



Interkommunale Strategie zur Baulandaktivierung

Abschlusspräsentation am 16.06.2021





A. ANLASS UND ZIEL DES PROJEKTES





Problemlage:

- Hohe Nachfrage nach Wohnraum
- Viele Baulücken, aber kaum verfügbare Bauplätze
- Geringe Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer
- Wenig rechtliche Möglichkeiten der Gemeinden bei privaten Bauplätzen
- Wenn Gemeinden keine Bauplätze anbieten, wandern Bürger in andere Gemeinden ab
- Zur Sicherstellung ihrer Wohnfunktion bleibt oft nur die Möglichkeit der Ausweisung neuer Baugebiete
- Widerspricht Vorgabe „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“



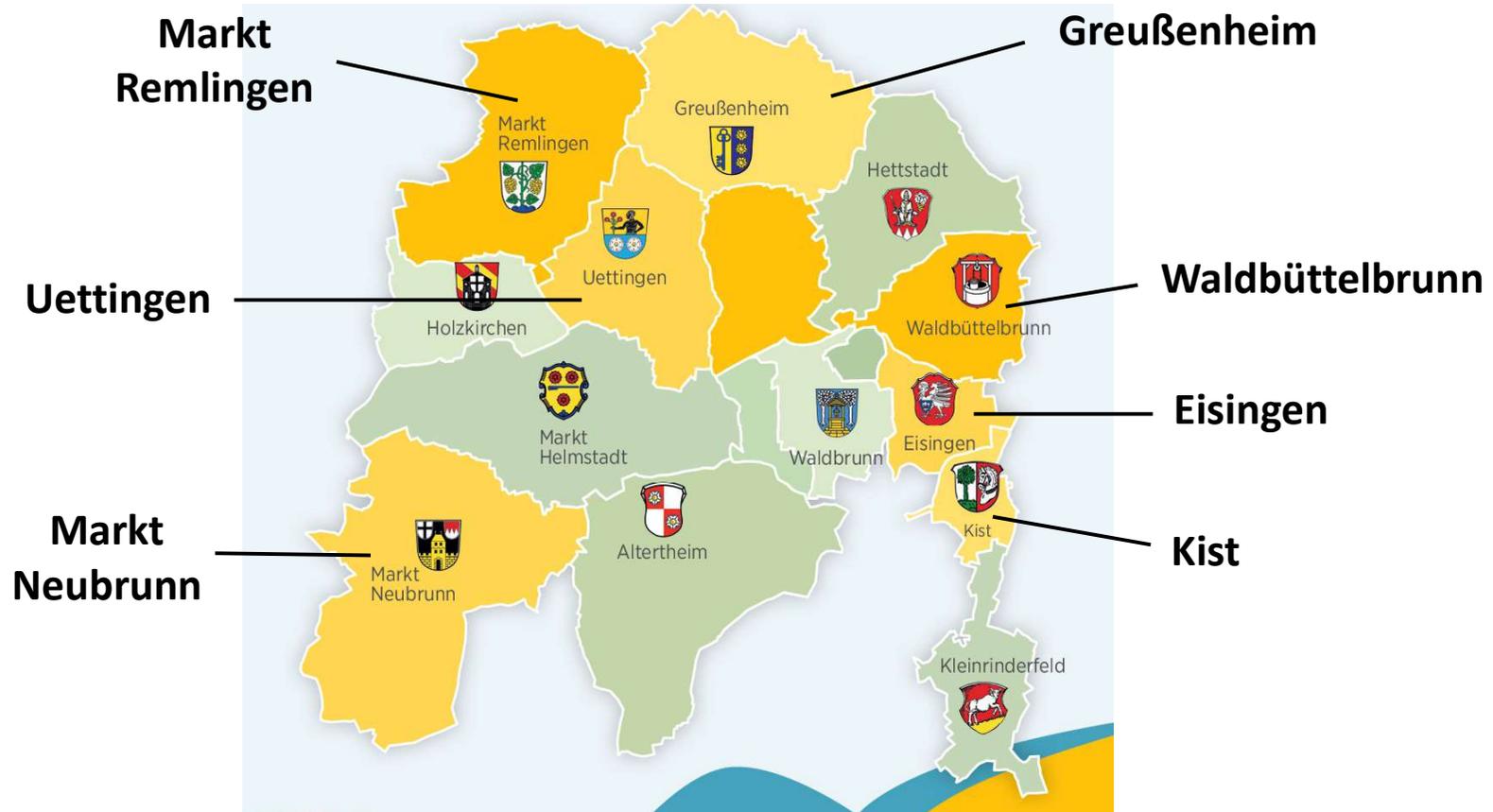


Ziel des Modellprojektes:

- Erarbeitung einer gemeinsamen Strategie
- Systematische Anwendung der den Gemeinden zur Verfügung stehenden methodischen und rechtlichen Möglichkeiten zur Baulandaktivierung
- Öffentlichkeitsarbeit
- Beratungsangebote



Modellgemeinden





Arbeitsschritte

- Erhebung der Potenzialflächen, Baulückenkataster
- Öffentlichkeitsarbeit der Kommunalen Allianz
- Informationsveranstaltung in jeder Gemeinde
- Informationsflyer und Fragebogen
- Beratungsangebot
- Aufzeigen von Beispielen
- Expertengespräch
- Vorstellung des Ergebnisses 2020



Warum Innenentwicklung?





Beispiel Greußenheim





Ausdehnung der Siedlungsfläche in den vergangenen Jahrzehnten



Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Warum Innenentwicklung?

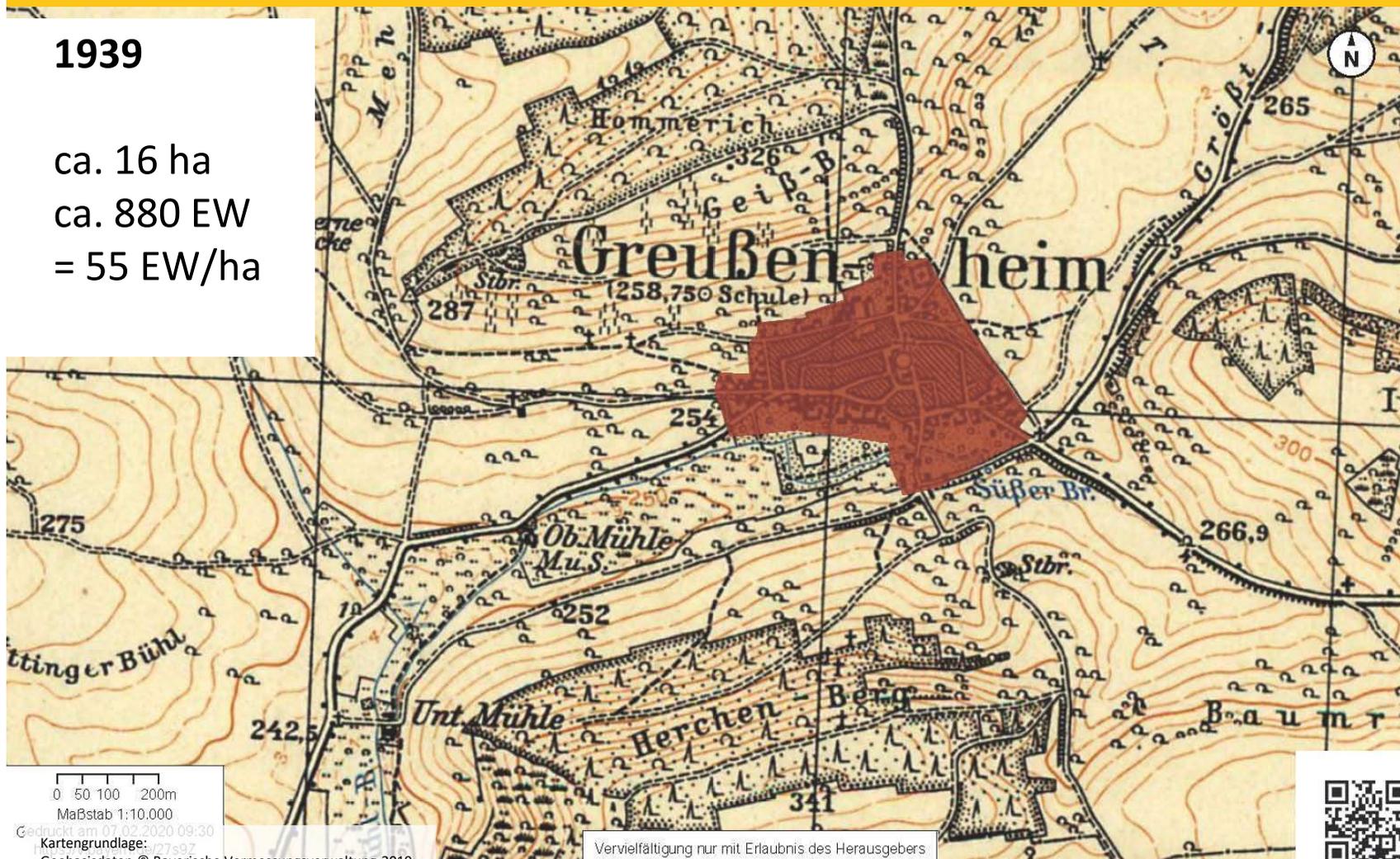


1939

ca. 16 ha

ca. 880 EW

= 55 EW/ha



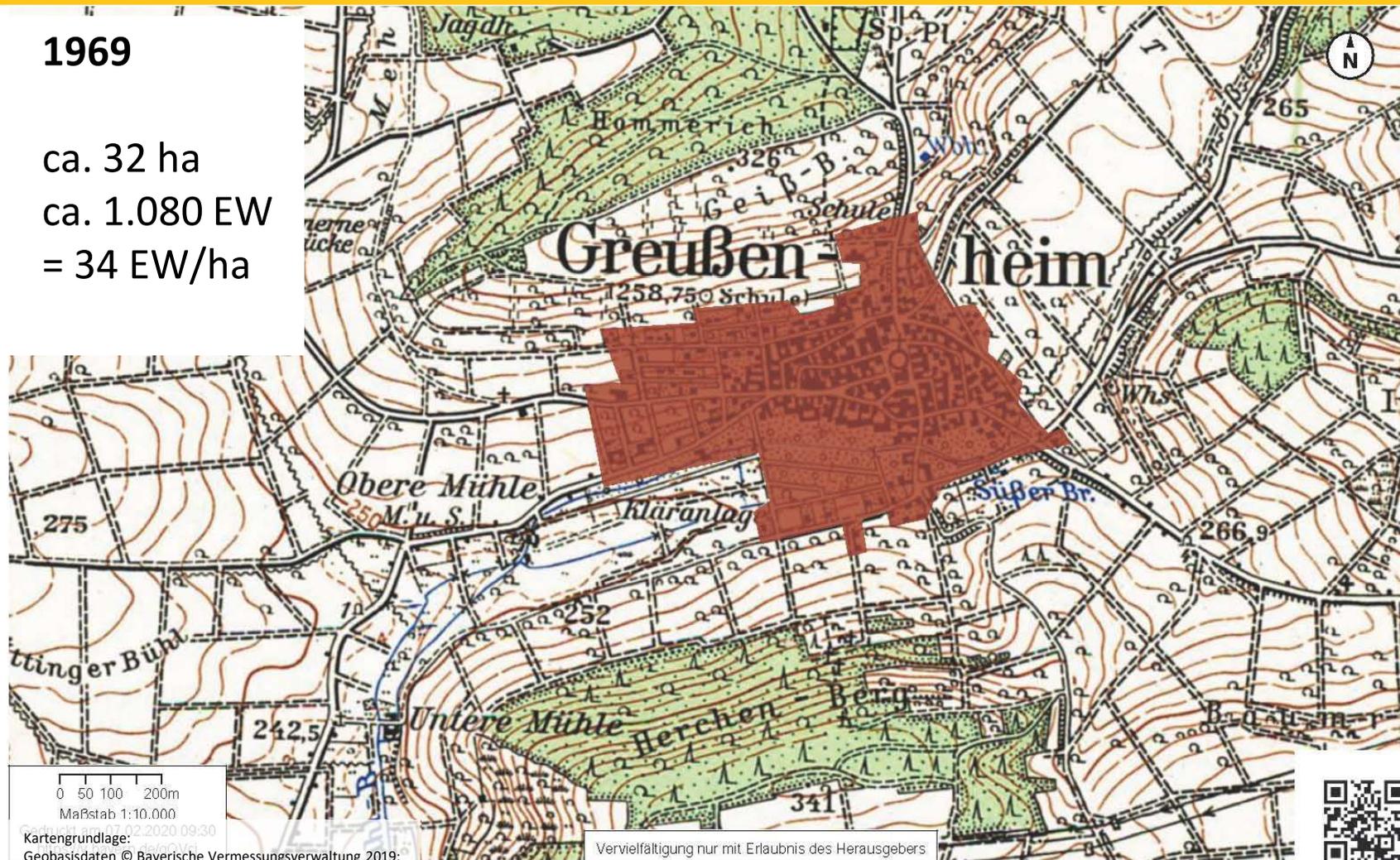


1969

ca. 32 ha

ca. 1.080 EW

= 34 EW/ha



Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Warum Innenentwicklung?

