



Flächensparen
vs.
Flächenverbrauch

**3. Forum
Stadtplanung**
15. September 2020
Nürnberg, Eintritt frei!

- **Wohnen und Arbeiten im Einklang - gelungenes Flächenmanagement am Beispiel der Gemeinde Kürnach**
Landrat Thomas Eberth, Landkreis Würzburg



Liebenswert & Mittendrin

LANDKREIS WÜRZBURG



IM LANDKREIS WÜRZBURG LEBEN

- **160.000 Menschen**
 - in 52 Gemeinden
 - mit 113 Ortschaften

- **Kragenlandkreis**

- **Gebietskörperschaft**
für die überörtlichen
Aufgaben der Gemeinden
(ÖPVN, Schulen, Senioren)



DER LANDKREIS WÜRZBURG BESTEHT

seit dem 1. Mai 1972

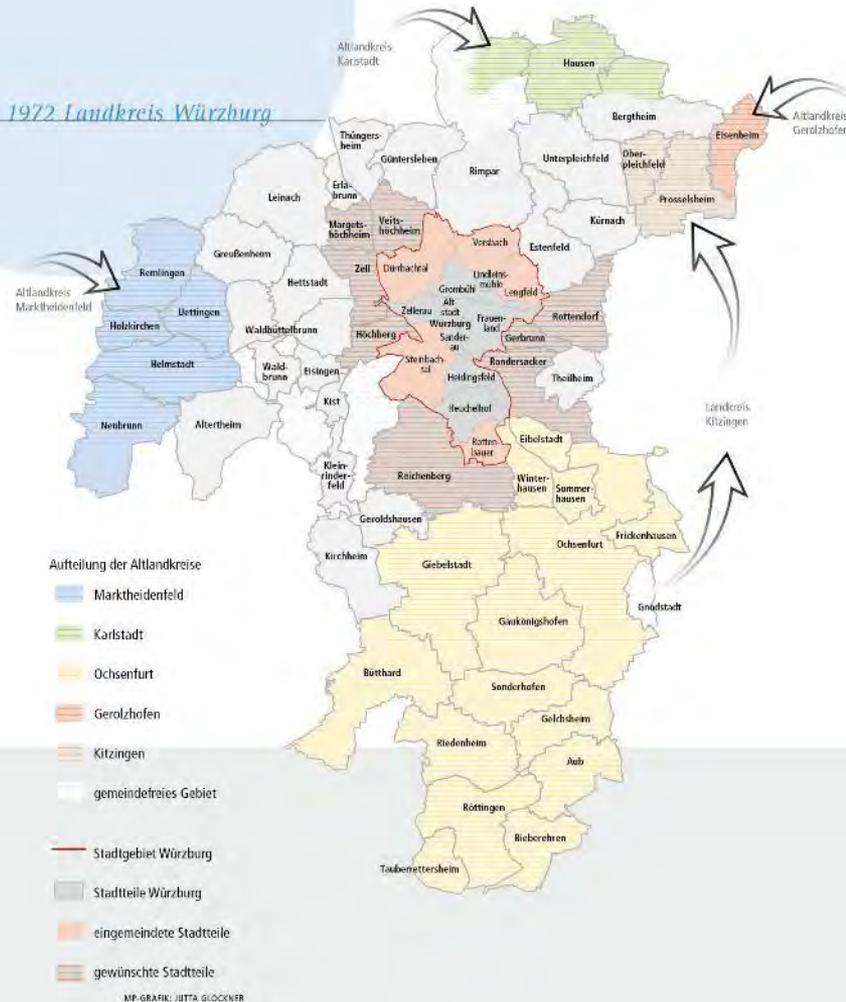
aus

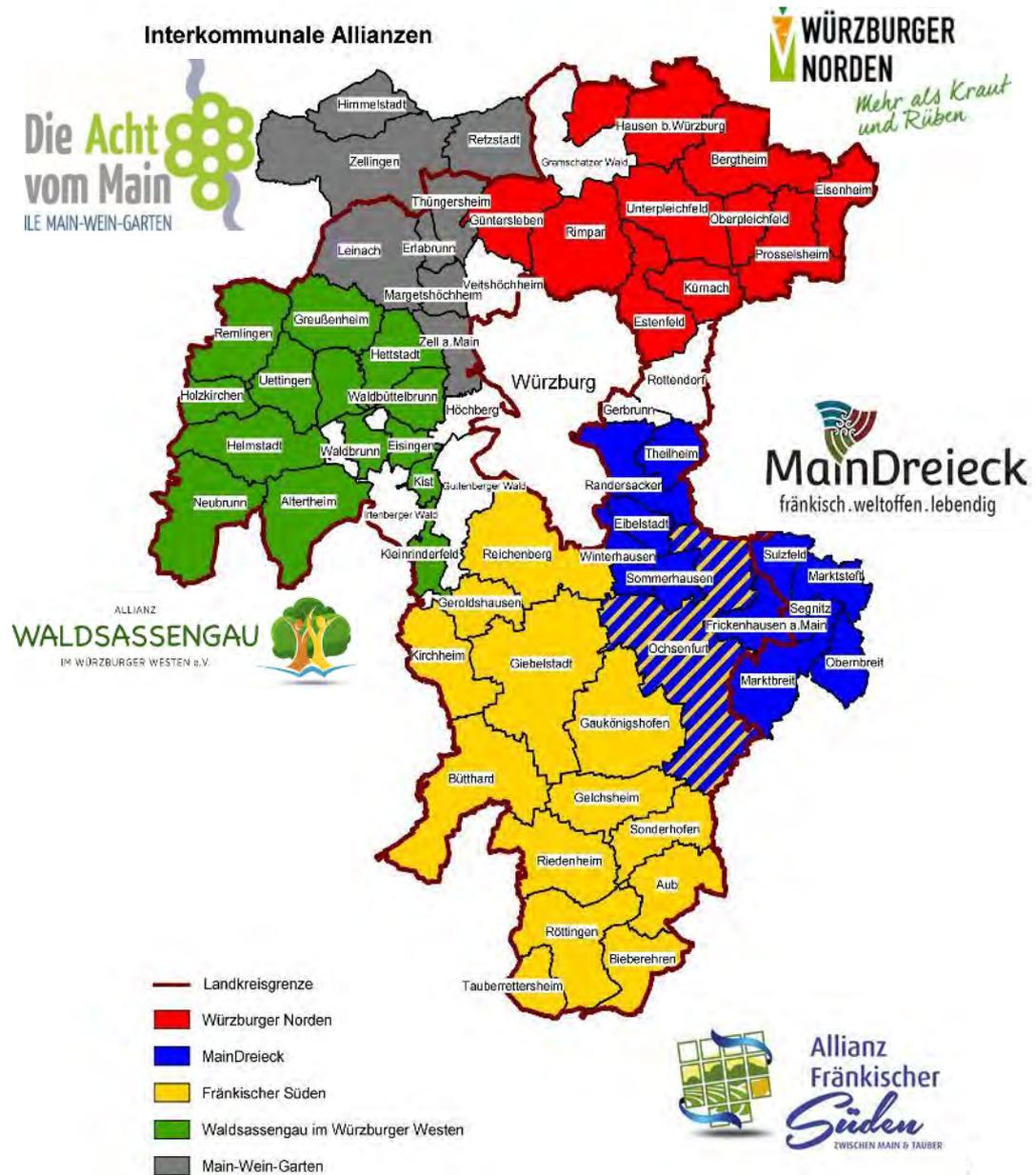
- dem Altlandkreis **Würzburg**
- dem Altlandkreis **Ochsenfurt**

Sowie Teilen der Landkreise

- Marktheidenfeld
- Karlstadt
- Ochsenfurt
- Gerolzhofen
- Kitzingen

Gebietsreform 1972 Landkreis Würzburg





Integrierte Ländliche Entwicklung im Landkreis Würzburg

