

INHALT

- SERVUS
- MITMACHEN + TERMINVORMERKUNG
- INTERVIEW „WECHSEL ZUR VERDICHTETEN WOHNFORM“ MIT BÜRGERMEISTERIN DRESCHER
- ZAHL DES QUARTALS: 99.000 HEKTAR
- FOKUS FÖRDERUNG: KOMMUNALER WOHNUNGSBAU
- BEST PRACTICE: ... VOR DER EIGENEN HAUSTÜR
- DROHNENAKTION „FLÄCHE VON OBEN“
- VERANSTALTUNGSBERICHT
- SEHEN_HÖREN_LESEN

MITMACHEN



Bayerischer Klimaschutzpreis 2023 jetzt Vorschläge einreichen!

„Ob Privatpersonen, Freizeitgruppen, Nachwuchsforschende, Hobbyerfinderinnen und -erfinder, Vereine, Betriebe oder Kommunen: Viele Menschen in Bayern engagieren sich bereits im Kleinen und Großen für den Klimaschutz.“ Reichen Sie bis zum 15.02.2023 Ihren Vorschlag ein. Mehr unter: lenk.bayern.de

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 Amts 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 und liebe Kollegen,

es ist klirrendkalt in Unterfranken, Eiszapfen hängen an den Autos und wir freuen uns auf die Weihnachtsfeiertage. Wie leicht lassen sich jetzt bei Glühwein und Schnee die Auswirkungen des Klimawandels verdrängen! Der Klimasteckbrief für Unterfranken des LfU verrät allerdings: Ohne wirksame Schutzmaßnahmen werden sich die Hitzetage in der Mainregion in ferner Zukunft mit 26 Tagen mehr als vervierfachen. Unseren Kindern und Enkelkindern bescheren wir nicht nur am kommenden Heilig Abend freudige Überraschungen, sondern viele Jahre später fehlendes Grund- und Trinkwasser, zunehmende Trockenheit, Artenverlust und weitere Katastrophen. Gerade das anbrechende neue Jahr lädt wieder dazu ein, sich gute Vorsätze zu machen. Vielleicht auch beim Flächensparen in der eigenen Kommune, vor dem Hintergrund des Klimaschutzes.

Viel Inspiration beim Lesen wünschen Ihnen



Anne Weiß, Marina Klein
Flächensparmanagerinnen

Terminvormerkung: 14.02.2022 | 14 Uhr

Fachveranstaltung digital: Nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung

Welche Lösungen gibt es, Gewerbegebiete ökologisch, grün und mit weniger Versiegelung zu planen? Wie können Firmenstandorte klimafreundlicher angelegt werden und warum sollten Kommunen mehr Engagement in eine nachhaltige Planung investieren?

Unsere **Kooperationsveranstaltung mit der IHK Mainfranken** nimmt diese und mehr Fragestellungen ins Visier. Folgende Beiträge erwarten Sie:

- > Vorstellung Projekt Lune Delta - Gewerbeplanung Wirtschaftsförderung Bremerhaven
- > Multifunktionaler Gewerbebau + Gewerbekonversion QUEST Baukultur GmbH, Kolbermoor
- > Sanierung bestehender Bausubstanz, Energieeffizienz ArsReal Invest GmbH

Eine offizielle Einladung ergeht an Sie im neuen Jahr!

WECHSEL ZUR VERDICHTETEN WOHNFORM: DER WEINORT SOMMERACH DENKT WEITER.

Regierung von Unterfranken | SG24:

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Drescher, derzeit plant Sommerach ein neues Baugebiet mit dem Titel „Südlich der Volkacher Straße“. Für die Planung wurde, unterstützt durch das Büro arc.grün und das Sachgebiet Städtebau an der Regierung von Unterfranken, ein Konzept mit alternativen Wohnungstypen erarbeitet. Welche Wohnformen sind in welcher Zahl vorgesehen und warum hat sich der Gemeinderat nicht wieder für die typische Einfamilienhaussiedlung entschieden?