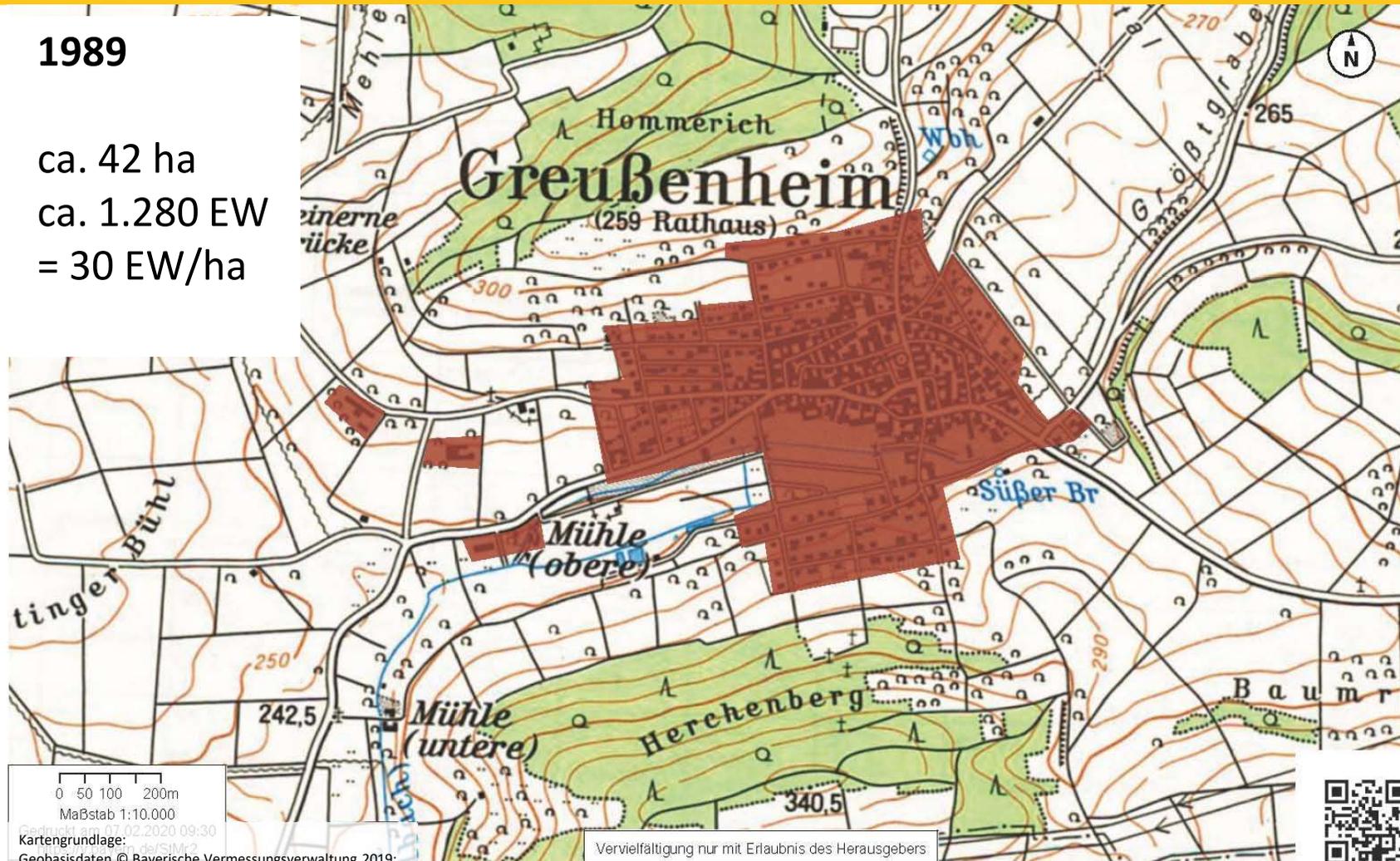


1989

ca. 42 ha

ca. 1.280 EW

= 30 EW/ha



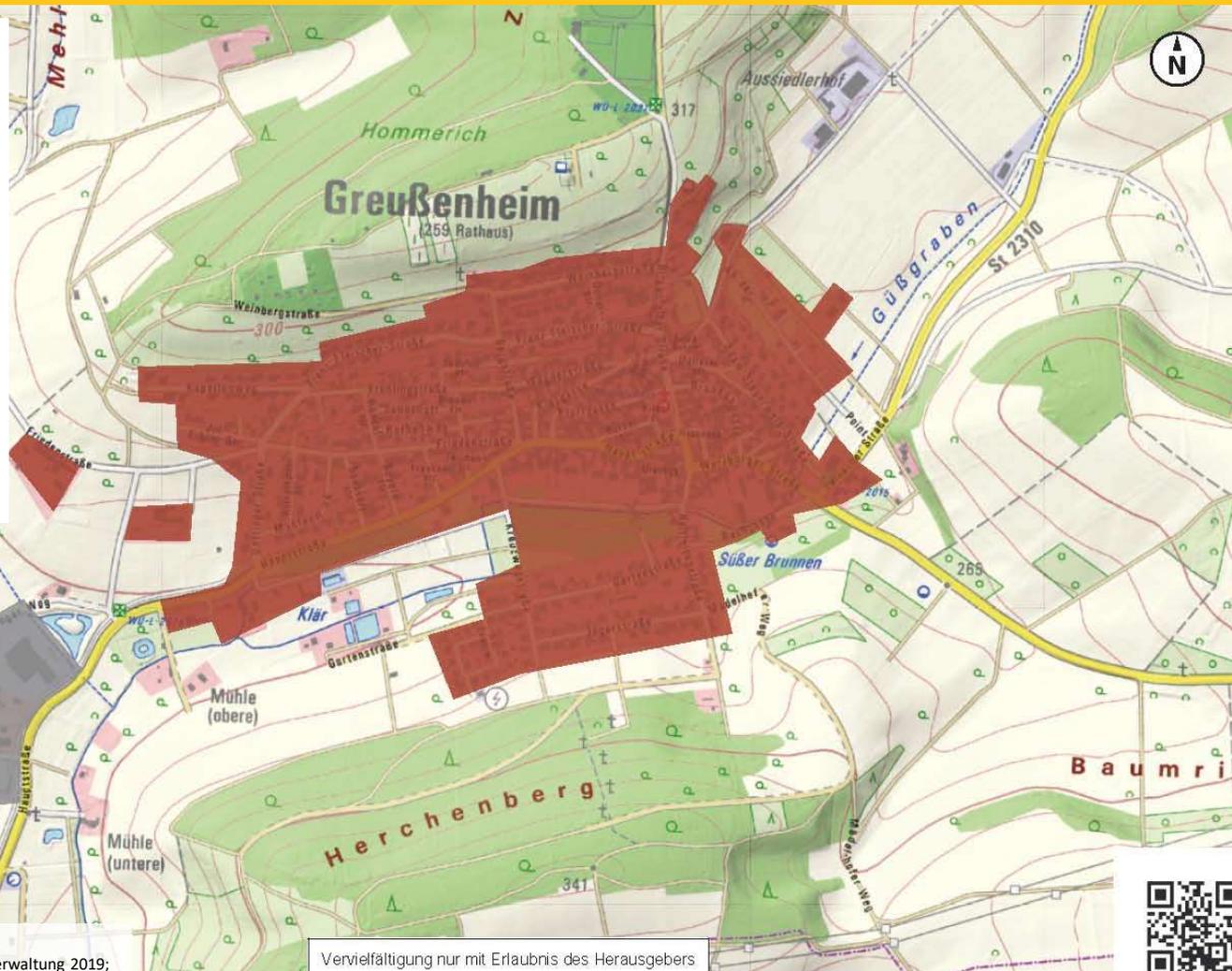
Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Warum Innenentwicklung?



aktuell

ca. 69 ha
(vervierfacht)
ca. 1.590 EW
(verdoppelt)
= 23 EW/ha



0 50 100 200m
Maßstab 1:10.000
Kartengrundlage: 2020 09.28
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019;
Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

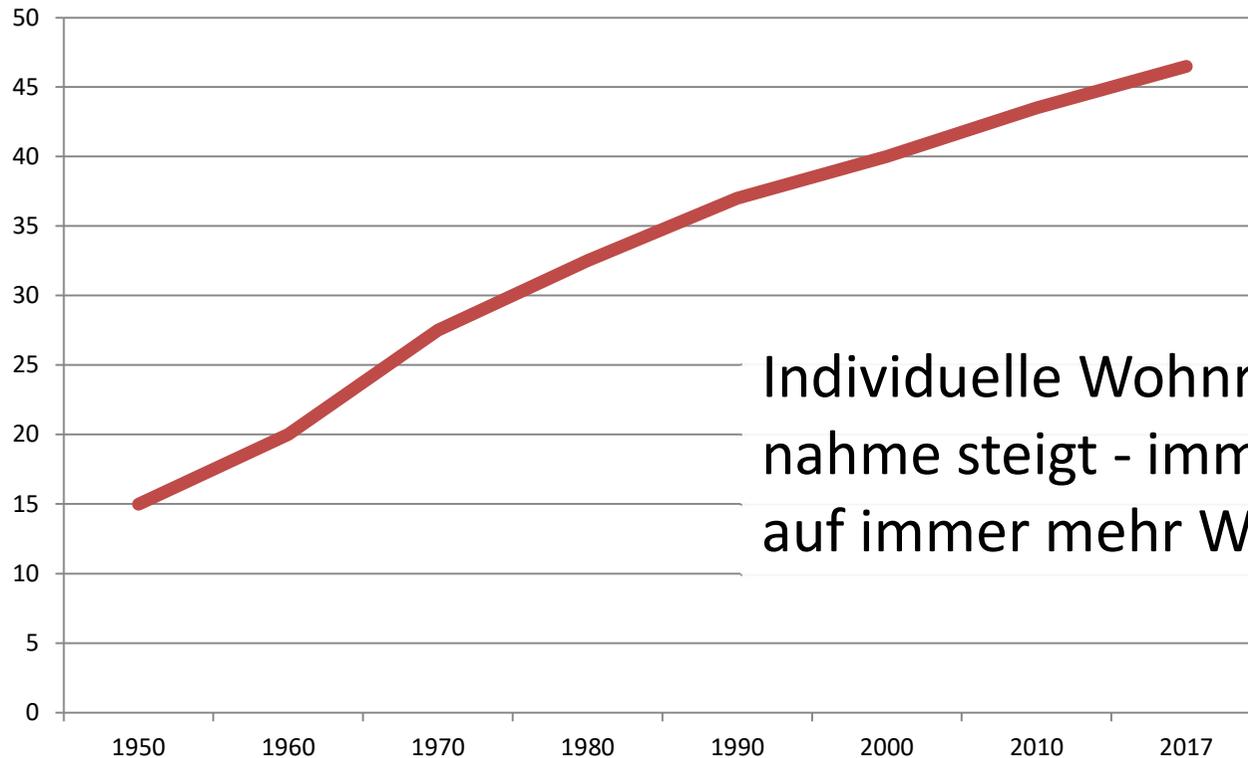


Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Warum Innenentwicklung?