5 kommunale Allianzen (ILE)

Weiterhin EU-Programm LEADER im nördlichen Landkreis durch die LAG Wein, Wald, Wasser



Kernthemen der Allianzen

Bei aller Individualität der Allianzregionen und deren Potenziale haben alle folgende Themen und Ziele gemein:

- Schaffung von Synergieeffekten durch Verwaltungszusammenarbeit bspw. im Bereich Standesamtswesen oder Bauhofkooperationen,
- Gemeinsame Entwicklung und Vermarktung von Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten,
- Erhalt und Verbesserung der regionalen Wirtschaft und Arbeitsplätze,
- Abstimmung und gemeinsames Vorgehen im Themenfeld Erholung, Naturschutz und Landwirtschaft oder
- Stärkung der Ortskerne und Innenentwicklung



Ist-Situation

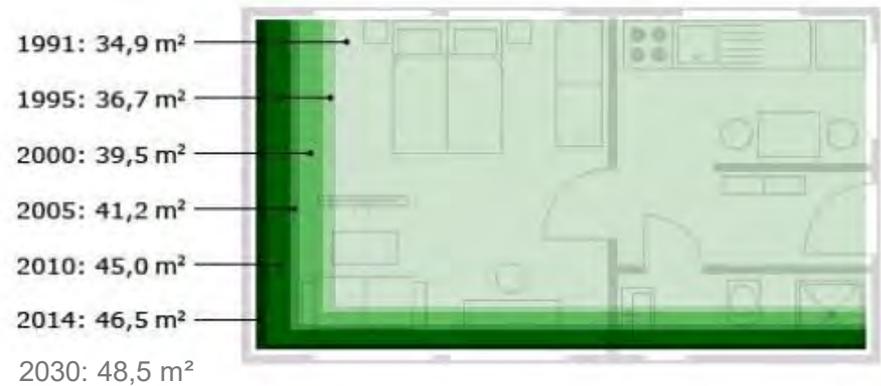
Wohnflächenbedarf

Kürnach: 1.333 Wohngebäude vorhanden
 67 % Einfamilienhäuser
 9 % Häuser mit mehr als drei Wohnungen