Elisabeth Drescher: Gemeinsam mit dem Planungsbüro ist eine Projektskizze des Baugebiets II mit verschiedenen Bauformen entstanden, die in der Gemeinderatssitzung präsentiert wurde. Darin enthalten ist die Idee, ein vielfältiges Angebot an Wohnungstypen zu durchmischen. So sieht das Konzept vor, dass es in dem neuen Baugebiet Einfamilienhäuser und Doppelhäuser geben wird. Daneben sollen aber auch Reihenhäuser für drei Wohneinheiten und kleine Reihenhäuser mit vier Wohneinheiten sowie mehrgeschossige kleinere Reihenhäuser, sogenannte „Townhouses“ für bis zu sieben Wohneinheiten entstehen, ebenso ein großes Mehrfamilienhaus. Darin wäre die Integration einer sozialen Einrichtung, wie beispielsweise Kindergarten oder Tagespflege denkbar. Würde das Baugebiet II komplett so umgesetzt, wie es das aktuelle Konzept vorsieht, entstünden insgesamt 142 neue Wohneinheiten in Sommerach. Das Parkplatzproblem wird durch dezentrales Parken gelöst. Der Gemeinderat hat sich intensiv mit alternativen Wohnmodellen auseinandergesetzt und festgestellt, dass typische Einfamilienhaussiedlungen in Sommerach nicht den tatsächlichen Bedarf widerspiegeln.

Mit 4,7 Hektar ist das Neubaugebiet ziemlich groß. Wie will es die Gemeinde schaffen, trotzdem den Belangen der Ökologie und des Flächensparens im Baugebiet gerecht zu werden?

Wie in der Darstellung des Konzeptentwurfes zu sehen ist, wurde das verdichtete Gebiet mit einem



Bürgermeisterin Elisabeth Drescher
Foto: Gemeinde Sommerach

hohen Maß an Grünflächen entwickelt. Der Entwurf nennt sich Gartendorf Sommerach, in den Planungsphasen wurden ganz besonders die Belange der Ökologie, wie Wasserkreislauf und Erhalt von Pflanzenstrukturen intensiv betrachtet. Es werden zum Beispiel die wohnungsnahen Parkplatzflächen so gestaltet, dass so wenig Oberflächen wie möglich versiegelt werden müssen.

Verdichtetes Bauen ist kein Phänomen, das man allein in der Stadt antrifft. Ganz im Gegenteil sind unsere fränkischen Altorte Vorbilder für dichte Wohnbebauung. An dieser Tradition wurde sich im vorliegenden Planentwurf orientiert. Gab es zu der Gestaltung auch kritische Stimmen in Sommerach? Wenn ja, wie holen Sie die Kritiker mit ins Boot?

Der vorliegende Plan ist in einem langen Prozess zusammen mit den Gemeinderäten und -rätinnen entstanden, der über ein Jahr in Anspruch genommen hat. So konnten verschiedene Bedenken der Bürgerinnen und Bürger aufgegriffen und eingearbeitet werden. Es wurden zum Beispiel die Probleme der Altorte in Bezug auf die Parkplätze als

Aufgabe an das Planungsbüro herangetragen. Hier konnten sehr gute Lösungen entwickelt werden.

Sommerach macht auch durch Innenentwicklung Schlagzeilen: Mit dem „Quartier Winzerstraße“ sollen im Innenort acht Appartements für Mehrgenerationen-Wohnen entstehen, Barrierefreiheit wird vor dem Hintergrund der alternden Gesellschaft mitgedacht. Wie weit ist das Projekt gediehen und welches Resultat erwartet die Ortsbevölkerung?

Das „Quartier Winzerstraße“ ist in einem intensiven Prozess in der Gemeinde entwickelt worden. Über einen Zeitraum von 10 Jahren wurden Leerstands-Immobilien in den Besitz der Gemeinde gebracht. Im Zuge von Bürgerversammlungen und Gemeinderatssitzungen wurde das Projekt als Mehrgenerationen-Wohnen mit barrierefreien Wohnungen in verschiedenen Größen entwickelt, um den aktuellen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu decken.

Nachdem ein Architekturwettbewerb durchgeführt wurde, sind wir nun seit einem Jahr mit dem Sieger-Planungsbüro aus Würzburg in regelmäßiger Abstimmung. Das Vorhaben wird seitens der Städtebauförderung und der kommunalen Wohnraumförderung an der Regierung von Unterfranken intensiv begleitet. Der Spatenstich ist für Mai 2023 geplant, sodass wir kurz vor der konkreten Umsetzung stehen.