**Wohnflächenverbrauch
Quadratmeter je Einwohner in Deutschland**



Individuelle Wohnrauminanspruchnahme steigt - immer weniger Bürger auf immer mehr Wohnfläche



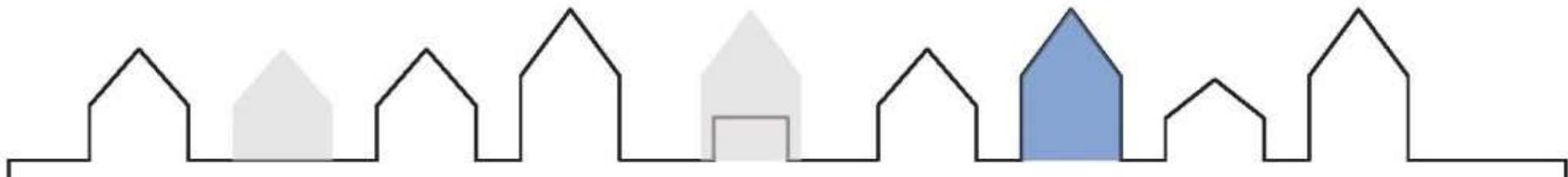


Was ist Innenentwicklung?



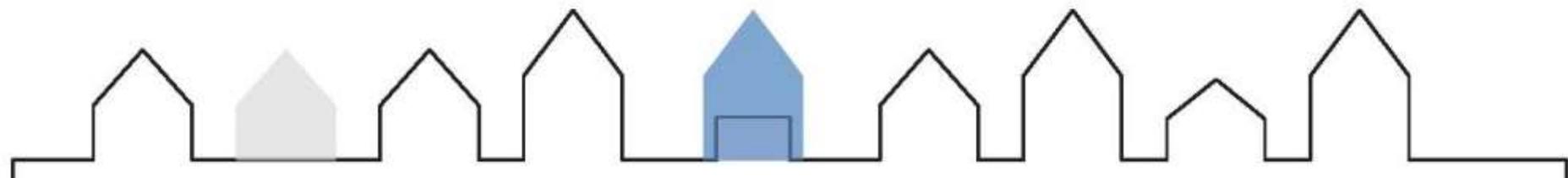


**Wiedernutzung von
Leerständen durch
Sanierung**
(Sennfeld)



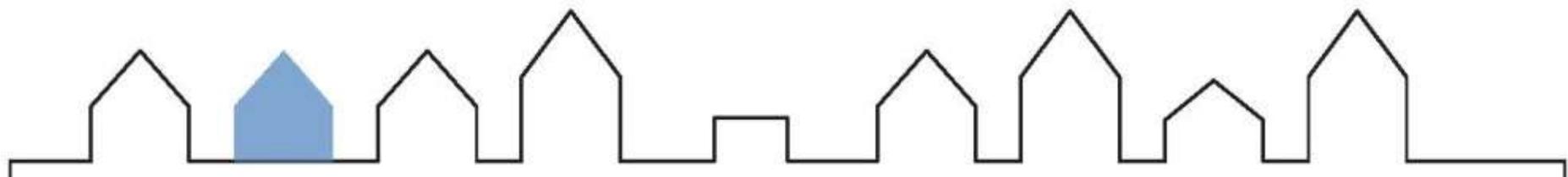


**Umbau von Scheunen
zum Wohnhaus**
(Höchberg)





Bebauung von Baulücken (Bergheinfeld)





Nachverdichtung

(Beispiel Ostheim vor der Rhön)

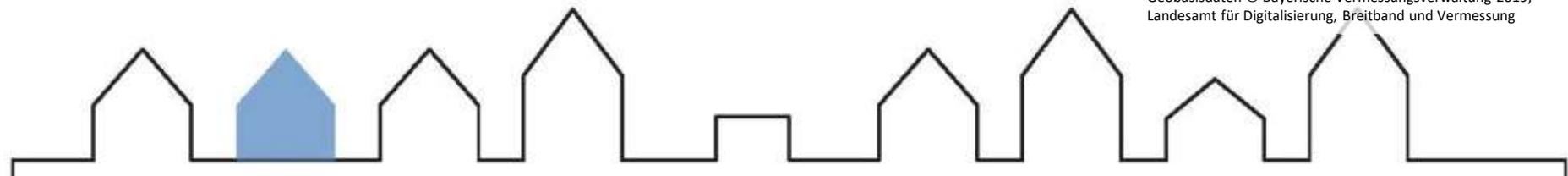
→ sehr große Grundstücke (über 800 m²)

→ Platz für zweites Haus

→ maßvolle Nachverdichtung im Einklang mit bestehenden Strukturen; mit Augenmaß



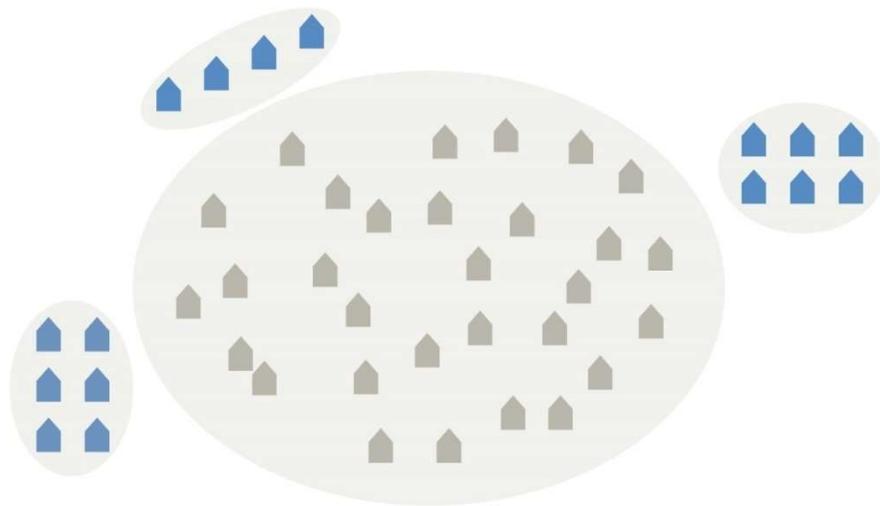
Kartengrundlage:
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019;
Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung





Wie geht Innenentwicklung?

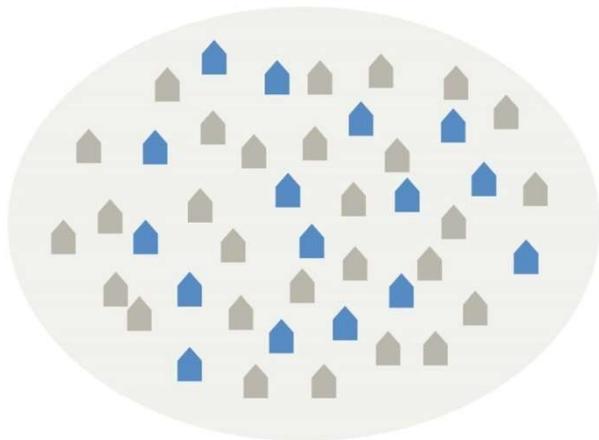




Außenentwicklung

- neue Baugebiete am Ortsrand
 - erheblicher Landschaftsverbrauch
 - Kosten für Infrastruktur (z.B. Kanäle)
 - längere Wege, mehr Verkehr
 - Verlust an freier Landschaft
- **Belastung für zukünftige Generationen**
- **nicht nachhaltig**





- Innenentwicklung = Nutzung der Möglichkeiten im Bestand
- Einsparung von Fläche
- kompakte Siedlungsfläche

Innenentwicklung





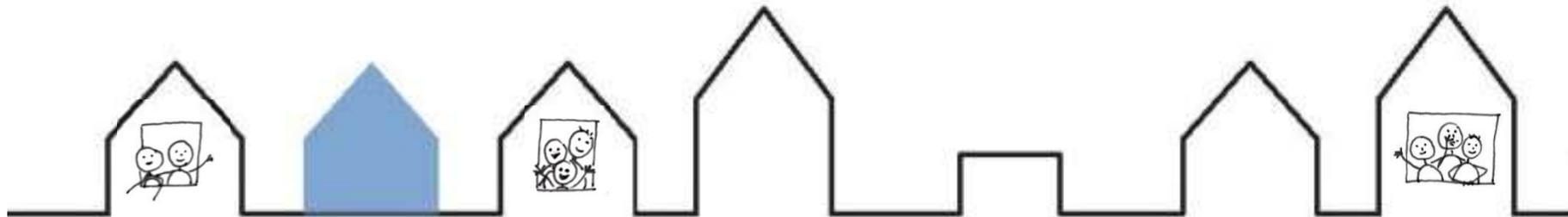
Welche Vorteile hat Innenentwicklung?





Attraktive und vitale Ortskerne

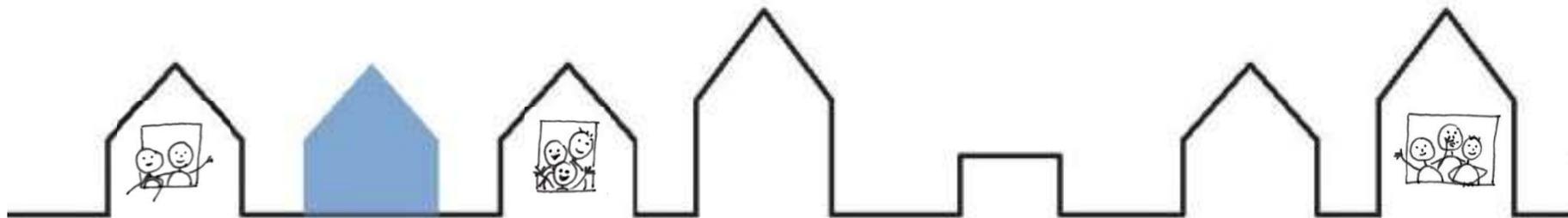
- Bewahrung des gewachsenen, kompakten Ortsbildes
- Belebung und Aufwertung des Ortskerns
- Stärkung der Gemeinschaft durch eine ausgewogene Altersstruktur im Quartier
- Sicherung der Geschäfte und Dienstleistungen im Ortskern durch eine hohe Frequentierung der Angebote





Kurze Wege

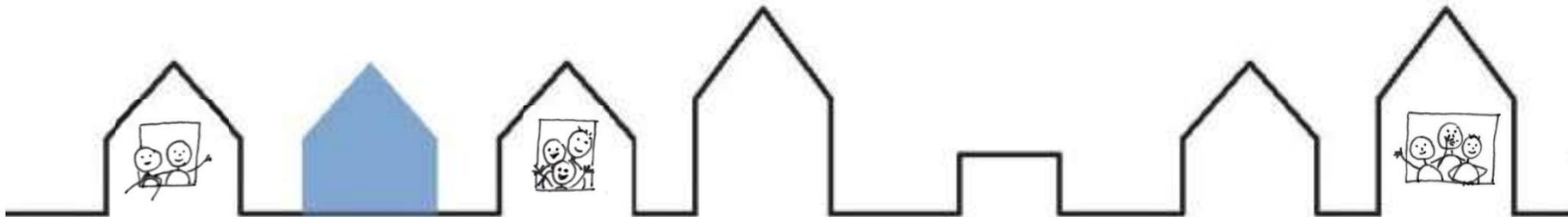
- fußläufige Erreichbarkeit der Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen, medizinische Versorgung und Rathaus
- Lebensmittelversorgung und Gastronomie ebenfalls schnell erreichbar
- aus diesen Gründen weniger Verkehrsaufkommen





Natur und Landschaft

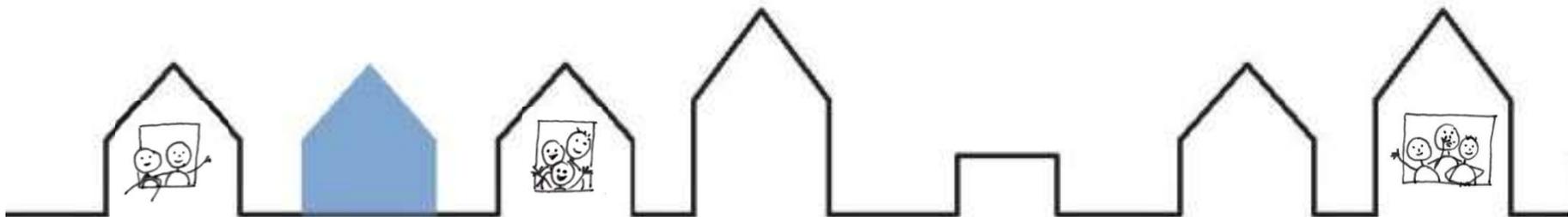
- ökologisch wertvolle Landschaft am Siedlungsrand wird erhalten
- ortsnahe Erholungsqualitäten werden erhalten
- kurze Wege in die Natur





Kosten

- Kosteneinsparung durch effiziente Versorgungsstrukturen
- keine neuen Erschließungsmaßnahmen
- Langfristig geringere Unterhaltskosten