Wohnfläche je Wohnung

2010: 111 m²
 2017: 114 m²
 -> pro Person 49 m²

Deutschland:



Ist-Situation

Ermittlung des theoretischen Wohnbaulandbedarfs in Kürnach bis zum Jahr 2028

Auf Grundlage der Gemeinde Kürnach beträgt die Einwohnerzahl 2018 4.850 Personen, prognostiziert sind vom Bayerischen Landesamt für Statistik für 2028 → 5.180 Personen.

Ermittlung eines (fiktiven) Einwohnerzuwachses (EZ_1) durch Belegungsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung, i. d. R. mit 0,3 % Wachstum p.a. im Planungszeitraum:

$$4.850 \text{ EW} \times 0,3 \times 10 \text{ Jahre} / 100 = 146 \text{ EW fiktiver Zuwachs von } \mathbf{146 \text{ EW}}$$

Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ_2) im Planungszeitraum 2028: prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung – Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung = Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ_2)

$$5.180 \text{ EW} - 4.850 \text{ EW} = + \mathbf{330 \text{ EW}}$$

Ermittlung Wohnbaubedarfs durch Addition von $EZ_1 + EZ_2$ zu EZ:

$$146 \text{ EW} + 330 \text{ EW} = + \mathbf{476 \text{ EW}}$$

Ermittlung des relativen zusätzlichen Flächenbedarfs

(auf Basis der raumordnerischen Funktion der Gemeinde mit 70 EW/ha):

$$476 \text{ EW} / 70 \text{ EW/ha} = \mathbf{6,8 \text{ ha}}$$



Ist-Situation

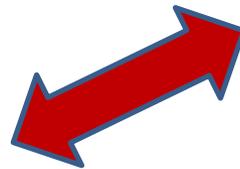
Flächenbedarf für die Deckung des Wohnbaulandbedarfs bis zum Jahr 2028

Beispiel: Aktuelle Planung Schleifweg III: 2 ha = ca. 140 EW

28 Einfamilien- und 12 Doppelhausbebauungen mit Bauplatzgrößen von Einfamilienhaus zwischen 500 und 620 m² und Doppelhaushälften zwischen 350 und 450 m².: 52 Pers x 2= 104 + 0,5 Kinder

Vergleich Geschosswohnungsbau auf ca. 0,5 ha = ca. 90 EW

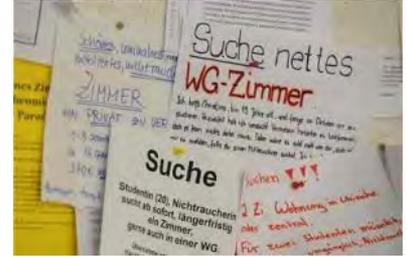
Drei Wohngebäude mit 45 Eigentumswohnungen zu 63, 83, 94, 103 über 150 bis hin zu 170 m². Die Wohnfläche beträgt im Ganzen ca.4600 m² auf einer Grundfläche von 5450 m². Belegungsdichte 2 Pers ohne Kinder/WE



Ist-Situation



- Suche nach (bezahlbarem) Wohnraum!
- Sensibilität für den Altort in der Politik
- Öffentlichkeit durch die teilweise unseriöse Flächenfraß-Diskussion!
- Viele neuen/alte Förderprogramme zur Stärkung der „Innerorte“!
- Extrem steigende Baulandpreise/Verfügbarkeit von Bauland!
- Steigende Neubaukosten/Firmenengpässe!
- Wunsch der Bevölkerung nach immer mehr Funktionen in den Dörfern
- Relativ gute finanzielle Ausstattung der Kommunen!



Ist-Situation



Gehweg- und Straßenschäden
 Probleme in der Kanalisation
 Alter der Wasserleitungen
 Veraltete Stromversorgung
 Telefon, Breitband, Glasfaser

