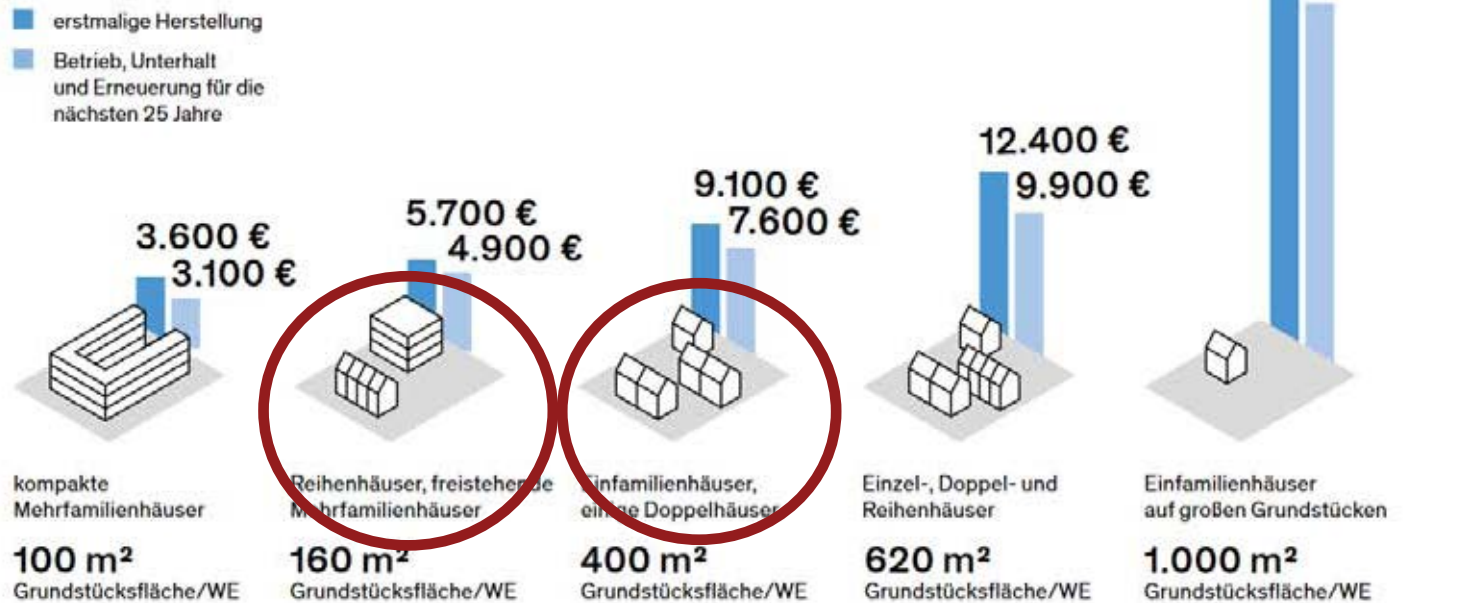
### Folgekostenrechner

(Bayerisches Landesamt für Umwelt)

### 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 Rügenapp Stadtentwicklung und Mobilität GbR;  
 www.was-kostet-mein-baugebiet.de, Zugriff: 05.2018