**Innenentwicklung
ist sowohl ökologisch
als auch ökonomisch und sozial
nachhaltig!**



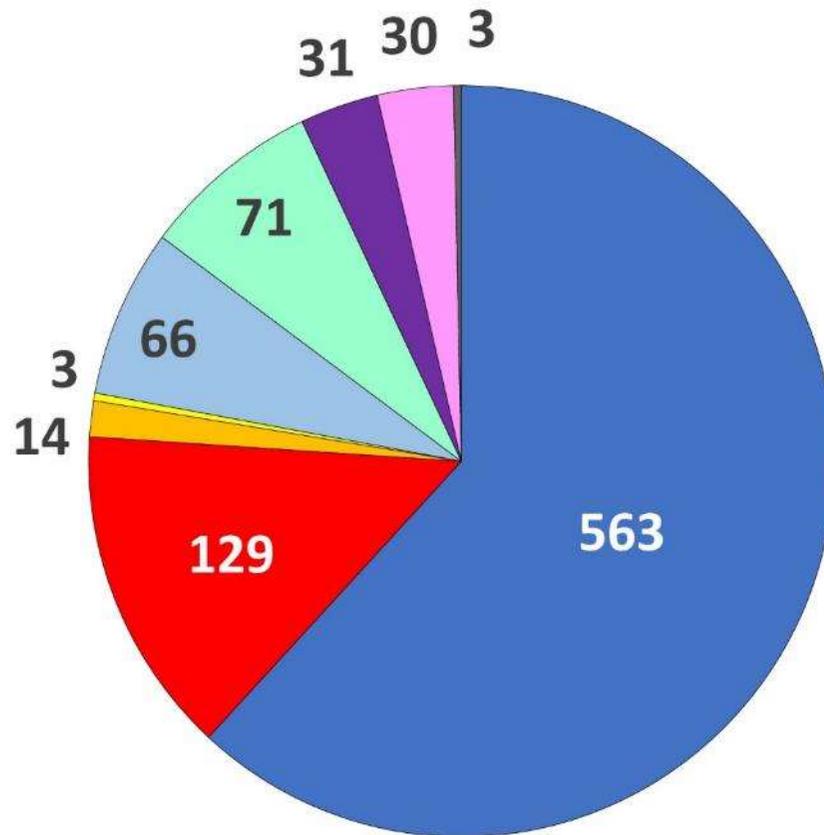


B. ERGEBNISSE DES PROJEKTS





Anzahl der Potenzialflächen



- Baulücke Wohnen
- Leerstand Wohnen
- Teilleerstand Wohnen
- Nachverdichtung Wohnen
- Unternutzung Wohnen
- Leerstand im Außenbereich
- Baulücke Gewerbe
- Sonstiges Gewerbepotenzial
- Andere Festsetzung

➔ Wohnen:
ca. 780 Flächen sofort aktivierbar

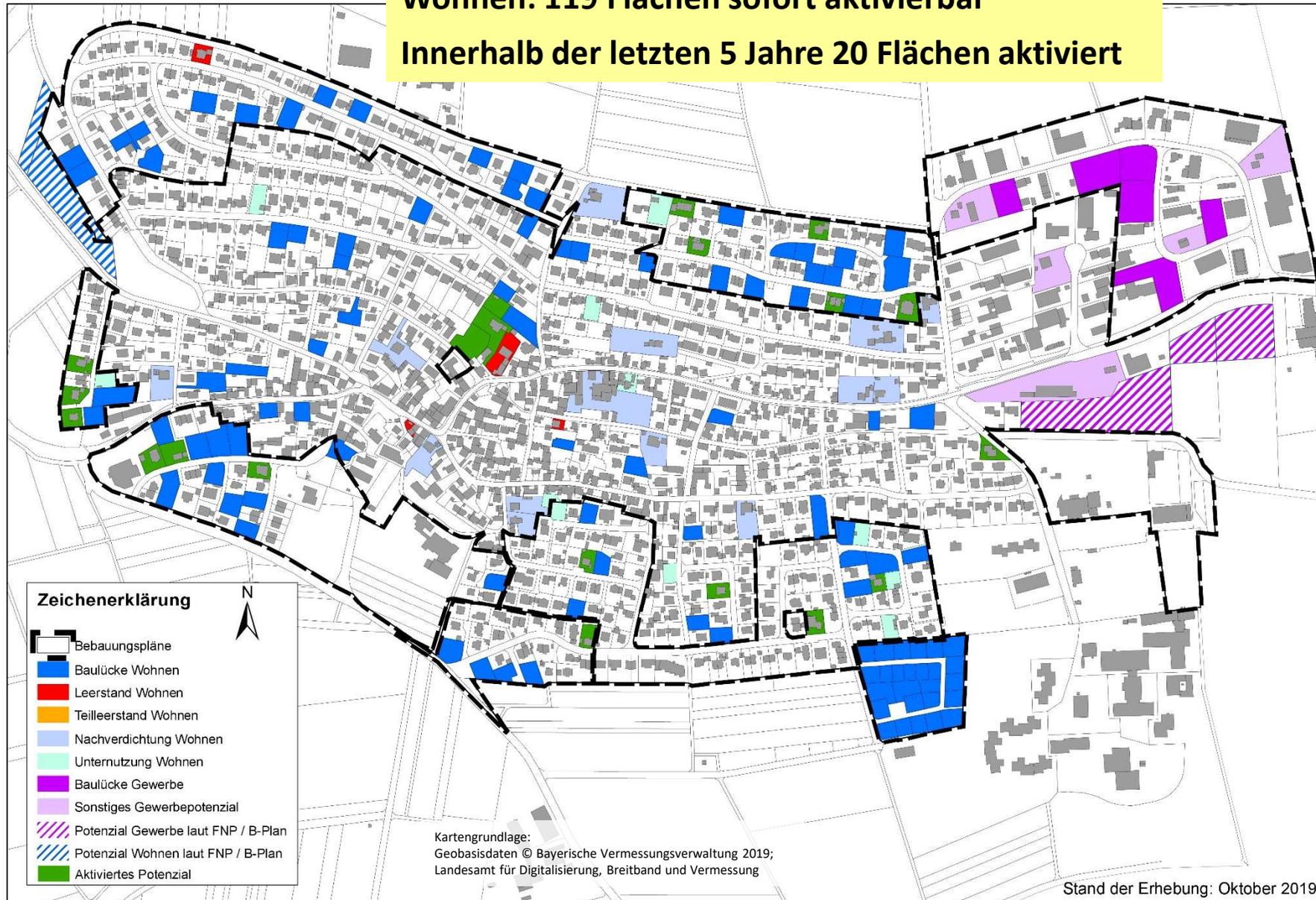


Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Potenzialflächenanalyse Eisingen

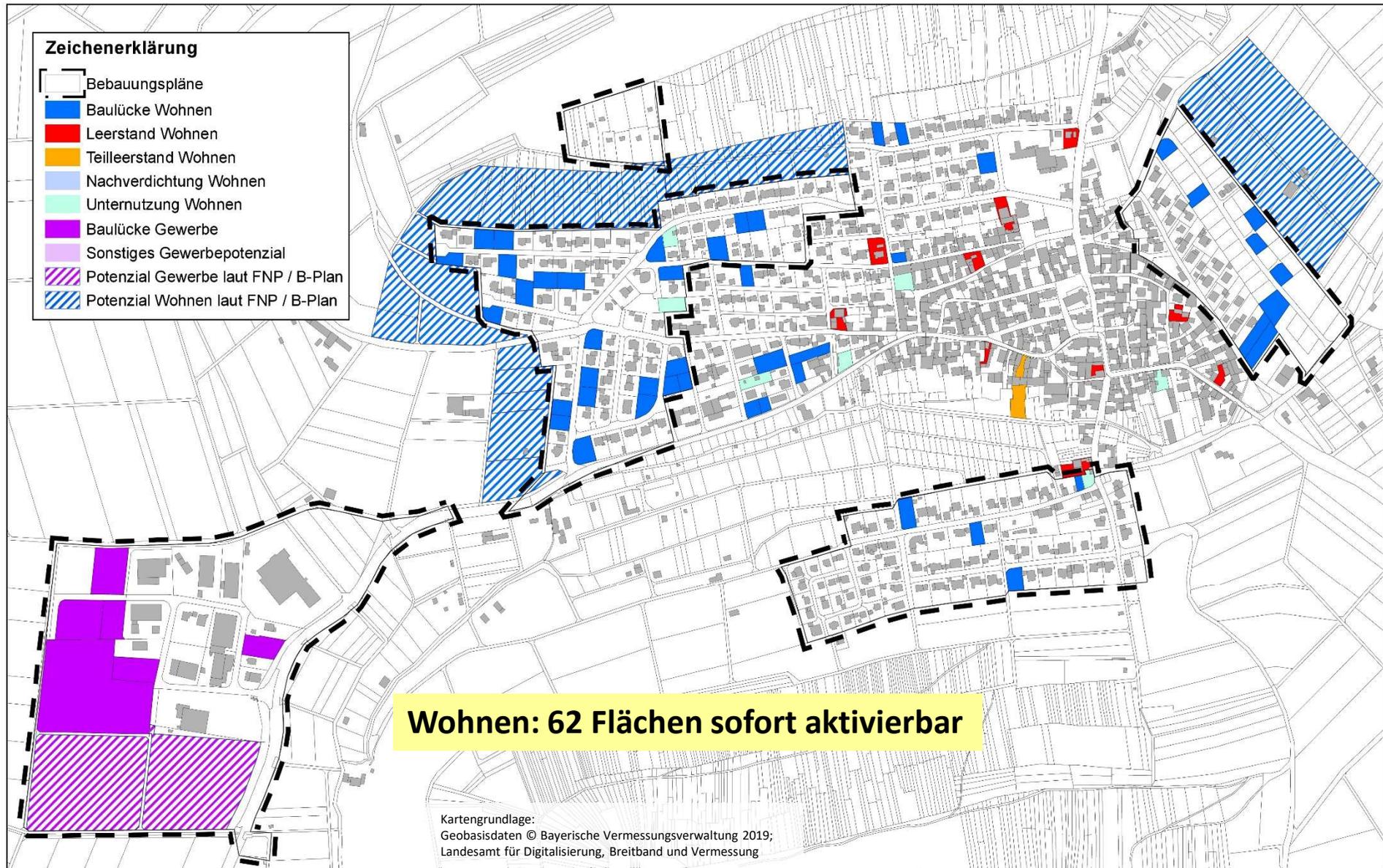


Wohnen: 119 Flächen sofort aktivierbar
Innerhalb der letzten 5 Jahre 20 Flächen aktiviert