Für ein neues Ärztehaus in Sommerach war zunächst eine Wiese mit altem Gehölzbestand gegenüber der Grundschule vorgesehen. Auf Anraten des Architekturbüros „Schlicht Lamprecht Kern“ ging man dann einen Schritt zurück und suchte erst nach geeigneten Leerständen, die umgenutzt werden könnten. Das geschlossene Pfarrheim an der Hauptstraße rückte in den Fokus. Welche Bedeutung messen Sie den beratenden Planungsbüros bei, wenn eine flächensparende und nachhaltige Siedlungsentwicklung angestoßen werden soll?



Planentwurf für das neue Baugebiet „Südlich der Volkacher Straße“ mit gemischter Typologie. Quelle: Gemeinde Sommerach



Quartier Winzerstraße, Auszug Wettbewerbsarbeit 1. Preis
© Grellmann Kriebel Teichmann & Partner
Quelle: Jahresbericht der Städtebauförderung Unterfranken
2020, S. 17

Die Gemeinde Sommerach hat sich mit einem Gemeinderatsbeschluss im Jahr 2019 für das Prinzip „Innen statt Außen“ entschieden, das ist ein klares Bekenntnis für die Innentwicklung. Die städtebauliche Beratung, die wir erhalten, richtet den Fokus noch einmal mit einem anderen Blickwinkel auf unser Dorf. Daher ist der Wert sehr hoch einzuschätzen. Aktive Innenbelebung ist eine Herausforderung für uns, gerade bei dem angesprochenen Projekt des Ärztehauses stehen wir noch vor sehr vielen ungeklärten Aufgaben. Aktuell beschäftigt sich der Gemeinderat mit den verschiedenen Anforderungen. Dennoch wären wir ohne städtebauliche Beratung in diesem konkreten Fall nicht zu dem nun verfolgten Lösungsansatz gekommen.

In Sommerach werden die Belange verschiedener Bevölkerungs- und Altersgruppen mitgedacht, wenn es um die neue Wohngebietsplanung geht. Für Studierende und Auszubildende, Seniorinnen oder Alleinstehende werden auch kleinere, bezahlbare Einheiten vorgesehen. Was meinen Sie, warum stellt die Gemeinde Sommerach mit dieser Herangehensweise immer noch eine Seltenheit im ländlichen Raum dar? Gäbe es einen Appell, den Sie

diesbezüglich an Ihre Kollegen in anderen Kommunen richten würden?

Für den Konzeptentwurf des neuen Wohngebietes wurde der Wohnbedarf in Sommerach betrachtet. Der Anteil an Familien mit Kindern liegt bei unter 20 %, durch die Digitalisierung hat sich für viele Menschen die Lebensplanung geändert. Es ist nicht mehr zwingend notwendig in der Nähe des Arbeitsplatzes zu Wohnen. Viele ältere Menschen haben den Wunsch im Ort zu bleiben, können aber ihre großen Anwesen nicht mehr selbst pflegen. Das zeigt: Es gibt eine Vielzahl an Aspekten, die es zu berücksichtigen gilt und die den Gemeinderat dazu bewogen haben, ein neuartiges Konzept zu entwickeln. Die Gemeinden sind aufgefordert eine nachhaltige, flächensparende Ortsentwicklung zu verwirklichen - mit allen Herausforderungen, die damit einhergehen. Gerade in Orten mit hoher Lebensqualität - wie Sommerach - ist es wichtig, für alle Bevölkerungsschichten zu planen.

Gerade wir als Kommunen haben die Chance, durch solche Planungen unseren Bürgerinnen und Bürgern Alternativen zum gewohnten Einfamilienhaus anzubieten. Wir müssen uns damit beschäftigen, wie die Siedlungsstruktur der Zukunft aussieht und wie wir unsere Dörfer lebendig halten.

Frau Bürgermeisterin Drescher, vielen Dank für Ihre Auskünfte. Wir wünschen Ihnen alles Gute und viel Erfolg mit der Innenentwicklung im Weinort Sommerach.



