Mut zum Wandel:
Wie können wir künftig flächensparend Bauen und Wohnen?

im Rahmen der Veranstaltungsreihe „Gemeinsam Zukunft gestalten“

Anne Weiß, Flächensparmanagerin

Regierung von Unterfranken

Bildquellen: Eigene Aufnahmen | Pfarrhaus Burghausen, Foto: Pascal Rohe | Dokumentation „Preis für Baukultur der Metropolregion München 2018, S.8 | Haines-Leger Architekten + Stadtplaner + Gemeinde Geldersheim 2021: BP-Entwurf „Oberer Schweinfurter Weg III“ | Gemeinde Waldaschaff + Büro Planer FM 2021: BP-Entwurf „Hofwiese“

Agenda

1. Warum brauchen wir einen Wandel beim Planen und Bauen? Ein Blick in künftige Herausforderungen

2. Was sind Ansätze zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung? Beispiele aus der Praxis

Planen, Bauen, Wohnen – Rahmenbedingungen in der Zukunft

1. Fläche wird immer knapper

Siedlungs- und Verkehrsfläche:

Zuwachs 2014 – 2020 in Unterfranken:

+ 1.656 ha (+1,6 %)
= 2.320 Fußballfelder

Zuwachs 2014 – 2020 im Lkr. Schweinfurt:

+ 218 ha
= 305 Fußballfelder

1 Fußballfeld ≈ 0,714 ha

Landwirtschaftsfläche:

Rückgang 2014 – 2020 im Lkr. Schweinfurt:

- 86 ha
= 120 Fußballfelder

Wohnfläche pro Kopf in Ufr.:

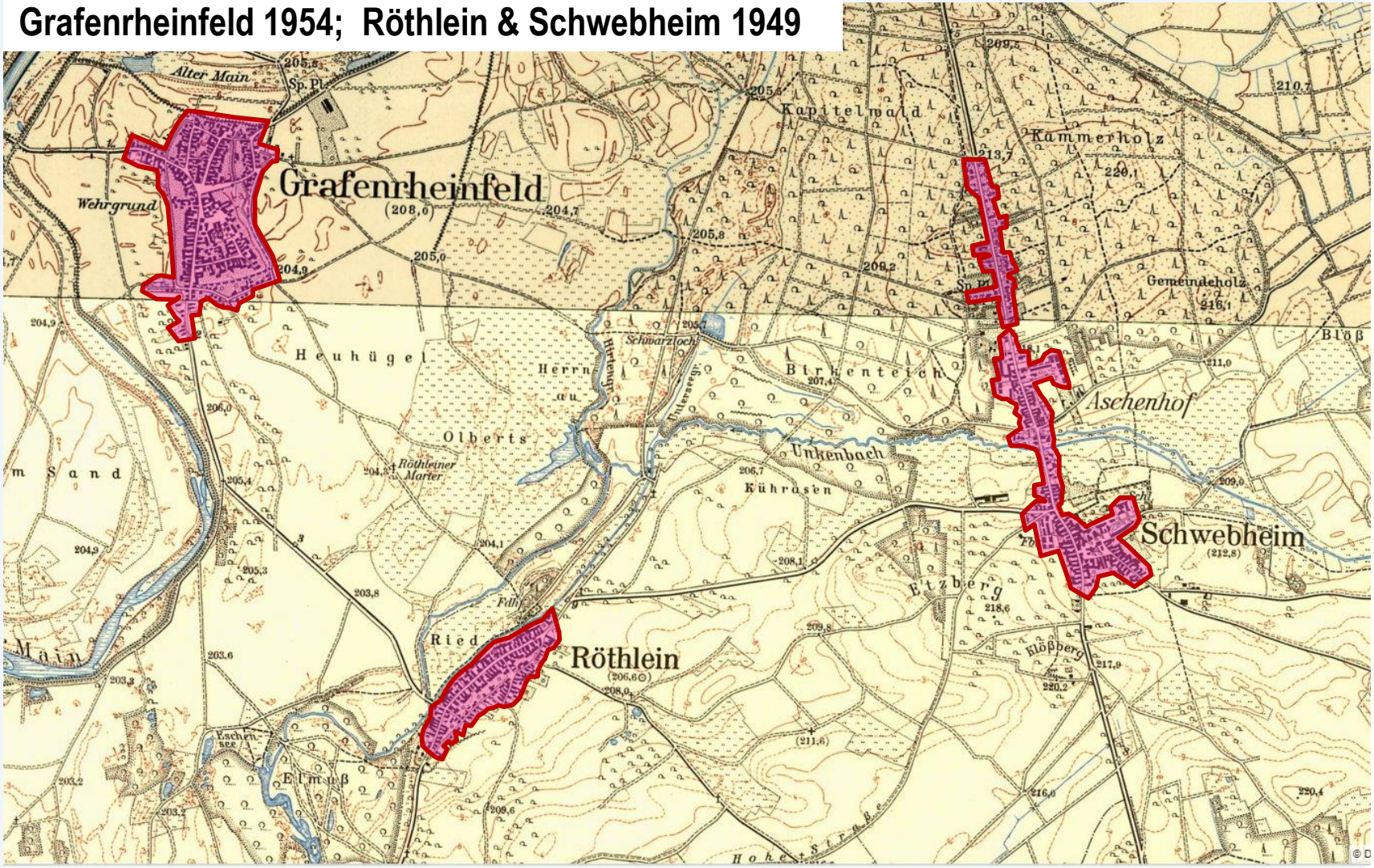
Jahr 1990: 36,7 m²

Jahr 2020: 51,6 m²

Bildquellen: Bezirk Unterfranken; Eigene Aufnahme aus Zeil a.Main
Datenquelle: Genesis Online, Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik, eigene Berechnungen