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



## ZIELSETZUNG B-PLAN. HOHE BAULICHE DICHTE. KOMPAKTE BAUWEISE

Umnutzung Sportplatz  
zu Wohngebiet

verdichtetes  
Bauen

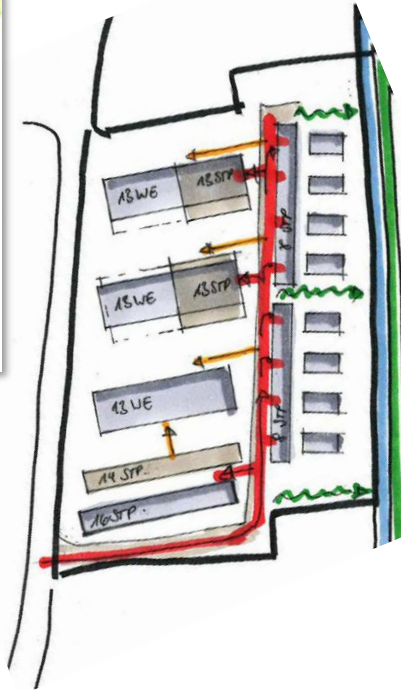
1 ha = rd. 50  
Wohneinheiten

flächensparende  
Gebäudetypologien,  
Wohnformen

Wohnungen in unter-  
schiedlichen Größen

GRZ 0,4 max.  
Geschosszahl zwingend

verkettete Bauweise  
kleine Grundstücke



39 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und 12 Einfamilienhäuser/Reihenhäuser. Bergreinfeld.  
Umsetzung städtebauliches Konzept des Projektentwicklers in **Angebotsbebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag**. Umsetzung durch Projektentwickler / Bauträger

# ZIELSETZUNG B-PLAN. HOHE BAULICHE DICHTUNG. KOMPAKTE BAUWEISE

ressourcenschonendes Bauen

flächensparende Gebäudetypologien, Wohnformen

tatsächlich nachgefragte Wohnungen in unterschiedlichen Größen

Doppelhäuser und verkettete Townhouses mit kleinen und mittleren Wohneinheiten

40 - 120 qm / je WE  
teils barrierefrei

ZWEIFAMILIENHAUS (Townhaus)  
2-geschossig + Staffelgeschoss  
Flachdach, 2 WE à 50 - 75 qm  
Garten ca. 120 qm



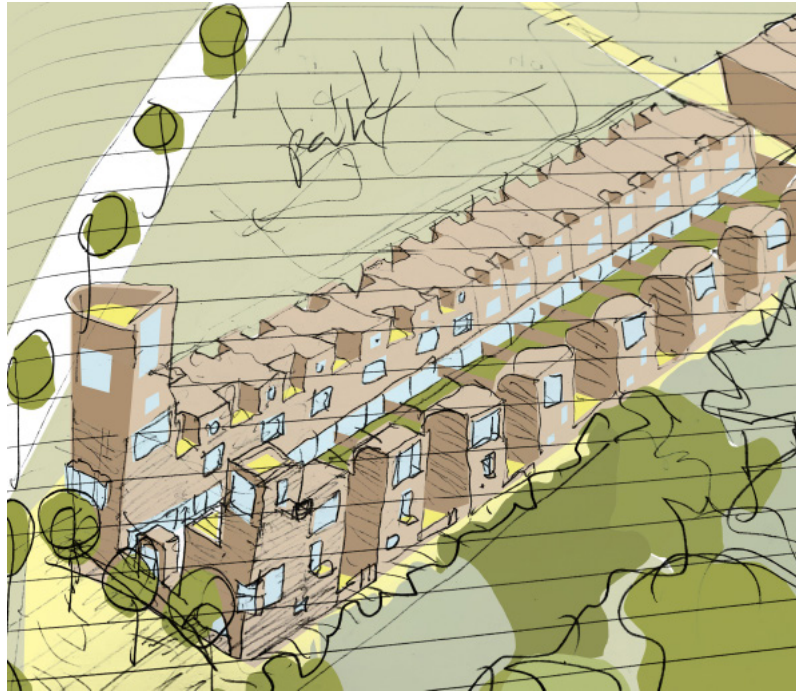
städtebauliches Konzept für max. 74 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern, je 6 Doppel-/Reihenhäuser, max. 26 Wohneinheiten in Townhouses, 1,6 ha. Garagen / Stellplätze auf dem Grundstück bzw. im Quartier. Gartenstadt Schweinfurt. Bauverein als Projektentwickler / Bauträger

# ZIELSETZUNG B-PLAN. HOHE BAULICHE DICHTUNG UND STÄDTEBAULICHE QUALITÄT

hoch verdichtete  
Bauweise

flächensparende  
Gebäudetypologien

hohe Flexibilität,  
variable Wohnungs-  
größen und -typen



Fulda. Machbarkeitsstudie für die städtebauliche Entwicklung Hainzeller Straße. ca. 1 ha

Machbarkeitsstudie / städtebauliches Konzept durch  
Konzeptvergabe Peter Barber Architects  
anschließender Investorenwettbewerb