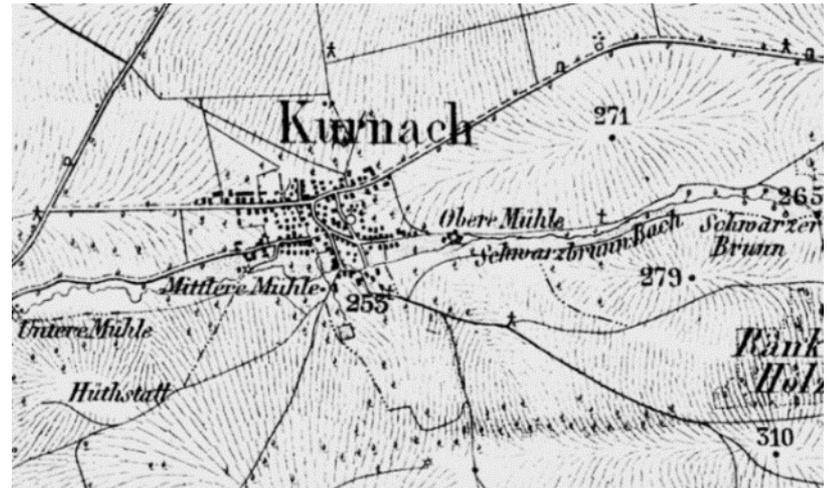
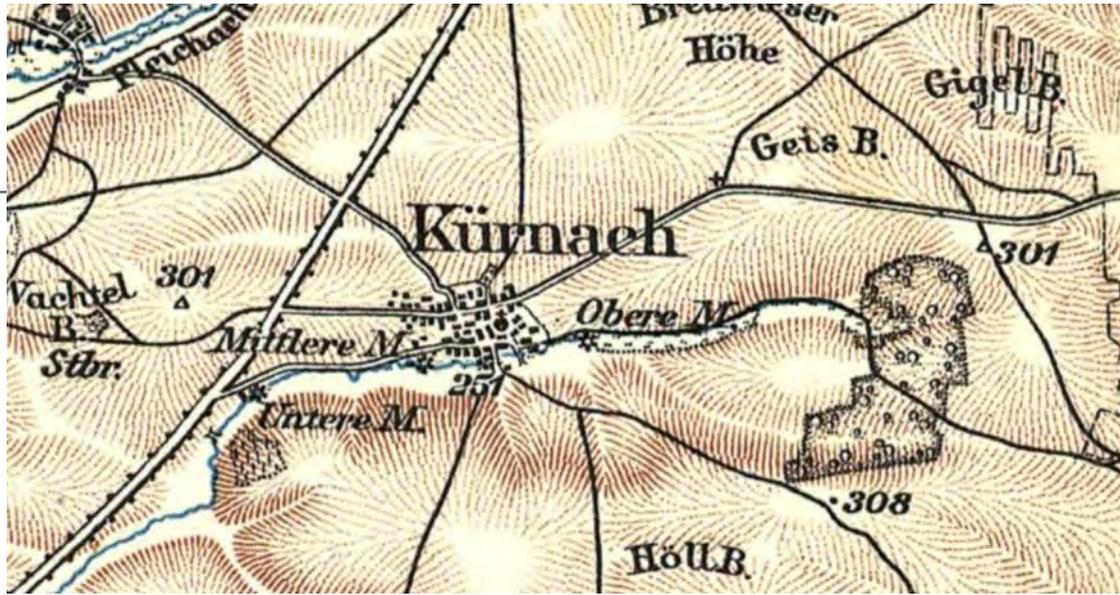


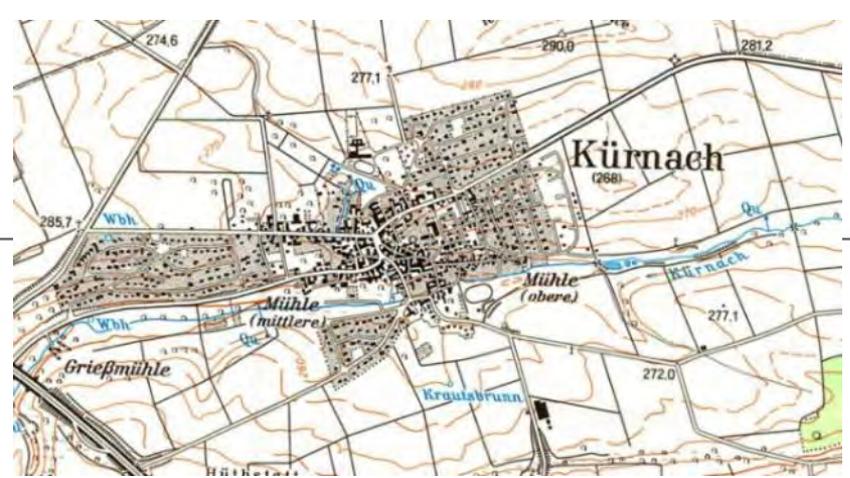
Leerstehende historische Anwesen
 durch den
 Funktionsverlust in der
 Landwirtschaft mit
 leerstehenden Nebengebäuden,
 Stallungen, Scheunen!