Der Altort von Sommerach. Foto: Anne Weiß

99.000 Hektar

ZAHLE DES QUARTALS

an Baulandpotenzial existieren in Deutschland. Das ergab eine bundesweite Erhebung des BBSR mit einer repräsentativen Stichprobe von 692 Kommunen. Zu den 99.000 ha Baulandreserven werden Innenentwicklungspotenziale (Baulücken, Brachflächen, etc.) sowie B-Plan-Reserven mit gesicherter Erschließung gezählt. Davon sind nach Angaben der Kommunen rund zwei Drittel für Wohnungsbau vorgesehen. Auf diesem Anteil ließen sich konservativen Schätzungen zufolge 900.000 – 2 Mio. Wohneinheiten realisieren. Also mindestens rund 60 Prozent der bis zum Jahr 2025 angestrebten 1,5 Mio. Wohnungen. Weitere interessante Daten finden sich in der [Veröffentlichung](#) „Bauland- und Innenentwicklungspotenziale in deutschen Städten und Gemeinden“ (2022).

FOKUS FÖRDERUNG: KOMMUNALER WOHNUNGSBAU

Worum geht's?

Mit dem Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm unterstützt der Freistaat Bayern die Gemeinden dabei, selbst Wohnraum zu planen und zu bauen. Es soll bezahlbarer Mietwohnraum für Haushalte geschaffen werden, die sich am Markt nicht mit passendem Wohnraum versorgen können. Gefördert wird der Bau von Mietwohnungen, der Umbau zu Mietwohnungen und die Modernisierung von Mietwohnungen. Förderfähig ist auch **der Erwerb von leerstehenden Gebäuden**, soweit sie modernisiert oder zu Wohnraum umgebaut werden.

Wer erhält Förderung?

Antragsberechtigt sind alle bayerischen Gemeinden. Sie müssen Eigentümer der geförderten Wohngebäude bleiben, können aber zur Umsetzung der Maßnahmen Dritte, wie beispielsweise kommunale Wohnungsunternehmen, beauftragen.

Wie wird gefördert?

- 30% Zuschuss, 60% Darlehen
- Gefördert werden auch planerische Voruntersuchungen mit 60% Fördersatz

Beispiele:



*Sanierung einer Wohnanlage in Gochsheim, Lkr. Schweinfurt (drei Wohnriegel je sechs WE). Energetische Ertüchtigung und Erneuerung der Balkone. Barrierefreie Umgestaltung und Optimierung der Wohngrundrisse. Zuschuss: rd. 306.000 €; Darlehen: rd. 538.000 €
Quelle: [StMB](#); Grafik ©Architekturbüro Benedikt Gerber*



*Errichtung einer Seniorenwohnanlage mit 16 Wohnungen und öffentlich zugänglichem Gemeinschaftshaus im Ortskern von Schechen, Lkr. Rosenheim. Zuschuss: rd. 1.272.000 €; Darlehen: 1.500.000 €
Quelle: [StMB](#); Foto ©Marius Ballasus*

Weitere Information und Wissenswertes zum Antrag:

Auf der [Website](#) der Regierung von Unterfranken sowie des [Staatsministeriums](#) für Wohnen
Über die E-Mailadresse bauwesen@reg-ufr.bayern.de bzw. die Telefonnummer: +49 (0)931 380-1446

BEST PRACTICE – VOR DER EIGENEN HAUSTÜRE

„Dorfspaziergänge“ in Main-Spessart - Innenentwicklung lebendig gemacht

„Einen Neubau kann ich nach meinen Vorstellungen gestalten, aber was mache ich mit einem alten, schiefen Haus mit kleinen Fenstern und niedrigen Decken?“ Oft fehlt für die Sanierung eines alten Hauses im Innenort die Vision, was daraus werden könnte. Um Bauwilligen hierfür Anregungen zu geben und sie davon zu überzeugen, alten Häusern eine neue Chance zu geben, gibt es im Landkreis



*Alt und neu kombiniert - in Marktheidenfeld
Foto: Thomas Zitzmann*

Main-Spessart die sogenannten „Dorfspaziergänge“. Sie werden zweimal pro Jahr in wechselnden Orten durchgeführt und über das Regionalmanagement organisiert. Ein Architekt bzw. eine Architektin führt durch den Ortskern und erläutert die Innenentwicklung am konkreten Beispiel. Einzelne Hausbesitzer öffnen ihr Hoftor; ergänzt wird der Eindruck der Gebäude von außen durch professionelle Fotos vom Inneren der Häuser, die groß ausgedruckt im Hof aufgestellt sind. In der Regel sind die Besitzer vor Ort und stehen für Fragen und ausführlichere Erläuterungen zur Verfügung.

