

Herzlich Willkommen zum Runden Tisch Flächensparen - im Gespräch mit den Planenden - ...gleich geht's los!



Bildquellen: Eigene Aufnahmen | Website von HK Architekten, Foto: Philipp Moosbrugger | Dokumentation „Preis für Baukultur der Metropolregion München 2018, S.8 | rō-ingenieure + Gemeinde Röelsee 2021: BP-Entwurf „Am Schwanberg“; Gemeinde Waldaschaff + Büro Planer FM 2021: BP-Entwurf „Hotwiese“

Programm:

Begrüßung und Themenhinführung

Oliver Weidlich, Sachgebietsleiter Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
Anne Weiß & Marina Klein, Flächensparmanagerinnen

Nutzen was da ist:

Revitalisierung von Leerständen in der Ortsmitte von Uettingen

Roland Breunig, archicult GmbH

Alle an Bord!

Entwicklung einer Innenstadt am Beispiel Rieneck

Sven Nickel, Erster Bürgermeister Stadt Rieneck
Sylvia Haines, Haines-Leger Architekten + Stadtplaner BDA

Kaffeepause

Weniger ist mehr:

Wie bringen wir flächensparende, klimagerechte Planung in die Kommune?

Interaktiver Austausch zu den Fragen: Wie gelingt Überzeugungsarbeit...

....hin zu mehr Klimaschutz in der Bauleitplanung?

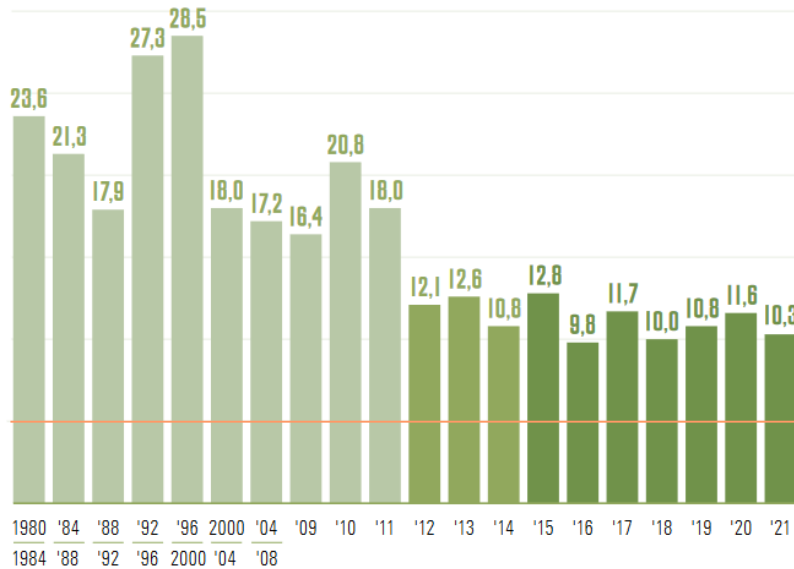
...hin zu mehr Vielfalt bei den Wohnformen?

Ende der Veranstaltung um ca. 11:45 Uhr



Warum immer wieder das Thema Flächensparen?

► Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche in Bayern pro Tag (1980 – 2021) in ha



Bis 2008 4-jährliche Erhebung, danach jährlich.
Seit 2012 genauere Erfassung mittels Luftbildauswertung.
Ab 2015 Berechnung nach ALKIS-Nutzungsarten. Vergleichbarkeit daher eingeschränkt.

Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in Unterfranken

Jahr	Quadratmeter
1990	36,7
1995	38,3
2000	41,0
2005	43,1
2010	45,3
2015	48,4
2021	50,1