Siedlungsflächenwachstum im Lkr. Schweinfurt

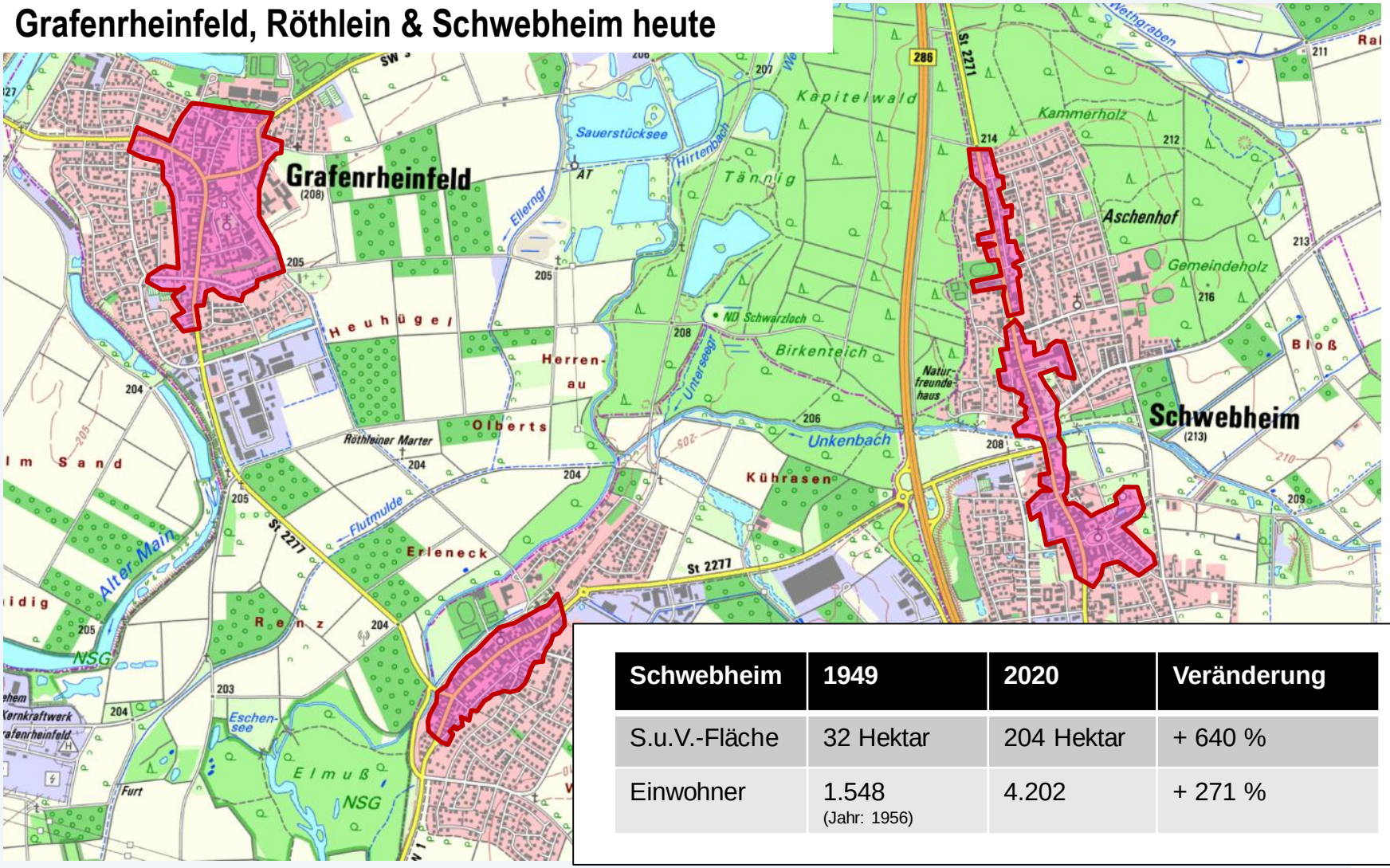
Grafenrheinfeld 1954; Röthlein & Schwebheim 1949



Quelle: BayernAtlas – Zeitreise; leicht bearbeitet

Siedlungsflächenwachstum im Lkr. Schweinfurt

Grafenrheinfeld, Röthlein & Schwebheim heute



Schwebheim	1949	2020	Veränderung
S.u.V.-Fläche	32 Hektar	204 Hektar	+ 640 %
Einwohner	1.548 (Jahr: 1956)	4.202	+ 271 %

Karte: BayernAtlas – Topographische Karte ohne Schummerung; leicht bearbeitet;
Daten: Genesis Online, eigene Berechnungen

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

WÜRZBURG

Warum es dem Feldhamster in Würzburg immer schlechter geht

Feldhamster sterben aus. Denn sie haben keinen Lebensraum mehr. Deshalb kritisiert der Bund Naturschutz die Ausweisung neuer Baugebiete im Nordosten Würzburgs.

Foto: dpa/Uwe Anspach | Ein Feldhamster auf einer Ackerfläche.

Leerstehendes Wohnhaus in Obernbreit Lkr. KT | Quelle: Eigene Aufnahme

Ladenleerstand in Dambach Lkr. AB | Quelle: Eigene Aufnahme

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

Planen, Bauen, Wohnen – Rahmenbedingungen in der Zukunft

2. Das Bauen kostet immer mehr

Bauen ohne Sand und Kies

Recycling: Nachhaltig und klimafreundlich sind Beton und Zement nicht. Und die Rohstoffe werden knapp. Forscher entwickeln Alternativen.

Quelle: Main-Post Artikel vom 02.10.2021

”

Auch die mineralischen Baustoffe sind eine endliche Ressource.

Dirk Hebel, Karlsruher Institut für Technologie

Wann platzt die Immobilienblase?

In großen Städten sind Wohnungen und Häuser für viele Menschen unbezahlbar. Der Trend zu steigenden Immobilienpreisen hat auch den ländlichen Raum erfasst. Kurzfristig ist keine Trendwende in Sicht.