Im Herbst 2022 wurden die ersten beiden Dorfspaziergänge angeboten: in Hundsbach, einem Ortsteil von Eußenheim, sowie in der Innenstadt von Marktheidenfeld. In Hundsbach ist bemerkenswert, dass die Eigentümer aller vier Beispielhäuser viele Jahre lang fast alle anfallenden Arbeiten selbst durchgeführt haben. Individuelle Lösungen für zahlreiche Herausforderungen wurden gefunden, Kreativität und Durchhaltevermögen waren gefragt.

Eine Hausbesitzerin betont, dass sie kaum Unterstützung bekommen hätten und sich viele Fertigkeiten und Kenntnisse, z.B. in Bezug auf nachhaltige Baumaterialien, selbst aneignen mussten. Inzwischen gibt es deutlich mehr Förderangebote für Sanierungswillige. So konnten den Teilnehmenden der Dorfspaziergänge auch Informationen zur Erstbauberatung des Landkreises und der ILE Main-Werntal sowie zu kommunalen Förderprogrammen für die Aktivierung von Leerständen und Baulücken mit an die Hand gegeben werden.

Im Inneren sind die vier Häuser sehr unterschiedlich, von eher traditionell bis sehr modern, ganz wie es zu den jeweiligen Eigentümern passt. Von außen wurden die alten Formen beibehalten, sei es der helle Sandstein des ehemaligen Schulhauses oder das Fachwerk der früheren Bauernhäuser. So ist es gelungen, mit ganz individuell gestaltetem Wohnraum vier Gebäude mit Geschichte für den Ort zu erhalten.

In Marktheidenfeld wurde ein Haus auf dem bestehenden Fundament neu gebaut, trotzdem aber von Form, Farbe, Gestaltung der Fenster etc. in das Umfeld eingepasst. Auch dies ist ein überzeugendes Beispiel für modernen Wohnraum im alten Ortskern. Was bei fast allen Beispielobjekten sofort begeistert, sind die Innenhöfe – ein durch hohe Tore von der Straße abgeschirmter Ort, der Platz für Sitzecke, Teich, Rasen und viele Pflanzen bietet und auch mitten im Dorf eine echte Wohlfühlatmosphäre und viel Privatsphäre garantiert. Wenn



Teilnehmende beim Dorfspaziergang in Hundsbach, Gemeinde Eußenheim. Foto: Saskia Nicolai



Alter Innenhof mit Charakter in Hundsbach Foto: Saskia Nicolai

dann noch die Gebäude großzügige Fenster auf diesen Hof hin haben, sind die Potenziale, die diese alten Anwesen bieten, sehr gut ausgenutzt. Das Feedback der Teilnehmenden zu den beiden Veranstaltungen war sehr positiv, so dass hoffentlich auf diese Weise der eine oder die andere selbst Lust auf Innenentwicklung bekommen hat. Das Projekt Dorfspaziergänge wird im Rahmen der Sonderförderung Flächensparen durch das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie gefördert.