Anstieg um 13,4 m²
in 30 Jahren

5 Hektar-
Richtwert
für 2030

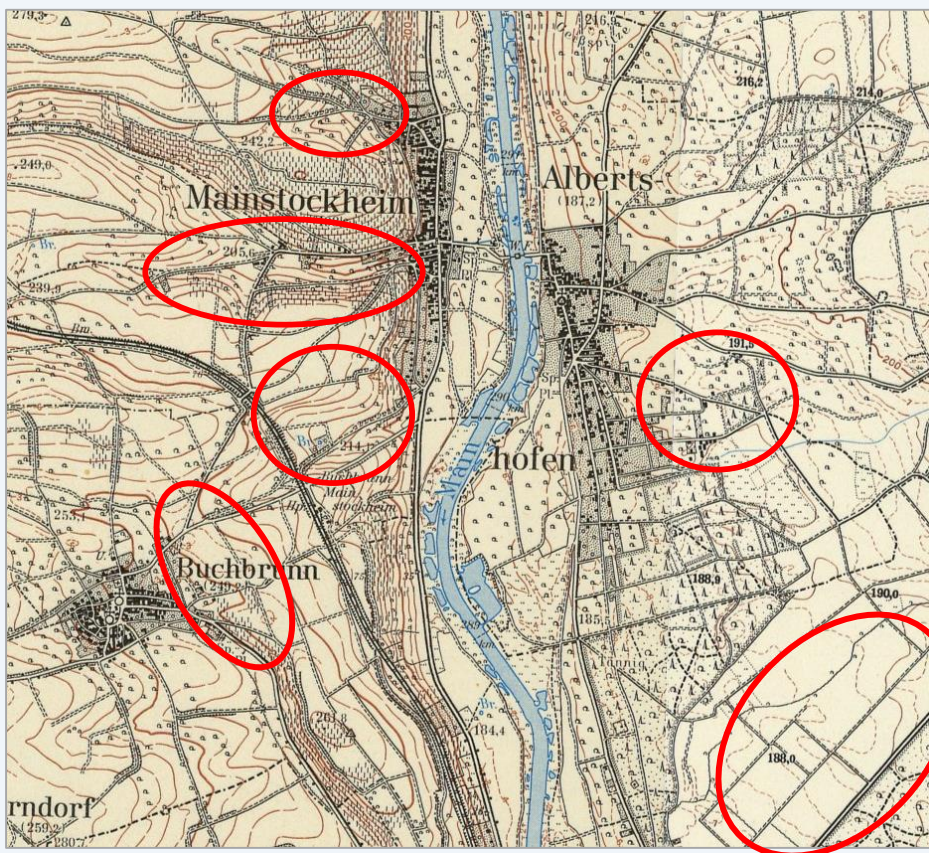
Entwicklung der Flächennutzung in Unterfranken 2014 – 2021

Siedlungs- und Verkehrsfläche: ➤ + 1.880 Hektar
Landwirtschaftsfläche: ➤ - 3.630 Hektar

Warum immer wieder das Thema Flächensparen?

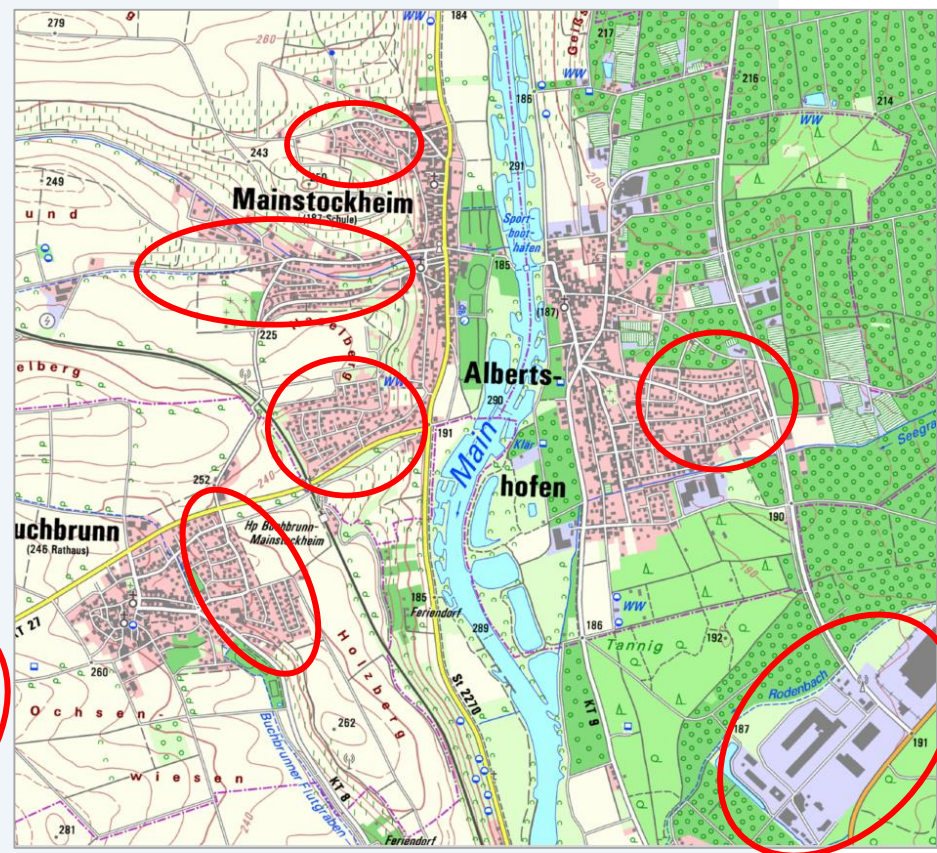
1958

Albertshofen & Mainstockheim



Heute

Albertshofen & Mainstockheim



Quelle: [BayernAtlas - Zeitreise](#)

Quelle: [BayernAtlas – Topographische Karte](#) ohne Schummerung



Warum immer wieder das Thema Flächensparen?