Unzureichende „Altort“ Gesetzeslage(n)!
 Steigende Baupreise!
 Ökologische Herausforderungen







Engagierte, ergebnisoffene Bürgerschaft

Mutigen Gemeinderat

Gutes Planungsbüro

Fördertöpfe

Überzeugungskraft

Tatkräftigen Bürgermeister

Entscheidungswille

Partner

ISEK – Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

Glück

Gemeinde Kürnach
Bisherige Arbeitsschritte



Leitbild

Mut

Geld



**Dorf bewahren
Zukunft klug gestalten
Kürnach trifft sich in der Mitte**



arc.grün | landschaftsarchitekten . stadtplaner | Thomas Wirth, Gudrun Rentsch, Ralph Schäffner, GbR

ISEK mit LEBEN FÜLLEN





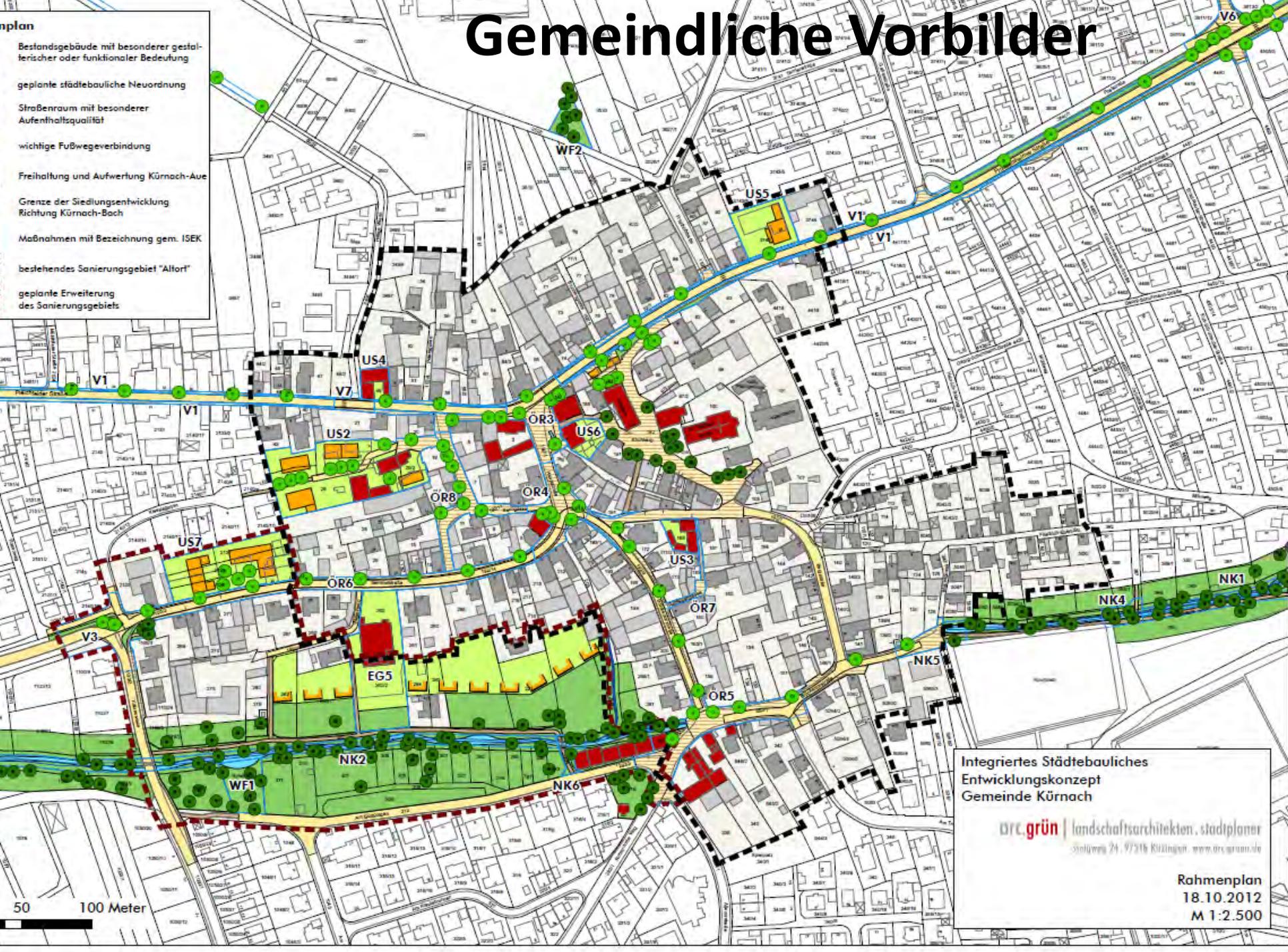
- Strukturen analysieren
 - Defizite erkennen!
 - Chancen Nutzen!
 - Ziele setzen!
 - Ideen verwirklichen!
- ➔ Identität/Stolz/Zukunft!