Quelle: Main-Post Überschrift vom 29.03.2022

8%
der weltweiten CO2-Emissionen entstehen bei der Zementherstellung

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.

Quelle: Main-Post Artikel vom 27.08.2021

Stärkster Anstieg der Baupreise seit 1970

Bauen wird eine immer kostspieligere Angelegenheit. Insbesondere der Materialmangel treibt die Preise in die Höhe. Eine schnelle Entspannung scheint vorerst nicht in Sicht.

Quelle: Main-Post Artikel vom 11.01.2022

Bauen wird voraussichtlich noch teurer

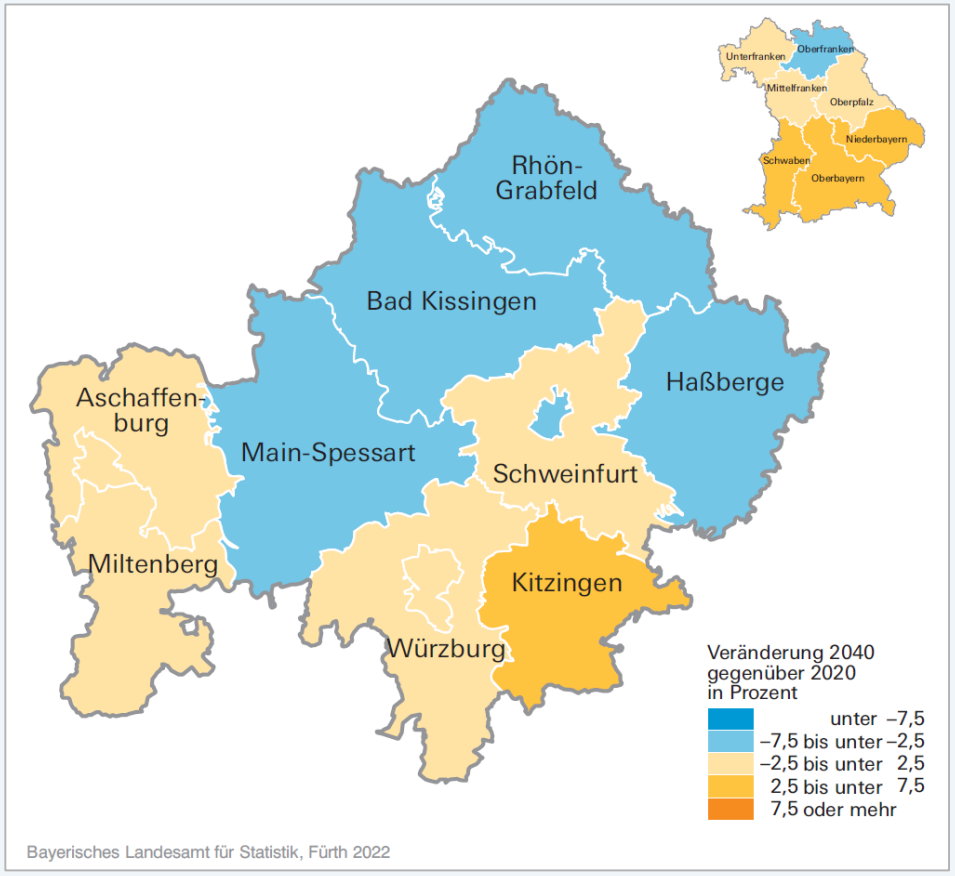
Im vergangenen Jahr haben die Preise stark angezogen – und werden es wohl noch weiter. Für die Bundesregierung und ihre Ziele für mehr bezahlbaren Wohnraum könnte das zum Problem werden.