Mittwoch, 9. November 2022

HASSBERGKREIS

KVR/HT - Seite 21

Wie in den nördlichen Landkreisen Hassberge ziehen mickeln, findet vermutlich eher einen Bauplatz als im Maintal.

Wo es günstige Grundstücke

Eigenheim: Während anderswo kaum noch freier Grund vorhanden ist, sieht die Situation in Burgpreppach, Pfarrweisach, Ermershausen oder Maroldsweisach deutlich besser aus.

Gründstücke gibt es laut dem Bürgermeister außerdem schon Gärten anzubauen. Vor einer der Grundstücke erwirbt, ist laut Oppel, unterhalb von fünf Jahren in den Bauplatz einbauen, nach der Zeit alle vergeben werden, gibt es nicht Käufer vorziehen. Aktuell auf dem Bau zu verkaufen, da seine Baukosten geringfügig sind.

Weitere Bauplätze werden ab 2023 auch im Gemeindefeld im Bereich südlich der D-1000-Bauwegen entstehen, die Baugemeinschaften mit ab 2024 vor.

Für kommunale Bauplätze in Ermershausen

Ähnlich wie in Burgpreppach und in Ermershausen ist auch in Maroldsweisach ein Bauplatz zur Verfügung. Die Gemeindeplaner in Maroldsweisach, Unterfranken hat bereits auch in Maroldsweisach zu verkaufen.

In mehreren Ortsteilen der Marktgemeinde Burgpreppach gibt es noch frei verfügbare Bauplätze.

Quelle: Haßfurter Tagblatt vom 9. November 2022

Dienstag, 18. Oktober 2022

HASSBERGKREIS

In Zell wurde 2021 im Baugesbiet „Mittelstet 11“ gebaut. Wie dieses Architekt zeigt. Foto: RALF RUMBERG

Bauen ist hier noch möglich

Das östliche Maintal: Die Suche nach einem bezahlbaren Grundstück im Wunschort. Ein Überblick über die Lage in den Kommunen Sand, Zell, Ebelstadt.

von **KRISTINA HEIM**

Baugrundstücke sind in vielen Teilen des Landkreises heiß begehrt. Entschieden, wenn der Wunschort zu erwerblich ist.

Quelle: Haßfurter Tagblatt vom 18. Oktober 2022

Wohnhäuser bauen, aber wo?

Bebauungsplan Thema im Thundorfer Gemeinderat

THUNDORF Einmal mehr ging es in der Sitzung des Thundorfer Gemeinderats um die Aufstellung eines Bebauungsplans „Unterer Berg“ in Rothhausen und zum anderen um die Erweiterung des Bebauungsplans „Kutschenweg“ in Thundorf. Für den Gemeindefeld Rothhausen vor, allein, es fehlen die Baugrundstücke. Aktuell stehen keine gemeindlichen Bauplätze zur Verfügung.

Die unbebauten Privatgrundstücke werden trotz wiederholter Anfragen nicht veräußert. Adäquate Grundstücke für eine Innenentwicklung oder die Möglichkeit zur Reaktivierung leerstehender Gebäude stehen in Rothhausen derzeit nicht zur Verfügung. Um das Abwandern der Bauwilligen in andere Ortschaften zu vermeiden, soll auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Thundorf am östlichen Ortsrand die Erschließung neuer Wohnbaugrundstücke, auf 3,7 Hektar Fläche, ermöglicht werden. Dabei besteht für die Gemeinde die Möglichkeit, die verkehrstechnisch unzureichende städtebauliche Situation im Bereich der Gartenstraße aufzulösen.