Ein Beitrag des Regionalmanagements Main-Spessart

FREIRAUMSCHUTZ DURCH VERDICHTETES BAUEN

Oberpfälzische Drohnenaktion „Fläche von oben“ zeigt plakativ, was möglich ist

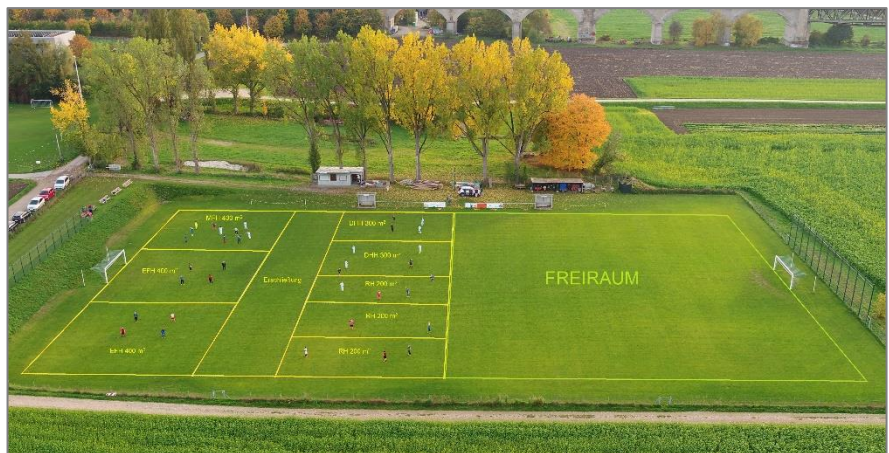
Wie können wir weniger Fläche „verbrauchen“ und neu in Anspruch genommene Fläche noch effizienter nutzen? Mit diesen Fragen haben sich unsere Kollegen von der Regierung der Oberpfalz, Flächensparmanager Markus Roth und Patrick Dichtler, beschäftigt und ein praktisches Experiment umgesetzt.

Um zu zeigen, wie unterschiedlich man die gleiche Fläche nutzen kann, wurden auf dem Fußballplatz des FSV Prüfening e.V. (6.000 m²) mit Absperrbändern zwei unterschiedliche Wohnbebauungen simuliert: Eine lockere Bebauung mit 6 Einfamilienhäusern und eine dichter parzellierte Mischbebauung mit 2 Einfamilienhäusern, 2 Doppelhaushälften, 3 Reihenhäusern und einem Mehrfamilienhaus. Damit man sich besser vorstellen kann, wie viele Personen jeweils auf den abgesteckten Grundstücken „wohnen“ könnten, haben 36 Kinder der E-Jugend die potenziellen Bewohner dargestellt.

Ergebnis: Bei einer verdichteten Bauweise können auf der Hälfte der Fläche doppelt so viele Menschen wohnen. Zudem bleibt jede Menge Freiraum für Natur, Erholung und Klimaschutz.



Beispiel 1: Eine großzügige Parzellierung mit Platz für 6 Einzelhäuser (18 Personen, jeweils mit Garten); Foto: Wolfgang Ahlmer



Beispiel 2: Eine verdichtete Mischbebauung mit Platz für 8 Häuser (2 Einzel- und 3 Reihenhäuser, 2 Doppelhaushälften, 1 Mehrfamilienhaus; 36 Personen, jeweils mit Garten); Foto: Wolfgang Ahlmer

VERANSTALTUNGSBERICHT: BEHUTSAME BODENNUTZUNG STATT BAUBOOM?

Austausch unterfränkischer Planungsbüros zur flächensparenden Siedlungsentwicklung

Trotz des Wissens um den Wert des Bodens ist eine Trendwende beim Flächenverbrauch kaum in Sicht. Noch immer liegt die durchschnittliche Flächeninanspruchnahme durch Siedlung und Verkehr bei 10,3 Hektar pro Tag in Bayern. Zum Flächenwachstum tragen umfassende Neubaugebiete im ländlichen Raum und großflächige Gewerbeplanungen am Ortsrand bei.

Dabei stapeln sich seit Jahrzehnten Leitfäden zur nachhaltigen Siedlungsgestaltung, doch nur wenige gute Umsetzungsbeispiele – insbesondere abseits der Zentren – tun sich auf. Wie können Planungsbüros ihre beratende Funktion nutzen, um die „good practice“ in die Breite zu tragen? Darum drehte sich der zweite „Runde Tisch Flächensparen“, zu welchem Büros aus der Stadt- und Bauleitplanung am 23. November in die Regierung von Unterfranken geladen waren.