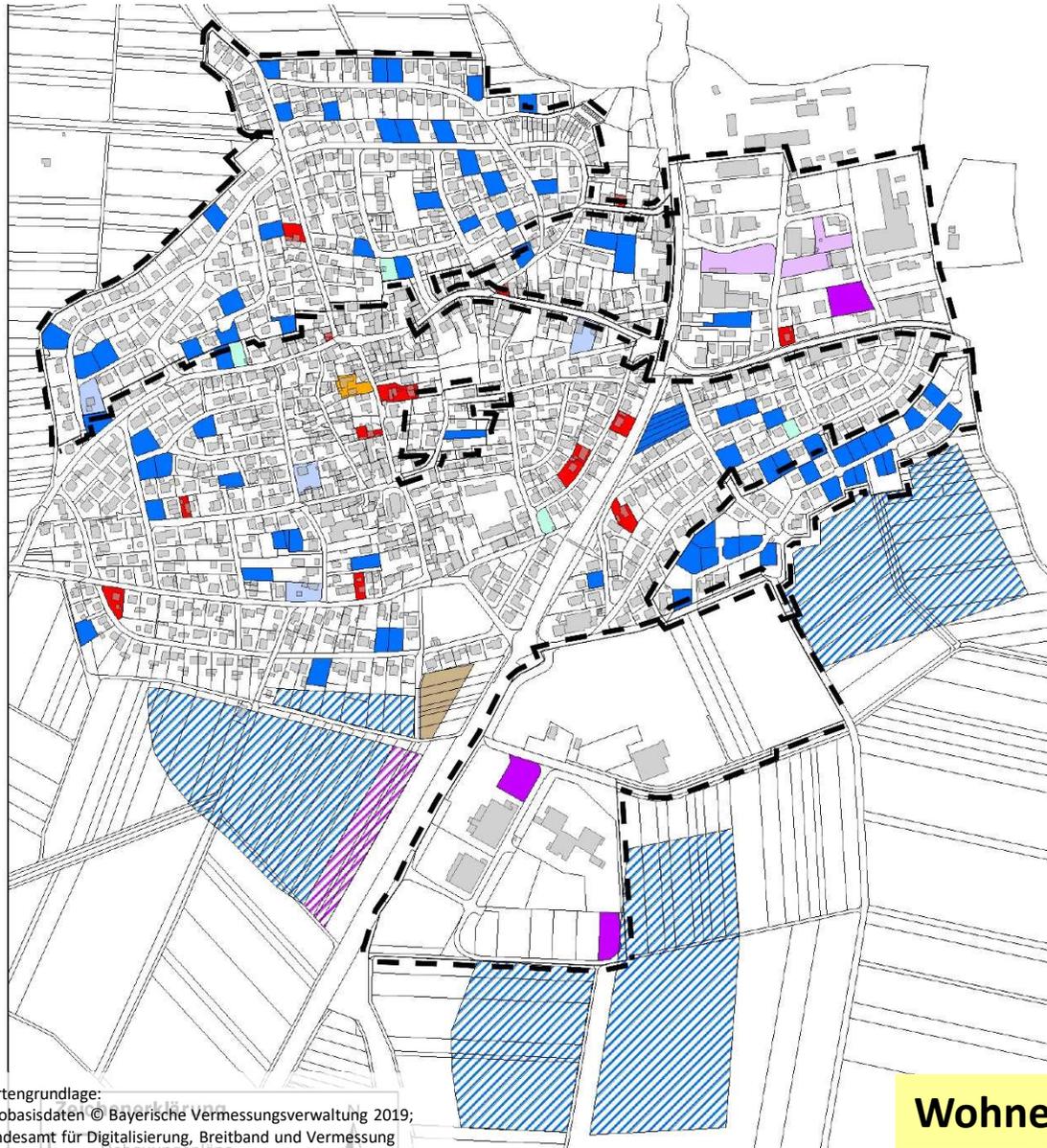
Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Potenzialflächenanalyse Greußenheim



Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Potenzialflächenanalyse Kist



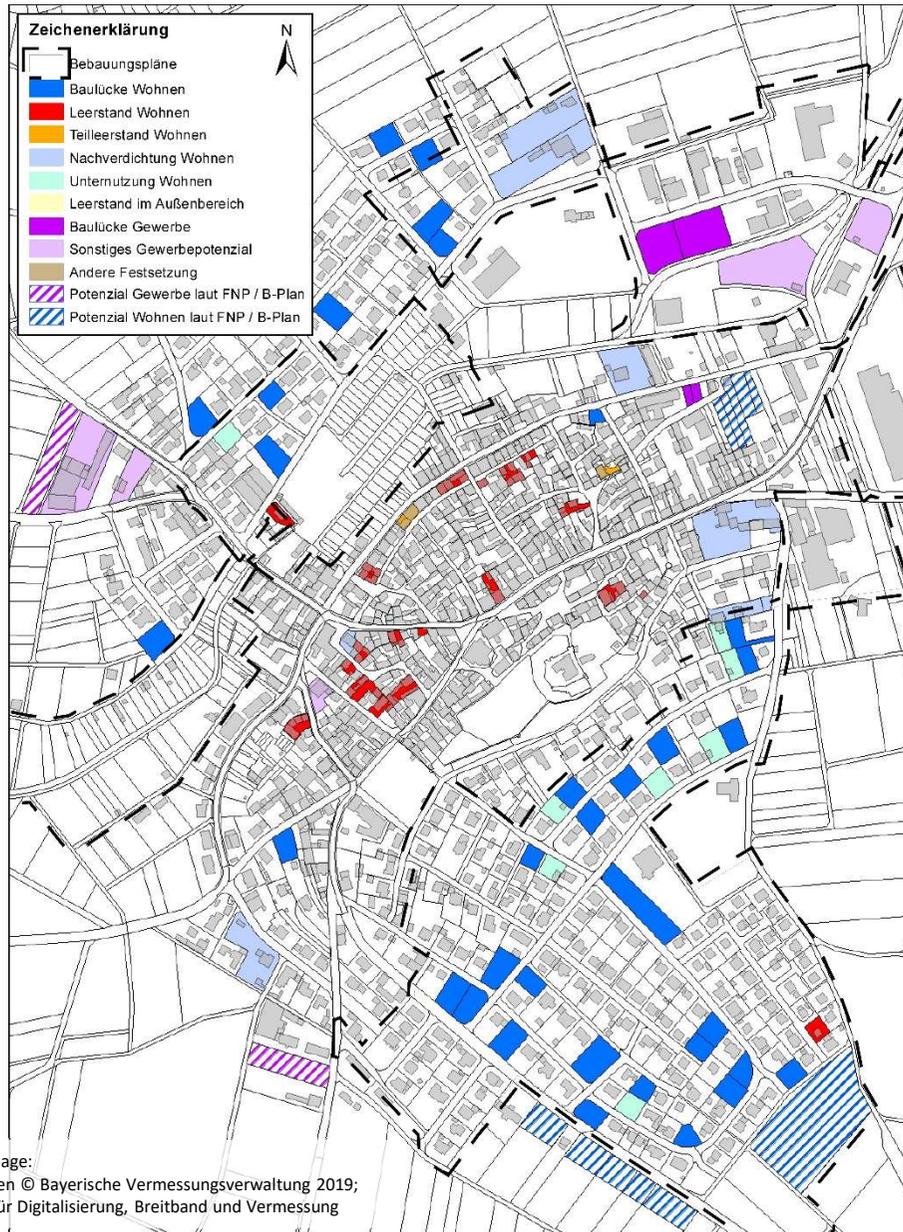
Zeichenerklärung		N
	Bebauungspläne	
	Baulücke Wohnen	
	Leerstand Wohnen	
	Teilleerstand Wohnen	
	Nachverdichtung Wohnen	
	Unternutzung Wohnen	
	Leerstand im Außenbereich	
	Baulücke Gewerbe	
	Sonstiges Gewerbepotenzial	
	Andere Festsetzung	
	Potenzial Gewerbe laut FNP / B-Plan	
	Potenzial Wohnen laut FNP / B-Plan	

Kartengrundlage:
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019;
Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Wohnen: 97 Flächen sofort aktivierbar

Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Potenzialflächenanalyse Neubrunn



Kartengrundlage:
 Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019;
 Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Stand der Erhebung: Juni/Oktober 2019



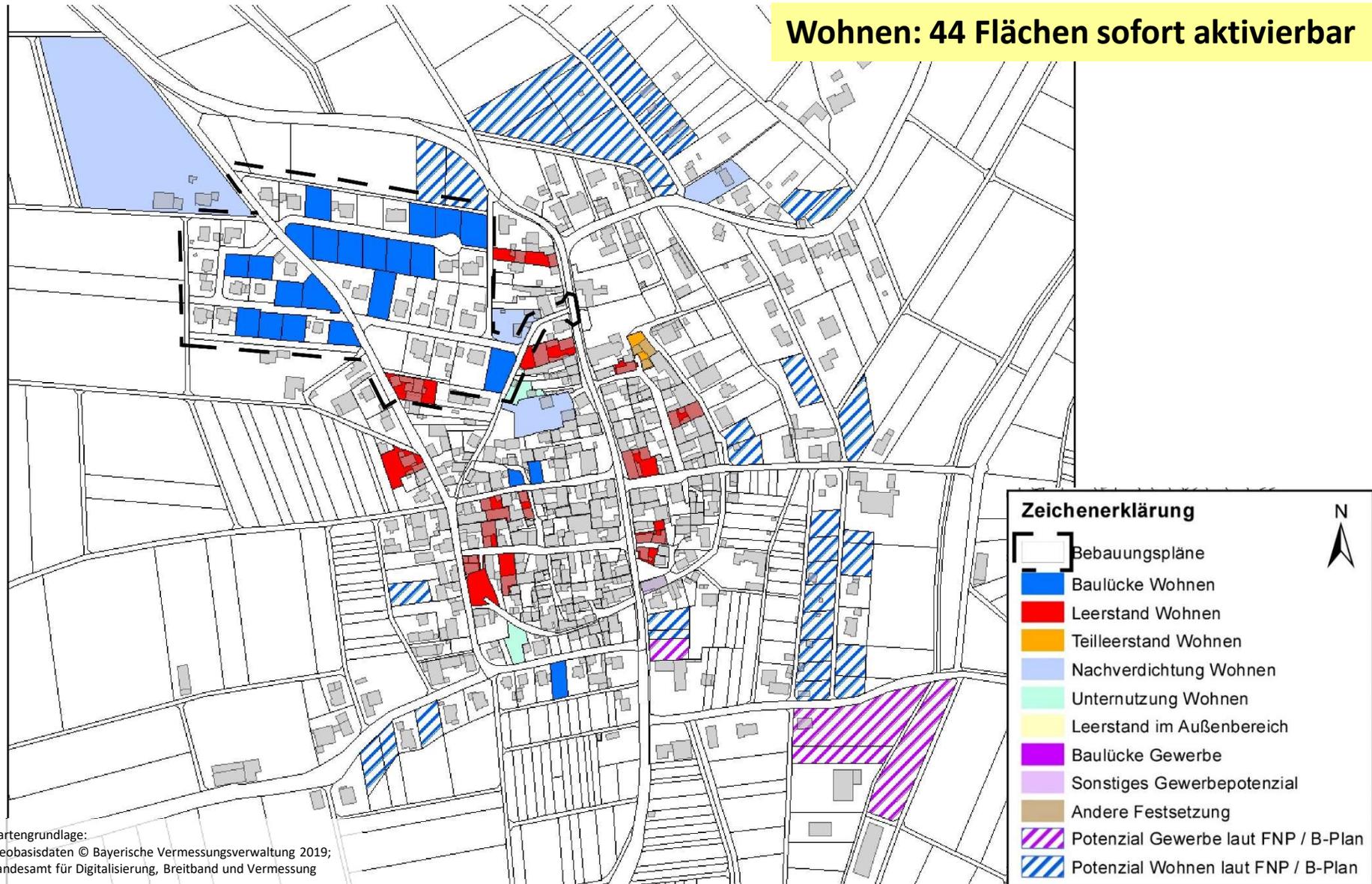
Wohnen: 69 Flächen sofort aktivierbar

Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Potenzialflächenanalyse Böttigheim