# BAULEITPLANUNG ALS INSTRUMENT DER STEUERUNG UND UMSETZUNG ?

## FLÄCHENNUTZUNGS- PLAN

Diskussionsprozess  
anstoßen

ersetzt nicht die  
gemeindliche  
Strategie

- . gemeindliche Ziele für die Siedlungsentwicklung formulieren und konsequent vertreten, informelle Planungen als gute Basis
- . Bedarfe ermitteln - quantitativ und qualitativ
- . in Alternativen und Varianten denken, Standorteignung/- wahl
- . Grundsätze definieren, Beschlüsse fassen

### INTERKOMMUNALEN VEREINBARUNG ZUR BAULEITPLANUNG DER INITIATIVE RODACHTAL

Die Städte und Gemeinden der Initiative Rodachtal verpflichten sich ihre Bauleitplanung für Wohnbebauungen informell regional abzustimmen, um so den **gemeinsamen Weg einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung** zu gehen.

...

3. Informelle **Abstimmung** der gemeindlichen Bauleitplanung
4. Ermittlung der **Infrastrukturfolgekosten** der Baugebietsausweisung
5. Berücksichtigung der **Innenentwicklungspotenziale** in der Bauleitplanung „3% Hürde“
6. Beschränkung der Neuausweisung auf **Ortsteile mit zentralörtlicher Funktion** bzw. Eigenentwicklung entsprechend Rahmenkonzept zur Siedlungsentwicklung
7. Festsetzung einer **Frist** für die Errichtung der **Bebauung** gemäß Festsetzungen des **Bebauungsplans (Baugebot)**

### Baulandentwicklungsrahmen

Im Lichte der Planungshoheit der Stadt Volkach, und um den örtlichen Gegebenheiten in Volkach, den ökologischen Zielen der Gesellschaft und den gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden, sollen zukünftig folgende Grundsätze berücksichtigt werden, die gleichermaßen für alle Ortsteile gelten:

#### 1. *Innenentwicklung vor Außenentwicklung* **INNEN vor AUSSEN**

Das Bauen im Bestand durch die Schließung von Baulücken, die Arrondierung der Siedlungsränder, die Nutzung von Brachflächen oder untergenutzten Flächen und die Nachverdichtung insbesondere von zentrumsnahen Lagen haben - soweit viele Baulücken geschlossen, Nachverdichtungen vorgenommen und Flächenumwidmungen durch die Stadt begleitet. Wegen des rechtlich sehr starken Schutzes des Privateigentumes bleibt dies aber erfahrungsgemäß ein zäher, lange dauernder Prozess.

#### **Eigentum der Stadt**

2. *Neuausweisung von Baugrundstücken (Schaffung von Baurecht) im baurechtlichen Außenbereich nur, wenn die Entwicklungsflächen in das Eigentum der Stadt Volkach kommen, damit keine Baulfläche dauerhaft unbebaut bleibt.*

Die für die jeweilige Baulandbereitstellung notwendigen Flächen werden von der Stadt erworben. Zur Erhöhung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer (Flächeneinleger) können diese, bei entsprechender Flächengröße ihres Einlagegrundstückes im Plangebiet einen Bauplatz rückerwerben. Dieser ist mit einer in der Regel innerhalb von 5 Jahren zu realisierenden Baupflicht versehen. Nur unter dieser Voraussetzung soll der Stadtrat die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschließen.

## BAULEITPLANUNG ALS INSTRUMENT DER STEUERUNG UND UMSETZUNG ?

### FLÄCHENNUTZUNGS- PLAN

- . räumliche Umsetzung und Konkretisierung der Ziele
- . hoher Aktualisierungs-/ Überprüfungsbedarf der FNPs
- . bedarfsorientierte Anpassung
- . Zielkonzept, Leitlinie und Handlungsrahmen der Gemeinde
- . Nachvollziehbarkeit und Transparenz von Entscheidungen für Verwaltung, Gemeinderäte, Bürger
- . Verlässlichkeit gegenüber Dritten wie Bauherrenschaft, Projektentwickler, ...