Quelle: Main-Post Artikel vom 08.02.2022

Planen, Bauen, Wohnen – Rahmenbedingungen in der Zukunft

3. Die Bevölkerung wird immer älter

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 %**

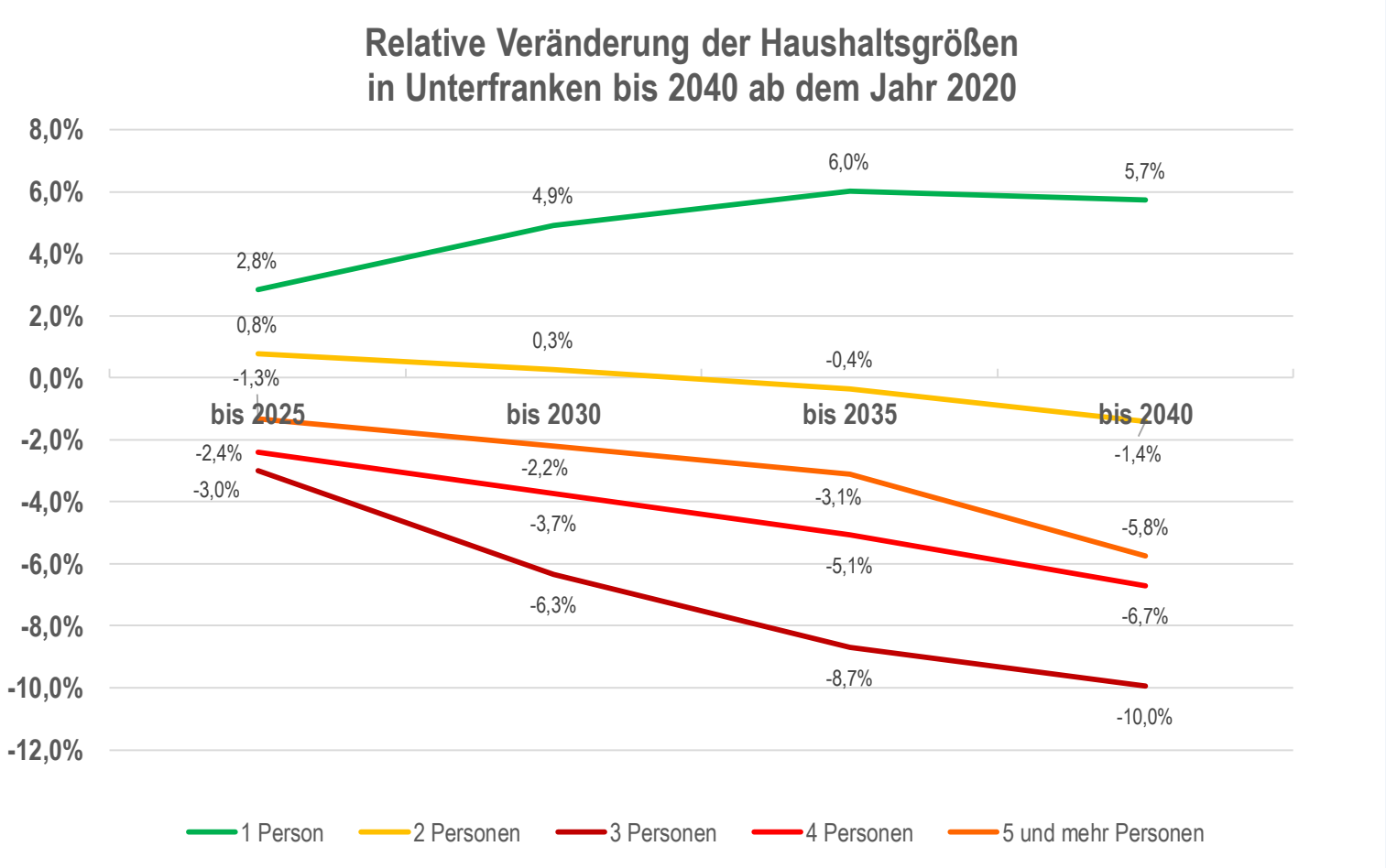
Indikatoren für Landkreis Schweinfurt:

Bevölkerungszuwachs insgesamt: -1,2 %

unter 18-Jährige	0,3 %
18- bis unter 40-Jährige	-11,5 %
40- bis unter 65-Jährige	-12,3 %
65-Jährige oder Ältere	**+27,2 %**

Planen, Bauen, Wohnen – Rahmenbedingungen in der Zukunft

4. Haushaltsgrößen nehmen ab



Planen, Bauen, Wohnen – Rahmenbedingungen in der Zukunft

Erkenntnis: Wir brauchen Veränderung beim Planen und Bauen

„Wir sind an einem Scheideweg. Die Entscheidungen, die wir jetzt treffen, können eine lebenswerte Zukunft sichern. Wir haben die Werkzeuge und das Wissen, um die Erwärmung zu begrenzen."

Hoesung Lee
Vorsitzender des Weltklimarates IPCC

Hoesung Lee, IPCC chair.

Bildquelle: www.dandc.eu

Bildquelle: ARD-Mediathek, Hauptsache gesund (MDR) vom 04.11.2021

„Wir müssen nicht das Klima retten, sondern uns."

Eckart von Hirschhausen

Agenda

1. Planen, Bauen, Wohnen –
   Aktuelle Herausforderungen und künftige Rahmenbedingungen

2. Was sind Ansätze zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung?
   Beispiele aus der Praxis

Ansätze zu einer Flächensparenden Siedlungsentwicklung

1. Bestand nutzen

Ehemaliger Brauereigasthof wird zum schmucken Einfamilienhaus, Lkr. Schweinfurt, Kolitzheim
Quelle: Landkreis Schweinfurt, Broschüre „Ihr Leben im Mittelpunkt“ (2018)

SOMMERACH

Sommerach plant weiteres Großprojekt

Foto: Walter Braun | Die Sieger des seitens der Gemeinde Sommerach ausgelobten Architekten- Wettbewerb "Neuordnung Quartier Winzerstraße 10" stehen fest (von links): Bürgermeisterin Elisabeth Drescher, Christian Schmöger von RWP ...

Neuordnung Winzerquartier in Sommerach | Quelle: Sachgebiet 35 Wohnungswesen, Regierung von Unterfranken | Walter Braun, Mainpost, 22.10.2020

Ansätze zu einer Flächensparenden Siedlungsentwicklung

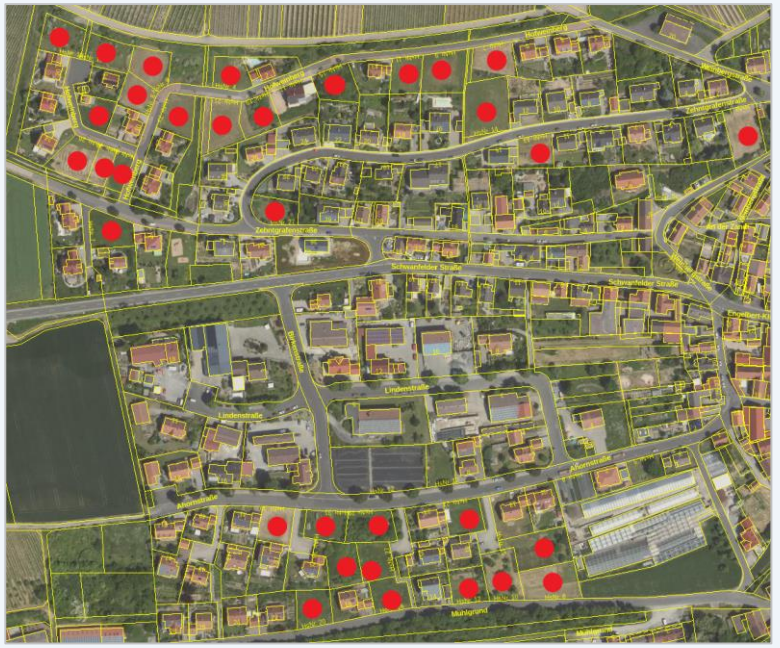
2. Innen nachverdichten – außen Flächen schonen