Wohnen: 44 Flächen sofort aktivierbar

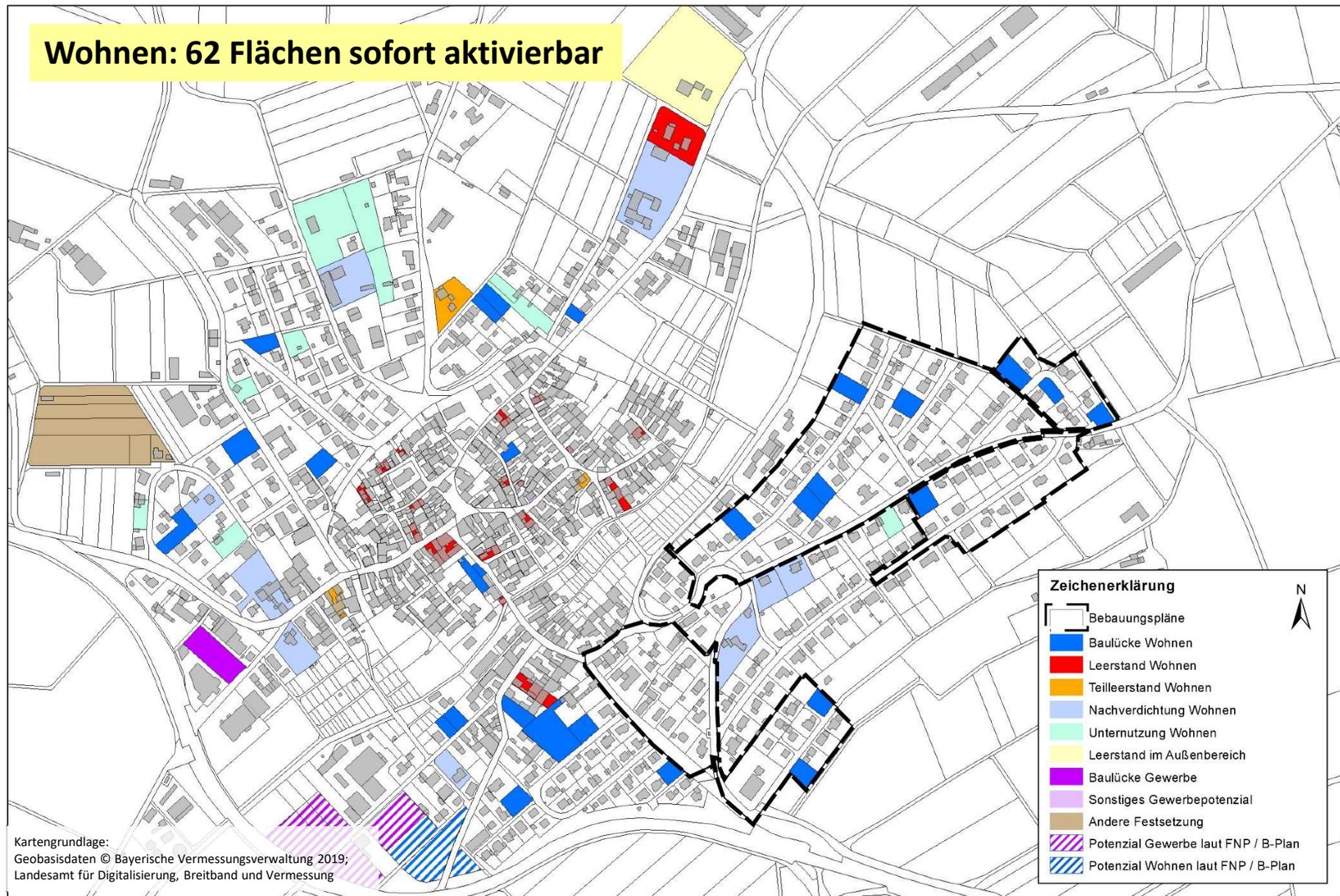


Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Potenzialflächenanalyse Remlingen



Wohnen: 62 Flächen sofort aktivierbar

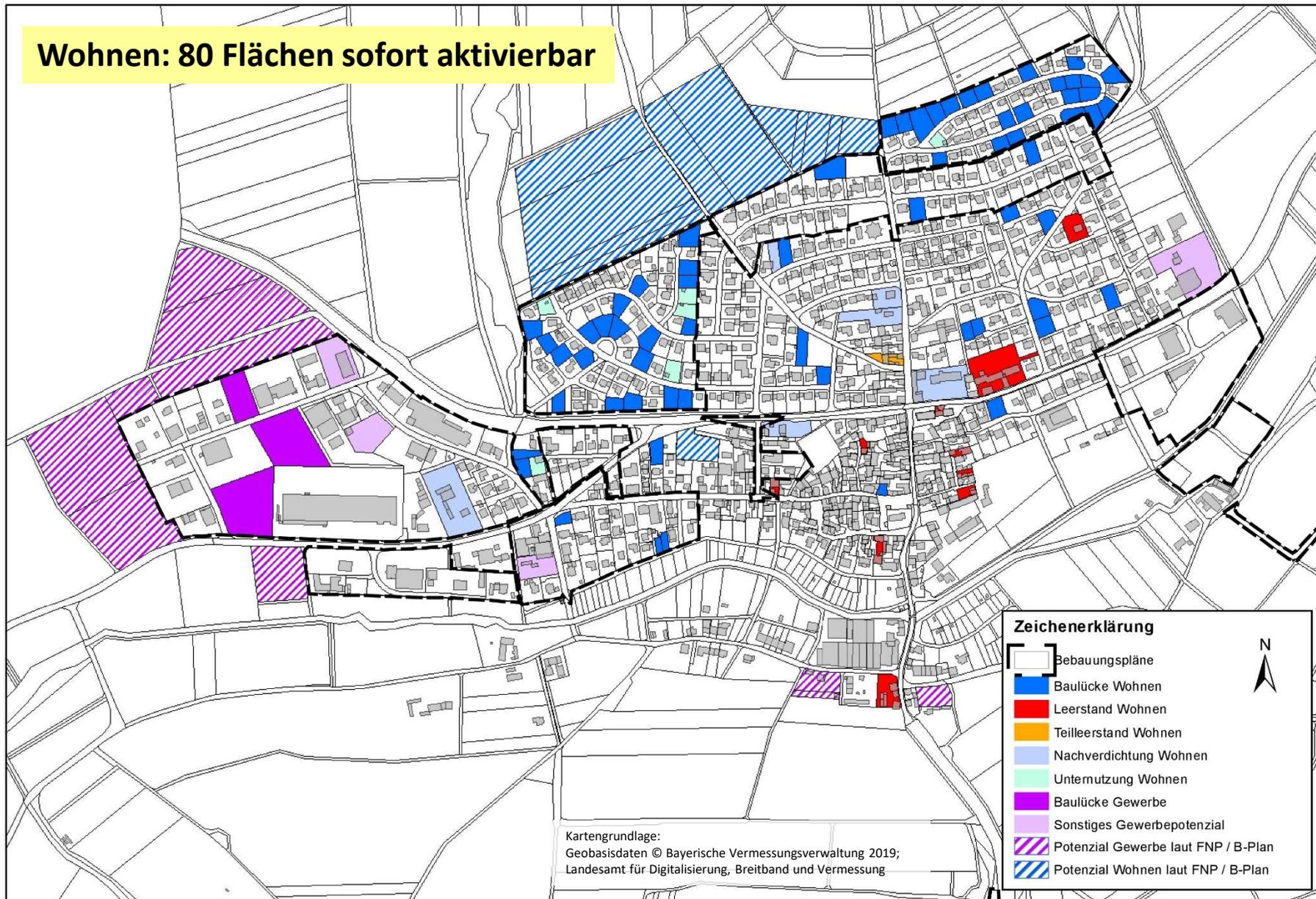


Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Potenzialflächenanalyse Uettingen

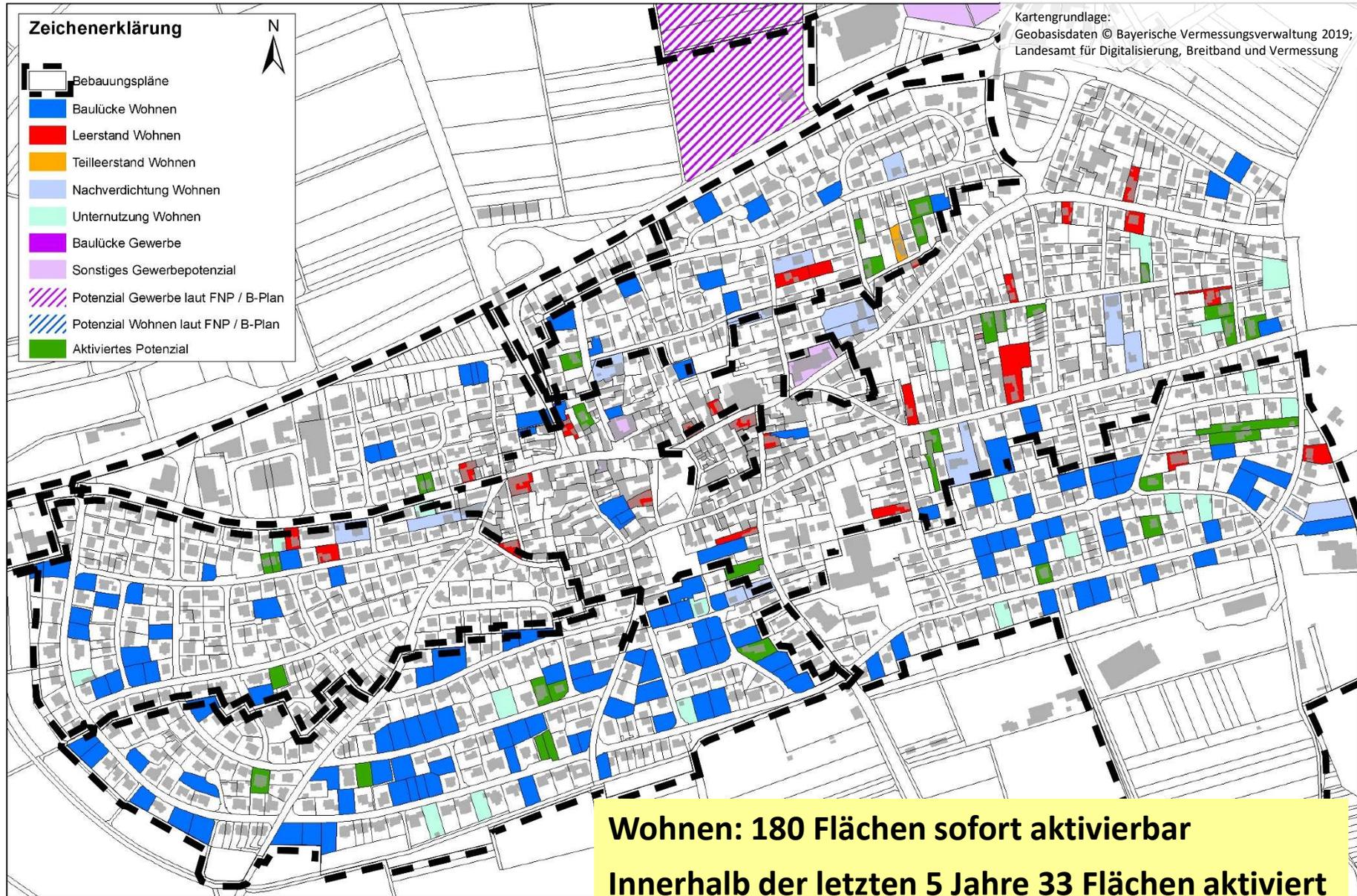


Wohnen: 80 Flächen sofort aktivierbar



Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Potenzialflächenanalyse Waldbüttelbrunn



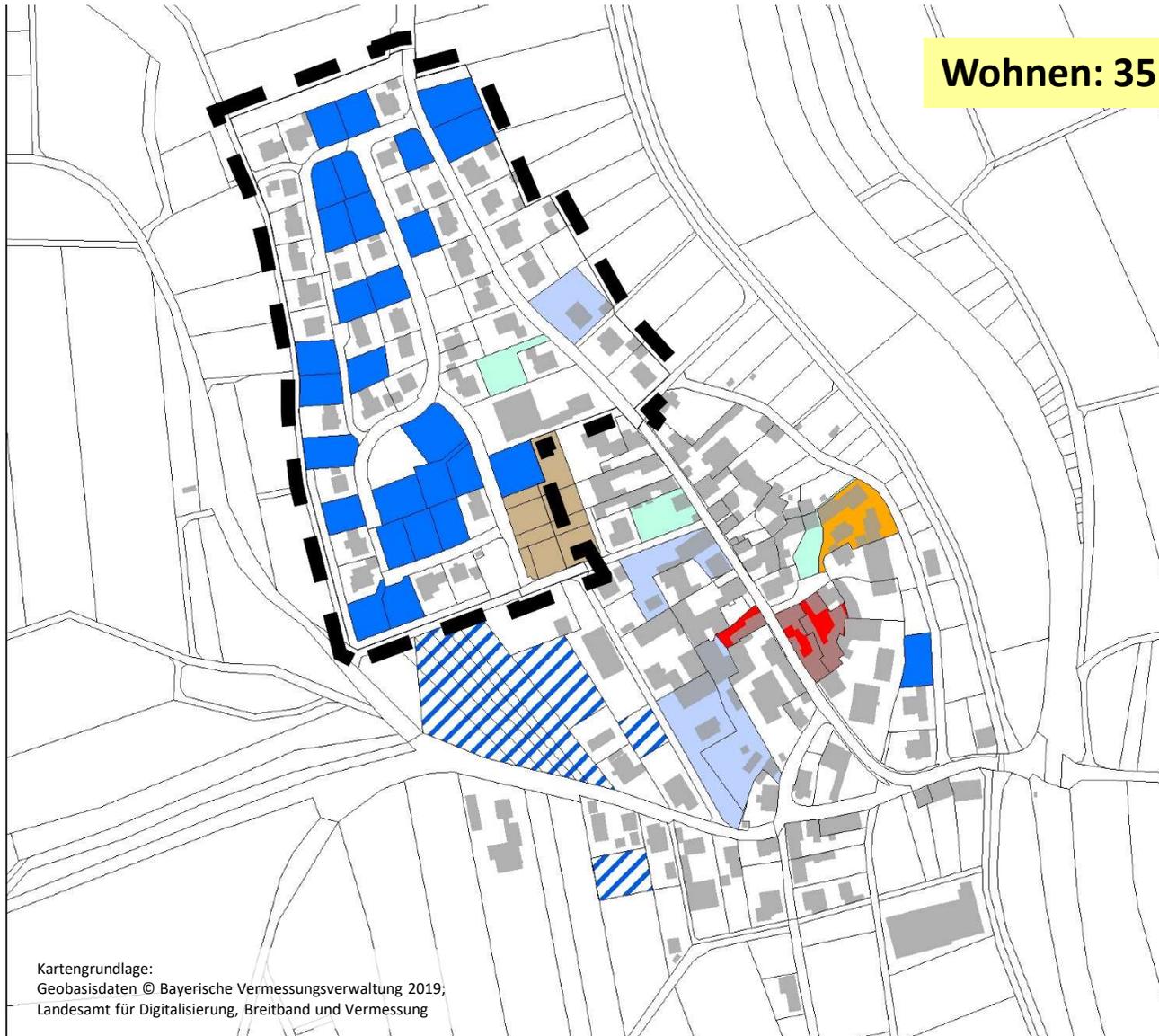
Stand der Erhebung: Juni 2019

Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Potenzialflächenanalyse Mädelhofen