Gemeindliche Vorbilder

Plan

- Bestandsgebäude mit besonderer gestalterischer oder funktionaler Bedeutung
- geplante städtebauliche Neuordnung
- Straßenraum mit besonderer Aufenthaltsqualität
- wichtige Fußwegeverbindung
- Freihaltung und Aufwertung Körnach-Aue
- Grenze der Siedlungsentwicklung
Richtung Körnach-Bach
- Maßnahmen mit Bezeichnung gem. ISEK
- bestehendes Sanierungsgebiet "Altort"
- geplante Erweiterung
des Sanierungsgebiets



Integriertes Städtebauliches
Entwicklungs-konzept
Gemeinde Körnach

orc.grün | landschaftsarchitekten, stadtplaner
Solingen 24, 97316 Kitzingen, www.orc-gruen.de

Rahmenplan
18.10.2012
M 1:2.500

50 100 Meter



Kirchberg



ALTES
RATHAUS



HAUS DER VEREINE

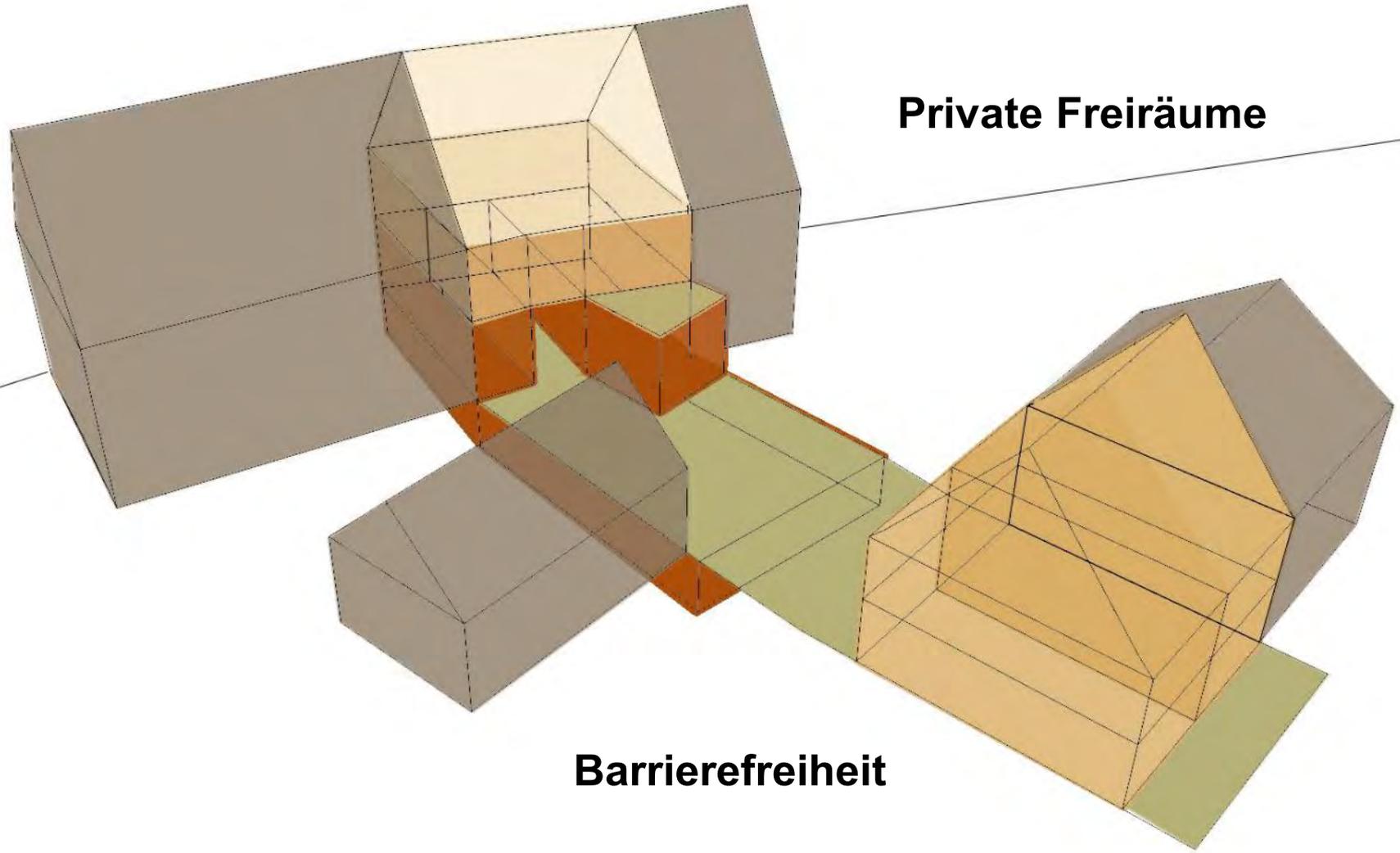


Dorfplatz & Gasthaus Stern





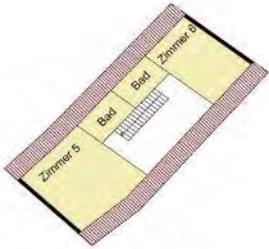
Wohnen und Arbeiten unter einem Dach



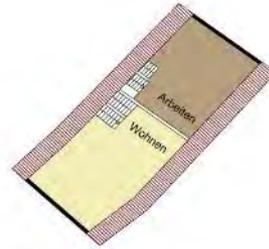
Generationenübergreifende Nutzungsentwicklung im Bestand