Planungsbüro beauftragt

So soll die neue Erschließungsstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt an die Staatsstraße 2281 angebunden werden. Der Gemeinderat beschloss zur Realisierung des beschleunigten Verfahrens die Aufstellung des Bebauungsplans „Unterer Berg“ in Rothhausen. Gleichgelagert ist die Situation in Thundorf. Auch hier gibt es keinen gemeindlichen Bauplatz mehr. Hier steht eine Erweiterung des Bebauungsplans „Kutschenweg“ mit 3,8 Hektar an. Da es sich bei den derzeit landwirtschaftlich genutzten Grundstücken um einen Außenbereich handelt, ist zur Realisierung des Wohnbaugesbietes die Sicherung der städtebaulichen Ordnung gemäß dem Baugesetzbuch erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren kann vom Umweltbericht und einer Umweltprüfung bei der Bauleitplanung abgesehen werden. Zudem gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits erfolgt oder zulässig. Mit der Ausarbeitung der Bauungsunterlagen und der Durchführung des Bauleitplanverfahrens wurde das Planungsbüro für Bauwesen, Bautechnik-Kirchner aus Oerlenbach, beauftragt. Um die Fristen einhalten zu können, muss der Aufstellungsbeschluss sowie dessen Bekanntmachung noch vor dem 31. Dezember 2022 erfolgen. Auch das wurde vom Gemeinderat einstimmig beschlossen.

Umstellung auf LED in Planung

Am Ende der nichtöffentlichen Sitzung gab 2. Bürgermeister Jürgen Schleier noch Informationen bekannt: Am Friedhof Thundorf wurden drei Stelen für Urnenbeerdigungen aufgestellt. Der Vorschlag der Teilabschaltung der Dorfbeleuchtung beziehungsweise Weihnachtsbeleuchtung gestaltet sich laut Bauernwerk schwierig. Die Umstellung auf LED-Lampen ist in Planung. (BP)



Wider besseren Wissens...



Gute Ansätze sind bereits vorhanden!

Nachbarschaftliches Quartier statt Einzelhäuser
– in Münsing, Oberbayern



Landluft Fatschenbrunn
Gemeinsam Wohnen und behutsam weiterentwickeln
Projekt der Fakultät Architektur und Bauingenieurwesen
der Hochschule Würzburg-Schweinfurt (2021/22)



Landluft Fatschenbrunn
gemeinsam wohnen und behutsam weiterentwickeln

Standort: westlicher Ortsrand

Wohneinheiten: 8 WE
je 1-5 P.

Fläche einer Wohneinheit:
25-35 m²/P.

Grundriss - EG

Typus Haus
 - Typus Haus 1: 2-3 Stockwerke
 - Typus Haus 2: 3-4 Stockwerke
 - Typus Haus 3: 4-5 Stockwerke
 - Typus Haus 4: 5-6 Stockwerke

Typus Wohnung
 - Typus Wohnung 1: 2-3 Zimmer
 - Typus Wohnung 2: 3-4 Zimmer
 - Typus Wohnung 3: 4-5 Zimmer
 - Typus Wohnung 4: 5-6 Zimmer
 - Typus Wohnung 5: 6-7 Zimmer
 - Typus Wohnung 6: 7-8 Zimmer
 - Typus Wohnung 7: 8-9 Zimmer
 - Typus Wohnung 8: 9-10 Zimmer

Gemeinschaftshaus
 - Gemeinschaftshaus 1
 - Gemeinschaftshaus 2

Blaquellen: Website [BDA-Bayern](https://www.bda-bayern.de), 03.01.2022; Der Bayerische Bürgermeister Ausgabe 4/2020, S. 167; Screenshots aus der Dokumentation zum Projekt „Landluft Fatschenbrunn“

Runder Tisch Flächensparen - im Gespräch mit den Planenden

Vortrag 1:

Nutzen was da ist: Revitalisierung von Leerständen in der Ortsmitte von Uettingen

Roland Breunig,
Geschäftsführer, archicult GmbH



Runder Tisch Flächensparen - im Gespräch mit den Planenden

Vortrag 2:

Alle an Bord! Entwicklung einer Innenstadt am Beispiel Rieneck

Sven Nickel,
Erster Bürgermeister Stadt Rieneck

Sylvia Haines,
Haines-Leger Architekten + Stadtplaner BDA





20 Minuten: Kurze Kaffeepause – danach interaktiver Austausch



Runder Tisch Flächensparen - im Gespräch mit den Planenden

Interaktiver Austausch in Teilgruppen:

Weniger ist mehr: Wie bringen wir flächensparende, klimagerechte Planung in die Kommune?



Teilgruppe 1

„Wie gelingt Überzeugungsarbeit hin zu mehr Klimaschutz in der Bauleitplanung?“

Raum: Kleiner Sitzungssaal

Moderation: Anne Weiß, Marina Klein

Teilgruppe 2

„Wie gelingt Überzeugungsarbeit hin zu mehr Vielfalt bei den Wohnformen?“

Raum: Großer Sitzungssaal

Moderation: Alexander Zeller

Danach: Ergebnisvorstellung im Plenum



Wie gelingt Überzeugungsarbeit hin zu mehr Klimaschutz in der Bauleitplanung?