Wohnen: 35 Flächen sofort aktivierbar



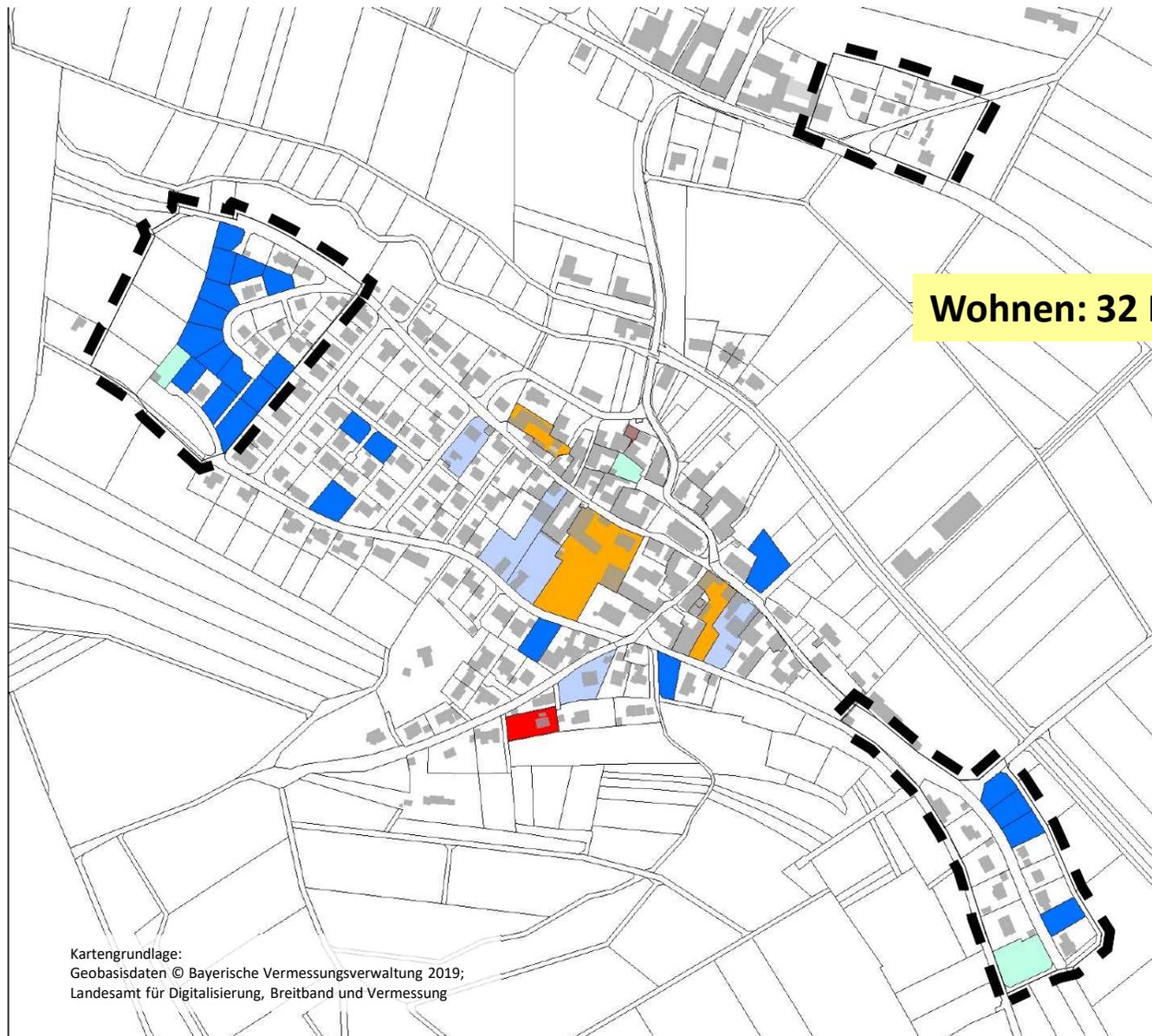
Kartengrundlage:
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019;
Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung



Stand der Erhebung: Mai/Juni 2019

Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Potenzialflächenanalyse Roßbrunn



Zeichenerklärung		N
	Bebauungspläne	
	Baulücke Wohnen	
	Leerstand Wohnen	
	Teilleerstand Wohnen	
	Nachverdichtung Wohnen	
	Unternutzung Wohnen	
	Leerstand im Außenbereich	
	Baulücke Gewerbe	
	Sonstiges Gewerbepotenzial	
	Andere Festsetzung	
	Potenzial Gewerbe laut FNP / B-Plan	
	Potenzial Wohnen laut FNP / B-Plan	



Analyse der Leerstandsrisiken





- Alle Bewohner eines Grundstücks sind mindestens 75 Jahre alt
→ 338 Grundstücke
- Alle Bewohner eines Grundstücks sind mindestens 67 Jahre alt
→ 271 Grundstücke





Eigentümergefragung



Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Fragebogen & Flyer



Gemeinde Greußenheim
Eigentümerbefragung im Rahmen der Innenentwicklungsstrategie
der Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen e. V.

Gemeinde Greußenheim
Rathaus
Birkenfelder Straße 1
97259 Greußenheim

Innenentwicklungsstrategie
er Westen e. V.

ab der nächsten 5 Jahre vorstellen

Grundstücks
Grundstücks
Grundstücks
Wohnigentum auf eigenem Grund
Wohnigentum auf anderem Grund
Grundstück in näherer Zukunft
Gebiet (Verkauf, Tausch)
Wohnort zu finden
Wohnortvermarktung
Wohnortlichkeiten

WALDSASSENGAU
IM WÜRZBURGER WESTEN e. V.

Markt Neubrunn, Markt Helmstadt, Markt Rehligen, Markt Uettingen, Greußenheim, Markt Hemsdorf, Waldsassengau, Markt Eisingen, Markt Allthum, Markt Waldbuttelbrunn, Markt Weibersbrunn, Markt Kist, Markt Neuhof

INNENENTWICKLUNG
Möglichkeiten für Ihr Leben in der Mitte

EISINGEN | GREUSSENHEIM | KIST | NEUBRUNN
REHLIGEN | UETTINGEN | WALDBÜTTELBRUNN

Datenschutz
Mit der Rücksendung des Fragebogens willige ich ein, dass die von mir im Rahmen der Befragung gemachten personen- bzw. grundstücksbezogenen Angaben zum Zweck der Erstellung einer Innenentwicklungsstrategie durch die Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen e. V. und die untersuchten Kommunen sowie von dem beauftragten Büro Wegner Stadtplanung gespeichert und verarbeitet werden dürfen.
Personenbezogene Daten werden nur für den Versand und bei Zustimmung zur Kontaktaufnahme durch die Gemeinde verwendet. Es erfolgt keine Veröffentlichung grundstücksbezogener Angaben. Alle im Rahmen der Befragung erhobenen Daten werden zusammengefasst und mit statistischen Verfahren (z. B. Mittelwert- und Summenbildung, Indexbildung usw.) ausgewertet. Eine Veröffentlichung im Rahmen des Innenentwicklungskonzeptes erfolgt vollständig anonymisiert, z. B. in Form von Ergebnistabellen, grafischen Übersichten o.ä. Rückschlüsse auf das Antwortverhalten einzelner Teilnehmer werden nicht möglich sein.
Ich weiß, dass ich dieser Einwilligung jederzeit mit Wirkung für die Zukunft widersprechen kann.
Informationen zum Datenschutz der Kommunalverwaltung: <http://www.greussenheim.de/kontakt/impressum/98/impressum-und-Datenschutz.html>

Angaben zur Potenzialfläche

Flurstück-Nummer: _____ Serienbrief: _____
 Anschrift: _____ Serienbrief: _____

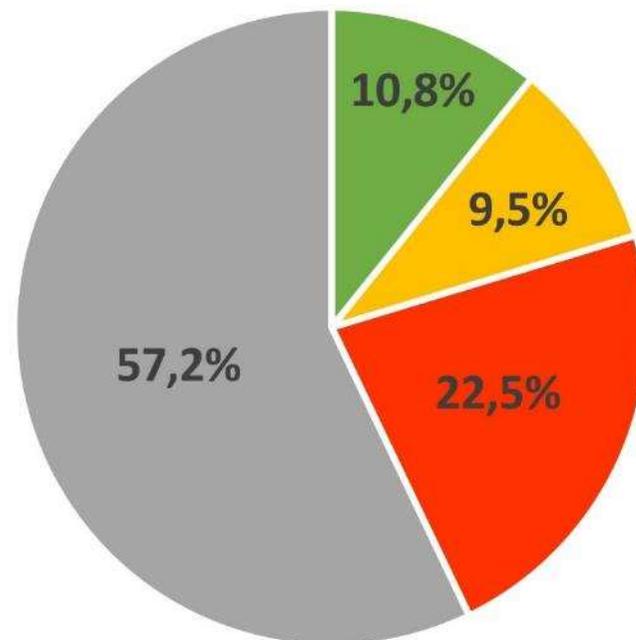
Veränderungsabsichten

Warum wurde das Grundstück bislang nicht bebaut oder verkauft? (Mehrfachnennungen möglich) _____ Jahren

Bevorratung für spätere Eigennutzung (Bebauung / Abriss und Neubau) etc.
 Bevorratung für Nachkommen/ Erben etc.
 Grundstück dient der Kapitalanlage
 Komplizierte Eigentumsverhältnisse (Erbengemeinschaften etc.)
 Fläche wird als Haus- oder Kleingarten genutzt
 Fläche wird für landwirtschaftliche Zwecke benötigt
 Gewünschte Bebauung weicht bisher an baurechtlichen Vorgaben
 Es ist nicht bekannt, welche Art der Bebauung auf dem Grundstück möglich ist
 Weis nicht / keine Veränderung geplant
 Sonstiges: _____