Variante 2.
Bed & Breakfast

Variante 1.
Wohnen und Arbeiten



Beispielbild: Mansarde



Beispielbild: Kleine Erweiterung

Dachgeschoss

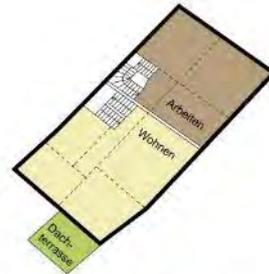
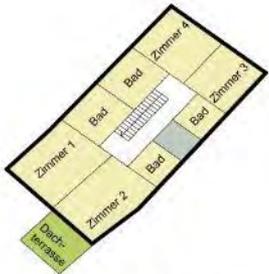
Dachgeschoss

Daten:

Daten:

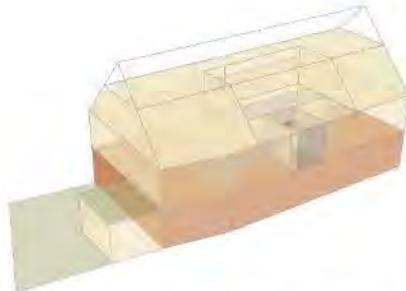
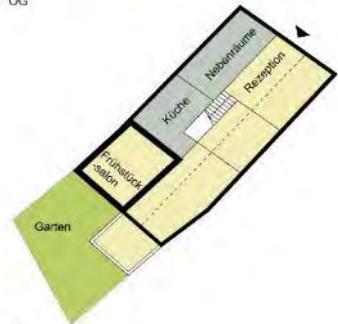
Rezeption	48 m ²
Frühstücksalon	53 m ²
Küche / Nebenräume / Treppe	78 m ²
6 Gästezimmer (22 - 36 m ²)	171 m ²
Kleine Erweiterung	11 m ²
Dachterrasse	11 m ²
Garten	45 m ²
Gesamt	361 m²
Volumen	1086 m³

Empfang / Garderobe / Archiv	61 m ²
Arbeiten über 2 Geschosse	92 m ²
Wohnen über 3 Geschosse	198 m ²
Kleine Erweiterung	11 m ²
Dachterrasse	11 m ²
Garten	45 m ²
Gesamt	361 m²
Volumen	1086 m³

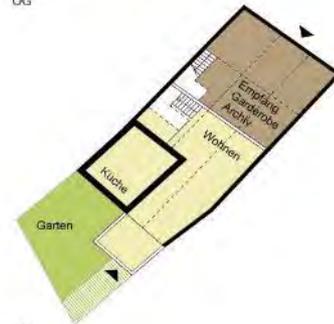


OG

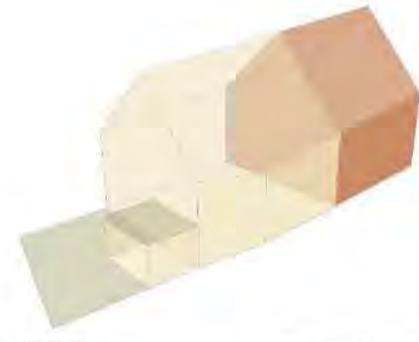
OG



Perspektive



EG



Perspektive



Sanierung historischer Anwesen!



Wohnraum!!!