Sachgebietsleiter Oliver Weidlich hieß die rund 40 Teilnehmerinnen und Teilnehmer willkommen und verwies darauf, dass die Neuerrichtung des Regierungsgebäudes in den 50’er Jahren ein gelungenes Innenentwicklungsprojekt gewesen sei, das auch nach über sechs Jahrzehnten noch funktioniere. In seinem Grußwort machte er deutlich, dass Planerinnen und Planer mit ihrer Fachkompetenz und ihren Kontakten in die Gemeinden hinein eine Schlüsselposition innehaben. Durch intelligente

Beratung in einem ganz frühen Planungsstadium, gute Entwürfe und Bewusstseinsbildung für das Thema Flächensparen bei den Gemeinderäten können sie attraktive Orte und Freiraumschutz entscheidend mitgestalten.

Wie gute Beispiele aussehen können, zeigte Architekt Roland Breunig, Geschäftsführer der archicult GmbH. In seinem Vortrag stellte er das Revitalisierungsprojekt der Neuen Mitte in Uettingen vor. Dort wird denkmalgeschützte Bausubstanz, etwa die alte Schule und ehemalige Hofstellen, umgenutzt und in modernen, vielseitigen Wohnraum verwandelt. Nachbarschaftliche Quartiere, die sowohl großzügige Familienwohnungen als auch barrierefreie Einheiten für die ältere Generation umfassen, befinden sich gerade im Bau. Sie zeigen die Möglichkeit der attraktiven Wohnraumerweiterung im Innenort auf, ohne den Außenbereich beanspruchen zu müssen.

Ein weiterer Vortrag kam aus der Stadt Rieneck. Bürgermeister Sven Nickel macht dort seit seinem Amtsantritt die Innenentwicklung zur Chefsache. Er stellte fest, dass alle Akteure „an Bord“ geholt werden müssten, um effiziente Leerstands-beseitigung und die Sanierung des Altortes umsetzen zu können. Das „Team Rieneck“ bestehe unter anderem aus der Verwaltung, den Bürgerinnen und Bür-



Links: Referenten und Organisatoren des Runden Tisches: Stadtplanerin Sylvia Haines, Architekt Roland Breunig, Flächensparmanagerin Anne Weiß, Sachgebietsleiter Oliver Weidlich, Bürgermeister Sven Nickel, Flächensparmanagerin Marina Klein. Foto: Nicolas Rupp
Rechts: Oliver Weidlich brachte im Zuge des Grußworts die Dringlichkeit des Themas Flächensparen zum Ausdruck. Foto: Dr. Christoph Ring

gern und anderen Behörden und ziehe nun gemeinsam an einem Strang. Mittels eines 10-Punkte-Plans könne die Innenentwicklung gelingen – etwa durch die Akquise von Fördermitteln, klare Kommunikation in die Bevölkerung hinein und die Realisierung von Leuchtturmprojekten. Bürgermeister Nickel stellte dabei heraus, dass zunächst „ein Wandel im Bewusstsein“ erreicht werden müsse. Auch der Stadtrat müsse „abgeholt und begeistert“ werden. Und: „Ohne einen guten Planer funktioniert das nicht“. Das vor einem Jahr verabschiedete INSEK der Stadt Rieneck dient als langfristiger Fahrplan – in seinen Grundzügen wurde es von Planerin Sylvia Haines (Büro Haines-Leger-Architekten) vorgestellt.

Schließlich diskutierten die Expertinnen und Experten aus der Planung über Ansätze, wie mehr Klimaschutz und eine größere Vielfalt an Wohnformen in die Planentwürfe unterfränkischer Kommunen eingebracht werden könnten. Eine Quintessenz des

Brainstormings war, dass viele wirksame Maßnahmen aus Kostengründen bewusst nicht zum Tragen kämen. Die Einsparpotenziale, die sich durch Klimaschutzmaßnahmen z.B. bei der Regenwasserversickerung oder Gebäudekühlung ergäben, müssten den Kommunen deutlicher aufgezeigt werden. Zudem entscheide man sich oft gegen eine umfassende Begrünung, da die gemeindlichen Bauhöfe personell und finanziell zu gering ausgestattet seien. Der Pflegeaufwand schrecke schlichtweg ab, Klimaschutz müsse immer auch leistbar bleiben. Nicht zuletzt müssten Planerinnen und Planer angemessen für ihre Leistungen bezahlt werden, etwa, wenn eine intensivere Beratung hin zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung mehr Zeit in Anspruch nimmt. Insgesamt klang aber dieser Tenor aus dem Fachpublikum: Wenn unsere kommunalen Auftraggeber bereit sind zu einer nachhaltigen Bauleitplanung, dann unterstützen wir sie auf diesem Weg mit Kräften!