Artikulierte Aktivierungsinteresse der Eigentümer von Potenzialgrundstücken



Insgesamt angeschrieben:
692 Grundstücke

Rücklauf gesamt:
43 %

Streuung = 20 % - 74 %

■ Positiv ■ Indifferent ■ Negativ ■ Keine Rückmeldung





C. HANDLUNGSFELDER





1. HANDLUNGSFELD BAULÜCKE

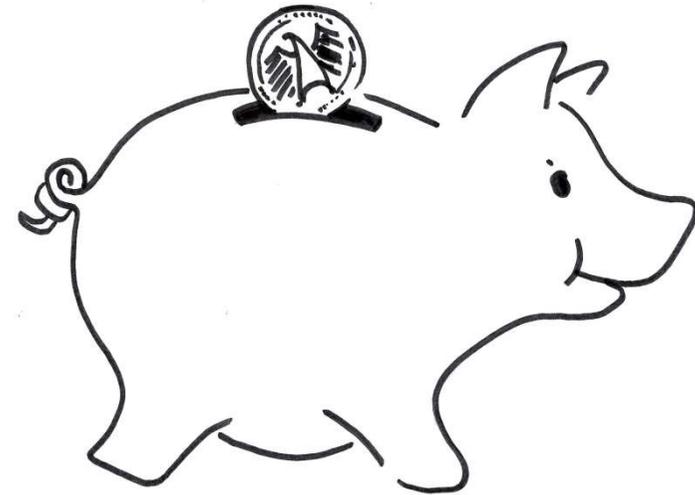


Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Problem der Baulücken



=

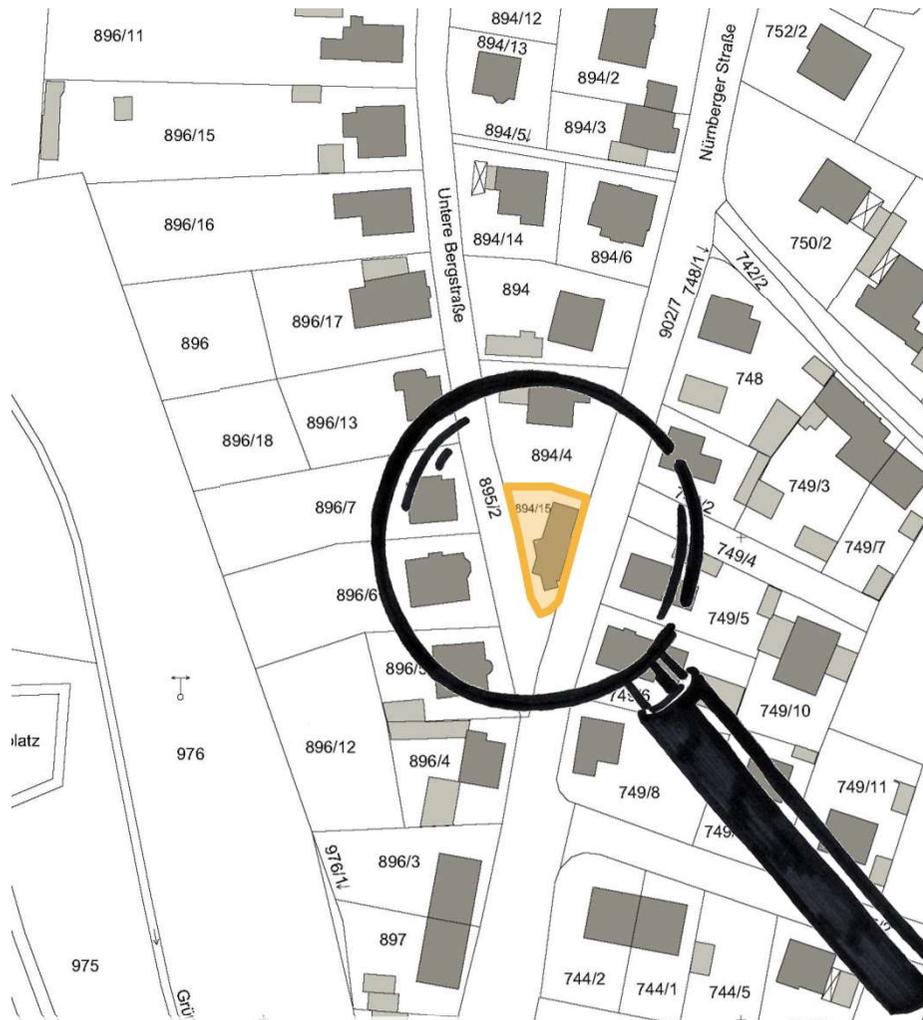


- leeres Grundstück dient Eigentümer als Kapitalanlage
- Interessent findet keinen Bauplatz, zieht dann vielleicht weg
- Gemeinde hat außer Vorkaufsrecht wenig rechtliche Möglichkeiten



Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Eigentümerberatung

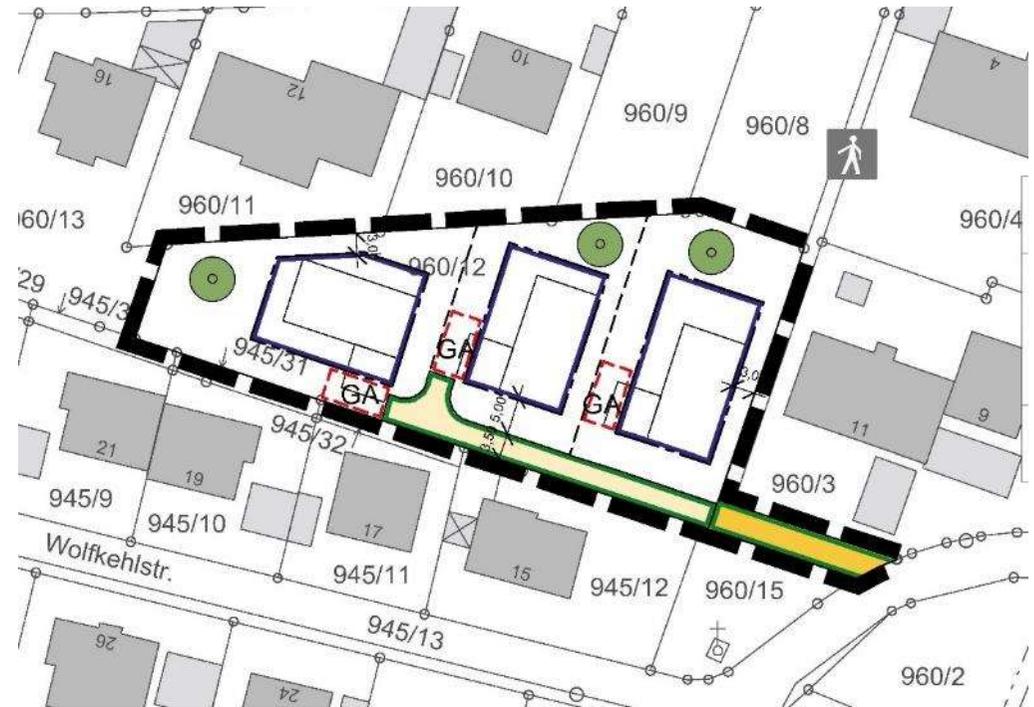


Beratung bei schwierigen Grundstücken
Beispiel Heroldsberg,
ca. 280 m² Grundstück

Kartengrundlage:
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019;
Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung



Beispiel: nie umgesetzte Spielplatzfläche in Ochsenfurt



Kartengrundlage:
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019;
Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung



Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Nachverdichtung



- Errichtung eines weiteren, kleinen Wohngebäudes im Grundstück (Austragshaus, „Wohnbox“, Tiny House)



Beispiel in Ebermannstadt



Beispiel in Ebermannstadt





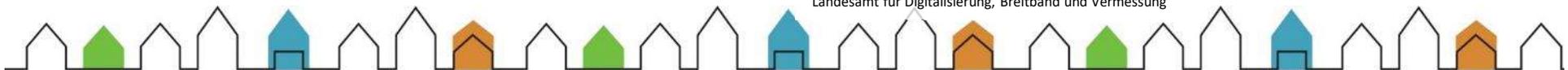
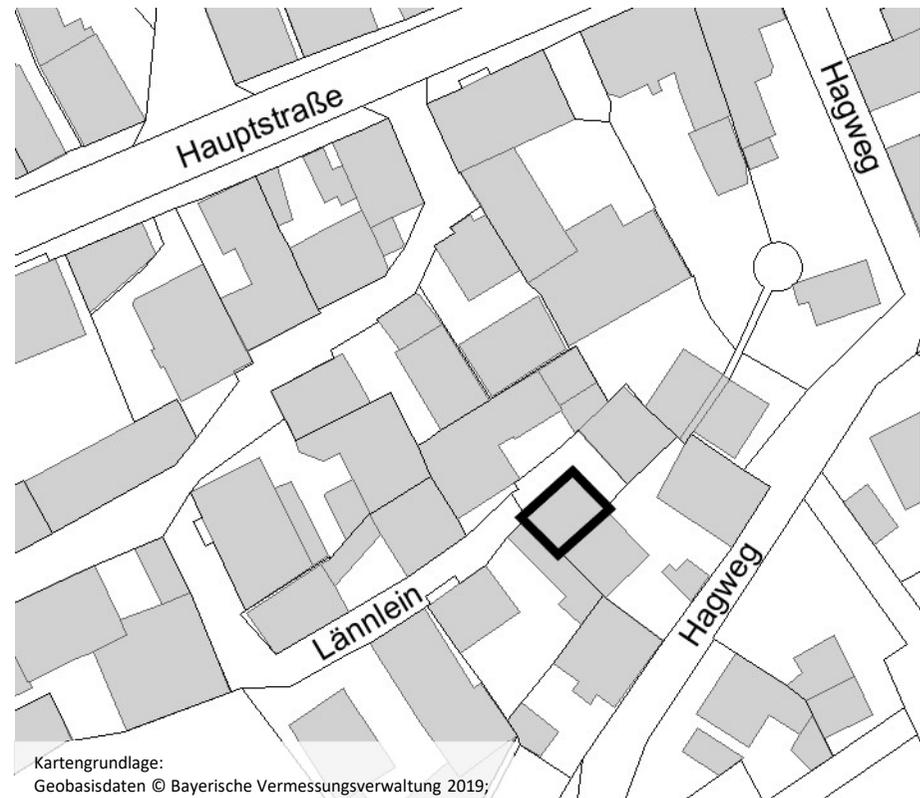
2. HANDLUNGSFELD ORTSKERN





Schwierige Anwesen

- Mikro-Grundstück (50 m²) ohne Freifläche (Beispiel Neubrunn)





Schwierige Anwesen

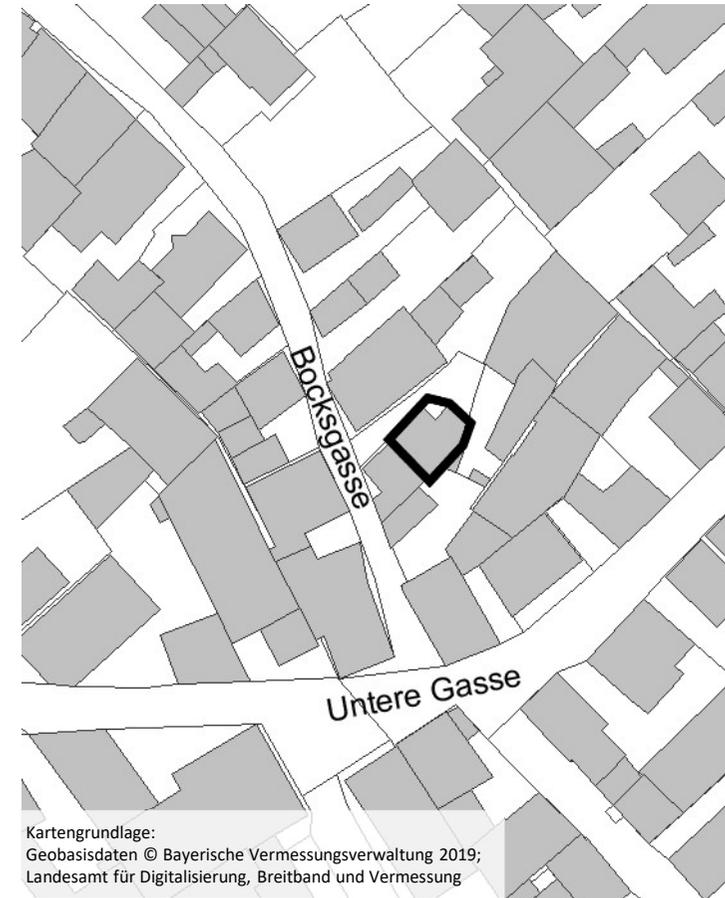
- unzureichende Erschließung (Beispiel Remlingen)



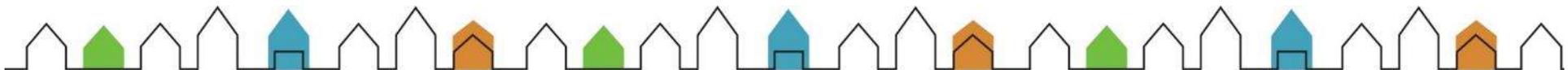


Schwierige Anwesen

- Doppelhöfe (Beispiel Remlingen)



Kartengrundlage:
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019;
Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung





Auflagen Denkmalschutz (Beispiele Remlingen)





Bauliche Mängel (Böttigheim)





Innerörtliche Brachen (Greußenheim)





Leerstand und Investitionsbedarf (Neubrunn)





Ziel ist das vitale Dorf





Unterstützung im Ortskern

- Immobilienbörse
- Beratungsangebot für Eigentümer und Interessenten
- Finanzielle Unterstützung





**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