Bildquellen: Portal in-und-um-schweinfurt.de (11.06.2019) © 2fly4 Entertainment; Main-Post Artikel vom 06.05.2016; Website Landratsamt Schweinfurt Ausschnitt aus dem BP „Frühlingsstraße“, rechtskräftig Nov. 2016

Gemeinde Gochsheim, Lkr. Schweinfurt:
Verdichteter Wohnungsbau auf dem Betriebsgelände einer ehem. Konservenfabrik. Kooperation mit Investor BWG-Bau GmbH. Aufstellung BP „Frühlingsstraße“; Entstehung Eigentumswohnungen, Ketten- und Reihenhäuser sowie Doppelhaushälften + Grüngürtel mit Spielfläche

2. Innen nachverdichten – außen Flächen schonen

Baulücken im Bereich eines seit 2000 rechtskräftigen B-Planes, Zentraler Ort, Lkr. Schweinfurt
Quelle: Screenshot aus BayernAtlas 2022, bearbeitet



Baulücken im Bereich eines seit 1997 bzw. seit 1984 rechtskräftigen B-Planes, nicht zentraler Ort, Lkr. Schweinfurt
Quelle: Screenshot aus BayernAtlas 2021, bearbeitet

WAIGOLSHAUSEN

Ungenutztes Bauland: Stärkeres Vorkaufsrecht für die Kommunen

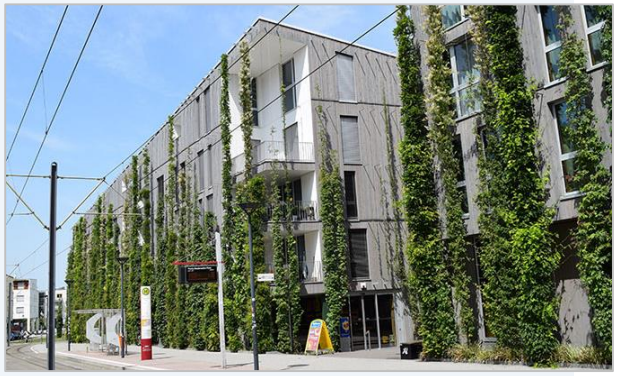
"Wir haben in Deutschland genügend Wohnraum", sagt Stadtlauringens Bürgermeister Friedel Heckenlauer. Doch wie können es Kommunen schaffen, an diesen Wohnraum heranzukommen?

Bildquelle: Main-Post Artikel vom 28.10.2021 (Text & Foto: Irene Spiegel)

Ansätze zu einer Flächensparenden Siedlungsentwicklung

3. Doppelte Innenentwicklung – Grün und Blau integrieren

Quelle: Website StMUV © MUST Städtebau, Grafik Schwammstadtprinzip



Quelle: Bundesverband GebäudeGrün e.V.

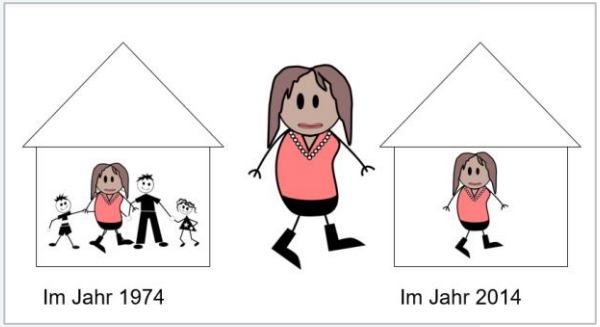
*„**Doppelte Innenentwicklung** heißt, die Entwicklung der Städte in ihrem Bestand nicht nur im Sinne einer baulichen Verdichtung zu betreiben, sondern den Blick zugleich auch auf die Erhaltung, Weiterentwicklung und Qualifizierung des urbanen Grüns zu richten. Beides muss als Einheit konzeptionell zusammengeführt werden.“*