Links: Sylvia Haines und Bürgermeister Sven Nickel holen alle mit an Bord – bei der Innenentwicklung von Rieneck. Rechts: Flächensparmanagerin Anne Weiß und Bauoberrat Alexander Zeller vom Sachgebiet Städtebau fassten die Workshop-Ergebnisse vor dem Plenum zusammen. Fotos: Dr. Christoph Ring

DIE „KOMMUNEN INNOVATIV“ ERGEBNISWEBSITE

Sie suchen Anregungen oder Hilfestellungen für eine zukunftsfähige Entwicklung Ihrer Kommune? Lassen Sie sich von den Erfahrungen und Erkenntnissen der 30 "Kommunen innovativ"-Verbundvorhaben inspirieren. Die Ergebnisse der Fördermaßnahme sind in bisher über 90 Beiträgen veröffentlicht. Insbesondere den Bereich „Innen entwickeln!“ wollen wir Ihnen ans Herz legen. Hier werden neue Planungsansätze, Finanzierungsinstrumente und Sensibilisierungsmöglichkeiten vorgestellt. Klicken Sie rein: [zum Infoportal](#)



SEHEN_HÖREN_LESEN

VIDEOCLIPS

Drei Macher-Videos zeigen, wie Regionalmanagement und Innenentwicklung zusammenpassen. Spot on! Hrsg.: StMWi, 2022



[Video 1:](#) Regionalmanagement Neustadt a.d. Aisch / Bad Windsheim.



[Video 2:](#) Kooperatives Leerstandsmanagement der Regionen Bayreuth, Hof und Wunsiedel



[Video 3:](#) Konversionsmanagement Allgäu „Alter Hof sucht neue Liebe“

Gedanken zum Jahresabschluss

Jede Menge Plätzchen sind schon gebacken. Wagen wir uns also an etwas Größeres: Wenn es ein Rezept für das Jahr 2023 gäbe, wie sähe Ihres aus? Was wählen Sie als Hauptzutat, was als krönende Garnitur? In der Weihnachtsbäckerei darf auch mal geträumt werden. Einen guten Rutsch wünschen

Anne Weiß, Marina Klein
Flächensparmanagerinnen



PODCASTS

[Zukunftsland Donau-Ries](#)

Der Podcast für die nachhaltige Siedlungsentwicklung
Autorin: Barbara Wunder
Bisherige Folgen: 7



„Die drei größten Herausforderungen der Zukunft sind: Biodiversität, Klimaschutz und Flächensparen! Wir sprechen in „Zukunftsland“ über die großen Fragen der zukünftigen Nutzung unserer Räume und machen das Flächensparen zum Thema.“

LESEN

Landesbund für Vogelschutz (2022): [„Wie gestalte ich meine Kommune naturnah?“](#) - Praxistipps für Bürgermeister, für mehr Natur in Ihrer Stadt oder Gemeinde.

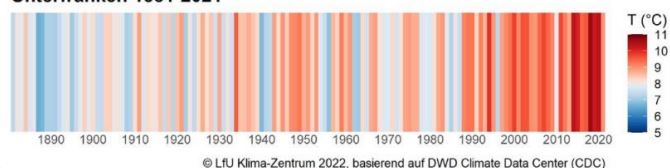
Bayerisches Landesamt für Umwelt (2015): [„Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“](#) - Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer.

Regionalverband Mittlerer Oberrhein (2021): [„Dichte und Qualität“](#) Neue Wohngebiete in der Region Mittlerer Oberrhein.



Quartier „Bleiche“ in Bruchsal

Unterfranken 1881-2021



Das ist kein Tapetenstreifen. Nein, diese „Warming Stripes“ aus dem [Klimasteckbrief Unterfranken](#) zeigen, wie sich die Jahresmitteltemperatur in unsrem Regierungsbezirk seit dem Jahr 1881 verändert hat. Unbestreitbar ist: Es wird immer wärmer. Maßnahmen zum Klimaschutz in den Siedlungsgebieten werden weiter an Bedeutung gewinnen.