## BAULEITPLANUNG ALS INSTRUMENT DER STEUERUNG UND UMSETZUNG ?

### BEBAUUNGSPLAN

Angebots-  
bebauungsplan  
ist nicht das Mittel  
der Wahl

. Festsetzungsmöglichkeiten nutzen und konsequent einfordern

Art und Maß der baulichen Nutzung, bauliche Dichte

Mindest- und Höchstmaße festsetzen

Bauweise

Grundstücksgrößen, Anzahl an Wohnungen

Grünordnung verpflichtend

öffentliche und private Fläche

## BAULEITPLANUNG ALS INSTRUMENT DER STEUERUNG UND UMSETZUNG ?

### BEBAUUNGSPLAN

Selbstverpflichtung  
und Verlässlichkeit

gemeindliche  
„Standards“ und  
Grundsätze,  
vertragliche  
Vereinbarungen,  
ggf. Satzungen

. Eckpunkte und verlässliche Vorgaben für BPläne definieren

verpflichtende bauliche Dichte, bspw. 50 Einwohner / ha



verpflichtende Freiflächengestaltung, Begründungsmaßnahmen

u.a. Nachhaltigkeitprinzipien wie Biodiversitätsbausteine,  
Klimaschutz, Klimaanpassung, Energieeffizienz ...

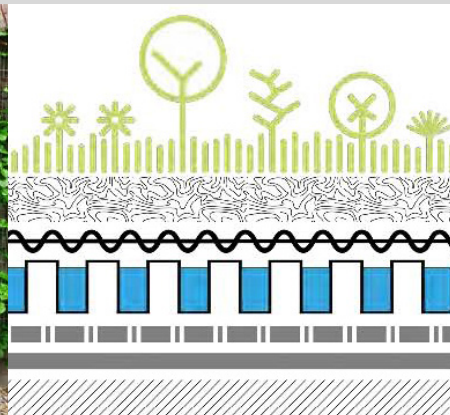
## BAULEITPLANUNG ALS INSTRUMENT DER STEUERUNG UND UMSETZUNG ?

### BEBAUUNGSPLAN

Selbstverpflichtung  
und Verlässlichkeit

gemeindliche  
„Standards“ und  
Grundsätze,  
vertragliche  
Vereinbarungen,  
ggf. Satzungen

differenziertes bedarfsgerechter Wohnungsangebot  
demographiegerechte Quartiere, Barrierefreiheit, Mobilität  
soziales Miteinander, Nachbarschaft, Wohn-/ Aufenthaltsqualität



- . Anforderungen im Sinne der Nachhaltigkeit zusammenführen
- . orts- und zielgruppenspezifische gesamtheitliche Lösungen und Ideen gemeinschaftlich entwickeln
- . städtebauliche Qualität ermöglichen ...



## BAULEITPLANUNG ALS INSTRUMENT DER STEUERUNG UND UMSETZUNG ?

BEBAUNGSPLAN  
ALS PFLICHTAUFGABE

MITTEL ZUM ZWECK

DIFFERENZIERTERE  
SPEZIFISCHE  
LÖSUNGEN  
NAH AM PROJEKT  
ENTWICKELN

*Grundsatzbeschlüsse*

Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan

Städtebaulicher  
Vertrag

Aktive  
Grundstückspolitik

Aufstellung  
Bebauungspläne

Satzungen

Konzeptvergabe

Städtebauliche  
Wettbewerbe

Projektentwicklung  
mit Baugruppen

Investorenwettbewerb

Mehrfachbeauftragung

## ROLLE DER PLANER:INNEN

MEHR BERATUNG  
ALS PLANUNG

MODERIERENDE UND  
KOORDINIERENDE  
AUFGABEN

- . Flächensparen, Innenentwicklung u.a. Nachhaltigkeitsaspekte als relevante Abwägungsinhalte thematisieren und bearbeiten
- . Hinterfragen der „unreflektierten“ Bauflächenausweisung von Einfamilienhausgebieten
- . Diskussion und sachliches Abwägen
- . Zusammenführen von Daten und Fakten, Informationsvermittlung
- . Bewusstseinsbildung
- . Überzeugungsarbeit leisten
- . Exkursionen, best practice
- . zielgerichteter Einsatz von geeigneten Instrumenten und planerischen Werkzeugen



VIELEN DANK.