Online-Glossar, Deutsches Institut für Urbanistik

Ansätze zu einer Flächensparenden Siedlungsentwicklung

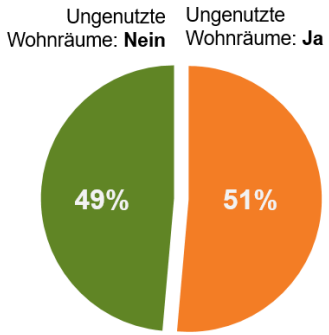
4. Demographischen Wandel mitdenken

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



Ungenutzte Wohnräume / Wohnungen

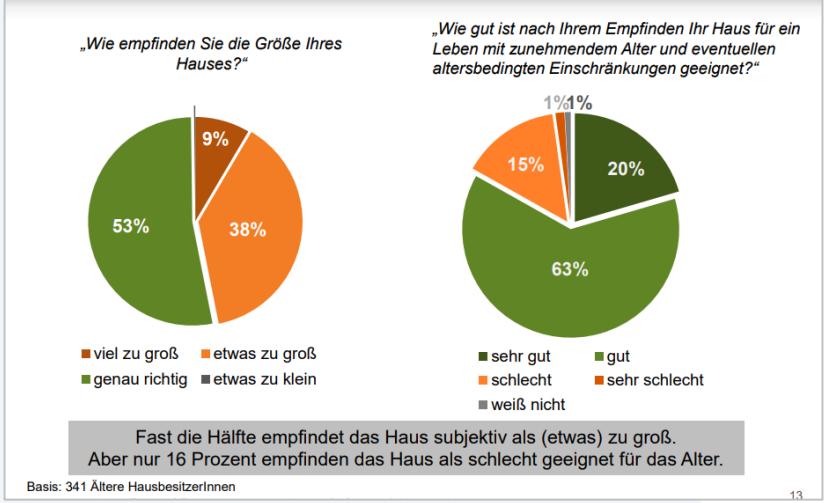
LebensRäume



- 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

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

LebensRäume



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

4. 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

Quellen: Eigene Aufnahmen; Bgm. Hans-Jörg Birner, Kirchanschöring 2021;

Ansätze zu einer Flächensparenden Siedlungsentwicklung

5. Flächensparende Wohnformen im Neubaugebiet

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

Beispiele:

- Weyarn, Lkr. Miesbach: Mehrgenerationenwohnen am Klosteranger
- Kirchanschöring, Lkr. Traunstein: Modell „Anders Wohnen“ mit kompakter Siedlungsstruktur
- Münsing, Lkr. Bad Tölz-Wolfratshausen: Mehrgenerationenwohnen realisiert durch Baugruppe

Bildquellen: Website Quest Baukultur 03.01.2022; Website Büro Ortegestalten GbR; Website BDA-Bayern, 03.01.2022.

Ansätze zu einer Flächensparenden Siedlungsentwicklung

5. Flächensparende Wohnformen im Neubaugebiet

Unter unserem Himmel | Dokumentation

Weyarn - Vom Mut zur Veränderung

BR Fernsehen UT
03.04.2022, 19:15 Uhr
43 Min

Bildquellen: Büro Ortegestalten GbR – Tagungspräsentation im Rahmen der Aktionswoche zu den „Glorreichen 17“ im Landkreis Kitzingen, 27.07.2021; Website Quest Baukultur 03.01.2022; BR Mediathek Dokumentation „Weyarn – Vom Mut zur Veränderung“

Ansätze zu einer Flächensparenden Siedlungsentwicklung

6. Mut zum Wandel!

Bildquelle: pexels / Markus Spiske

Ich freue mich über 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!

Bildquelle: Regionalmanagement Haßberge. 2021: Erklärfilm zur Innenentwicklung

Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung - Umsetzung in Unterfranken