3. Doppelte Innenentwicklung - Grün und Blau integrieren

Überwinden Paradoxie

Nachhaltige Verkehrsmittel

Umweltflächen

Wald

Stadt - Land Unterschiede
↳ in der Stadt funktioniert es schon

Förderung von Konzepten auch am Land

Überzeugungsarbeit
→ Kosten relativieren sich

interne Selbstbindung der Kommune

Krise bei Energie als Motivator

„man hat ja den Platz“ als Hindernis

Bezahlbarkeit von Klimaschutzmaßnahmen

Sensibilisierung über Beispiele, Erweiterungen, praktische Anschauung

Umweltforderung I
Vorläufige planerische Vorzugswert

Umweltforderung II
- Regulatorische Gemeinde-Prüfung

Umweltforderung III
Umsetzung auf Gemeindeebene
- Regulatorische & administrative Maßnahmen
- Anreize der Private

Umweltforderung IV
- „alte“ Jantzenen“ Verdichtete Bebauung als Maxime
- Verdichtung vs. Grün?

Umweltforderung V
- stärkere Kontrollierung der Umsetzung der Testbetriebe

Umweltforderung VI
- Versaltete Parkplatzsitzungen ändern

nicht nur auf dem Papier

Finanzielle Anreize

Einparungsziele (Klimaschutz)

Beispielrechnungen bzgl. Einsparung → Überzeugung

Pflegekosten für die Gemeinde als Abschreckung

- Reduzierung Niedrigpreisgebieten
- Anreiz über Grünflächen
- CO2-Punkte bei Firmen
mit Klimaschutz Geld einsparen (Inflationstolerant)

Aktionen, die mitreißen als Zünder

Reaktivierung Bürgerbeteiligung Beteiligungsprojekte

Umweltforderung VII
- Kompetente Planer! Jährl. Expertise z.B. Ökobilanzierung

Umweltforderung VIII
- Gegenseitige Unterstützung Region → Planende

Umweltforderung IX
- Stärkung direkter Partizipation in der Umsetzung

Umweltforderung X
- Frühere Einbindung der Planer bei neu vorgesehene Baugebieten

guter Städtebau! Rahmenplan als Basis
"3 D"
Fokus: Doppelte Innenentwicklung

Rechtl. Rahmen nicht gegeben
- Entscheidung
- Versicherungsfähigkeit

unterschiedliche Rahmenbedingungen (Versicherungsfähigkeit, Wasser, Boden + Klima)

Sensibilisierung der rechtl. Entscheidung (Politik) Auftrag

Pinnwand Teilgruppe 1

„Wie gelingt Überzeugungsarbeit hin zu mehr Klimaschutz in der Bauleitplanung?“



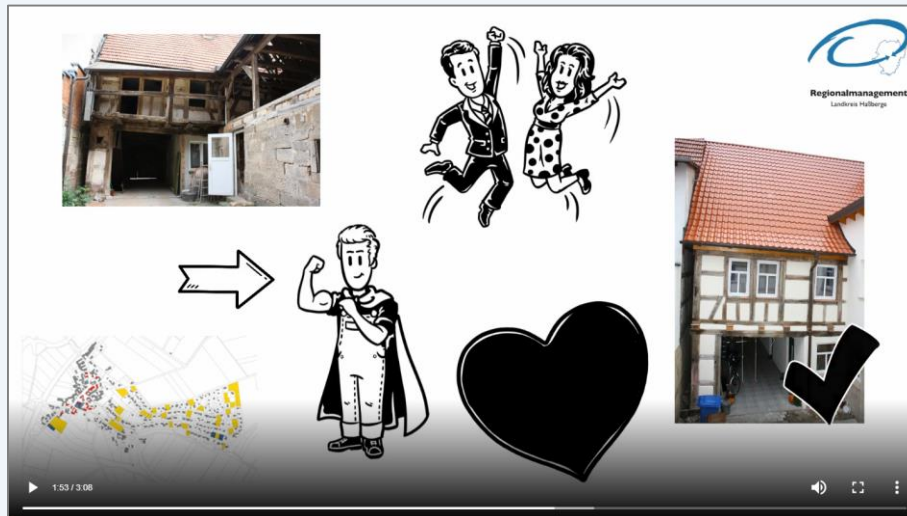
Pinnwand Teilgruppe 2

„Wie gelingt
Überzeugungsarbeit
hin zu mehr Vielfalt
bei den
Wohnformen?“

Wir freuen uns auf den weiteren Austausch!

Vielen Dank, dass Sie dabei waren!

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



Gemeinschaftsaufgabe
Flächensparen –
wir schaffen es nicht ohne Sie!

[Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung - Umsetzung in Unterfranken](#)