Wohnungspakt Bayern

Fördermittel





Gestaltungshandbuch

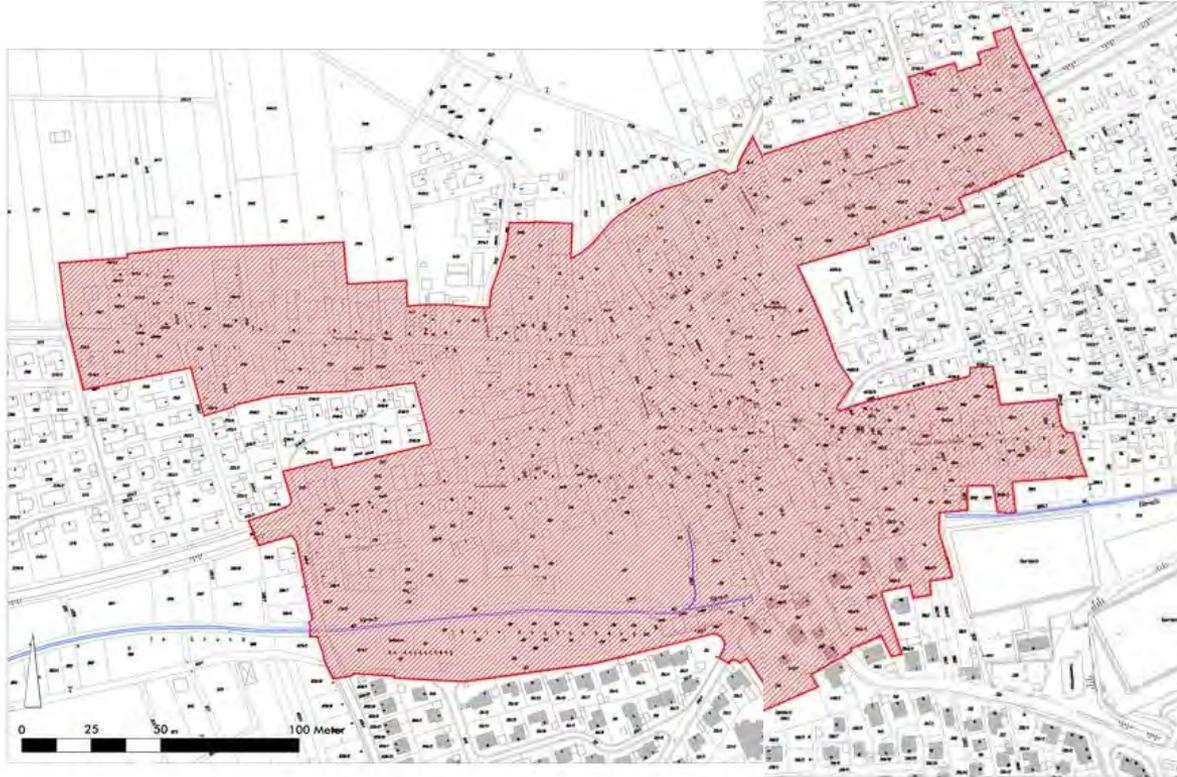
Gemeinde Kürnach



Inhaltsverzeichnis

Einleitung	4	2. Empfehlungen für die Freiflächengestaltung	39
Vorwort	5	2.1 Hoftor, Zaun und Mauer	39
		2.2 Grün, Hof und Garten	43
1. Empfehlungen für die Gebäudegestaltung	7	3. Kommunales Förderprogramm	47
1.1 Das Dach	7	3.1 Ziel und Zweck des Förderprogramms	47
1.2 Gauben und Dachfenster	11	3.2 Räumlicher Geltungsbereich	49
1.3 Die Fassade	15	3.3 Beratung	51
1.4 Die Fenster	19	3.4 Förderfähige Maßnahmen	52
1.5 Die Türen	23	3.5 Förderung	53
1.6 Die Werbeanlagen	27		
1.7 Das Schaufenster	31		
1.8 Nebengebäude, Garagen und Carports	35		





48

3.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Kommunalen Förderprogramms der Gemeinde Kürnach umfasst das im Lageplan bezeichnete erweiterte Sanierungsgebiet im Altort von Kürnach.

Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen oder in der Gemeinde einzusehen.

Fördermöglichkeit und Zuschussvergabe im Rahmen des kommunalen Förderprogramms bestehen, wenn die geplante Maßnahme innerhalb des Geltungsbereiches liegt.

49

1. Empfehlungen für die Gebäudegestaltung

1.1 Das Dach

Einfache Formen und ruhige Flächen prägen die Dachlandschaft des Ortskerns von Kürnach, ohne monoton zu wirken.

Unterschiedliche Firstrichtungen und wechselnde Farben der Ziegel sorgen für ein lebhaftes Bild. Auch die Bebauung am Kirchberg mit den prägenden Gebäuden Kirche und Rathaus sowie die beiden „Balthasar-Neumann-Gebäude“ passen sich an die Farb- und Formgebung an.

Charakteristische Form ist das 45-55° steile Satteldach als „typisch fränkische“ Dachform und zeugt auch heute noch von der Vergangenheit des Dorfes. Bei besonderen Gebäuden ist das Walmdach als Sonderform zu finden.

Naturfarbene, gebrannte Ziegel sind abwechslungsreich und schaffen ein vielfältiges Spiel der Farben. Auch heute findet sich in Kürnach überwiegend der Tonziegel in natürlichen Rottönen auf den Dachflächen im Kernort.

Was soll erreicht werden?

Das ruhige Erscheinungsbild der Dachlandschaft soll auch zukünftig ablesbar bleiben und nicht durch komplexe Dachformen, Dachaufbauten, Solar-kollektoren und Dachfenster nennenswert gestört werden. Knappe Dachüberstände an Traufe und Ortgang sind typisch für die Bauweise in Franken. Dieser kompakte Dachabschluss findet sich sowohl an Haupt- als auch an Nebengebäuden.

Das Haus soll zusammen mit dem Dach als ein geschlossener Baukörper wirken. Damit zeigt das Gebäude ein unverwechselbares und charakteristisches Bild als „typisch fränkisch“ und nicht ober-bayerisch oder toskanisch.

Ziegel wie Pfannen-, Falz- und Biberschwanzziegel fügen sich auch bei neuer Dachdeckung gut in das Gesamtbild ein.

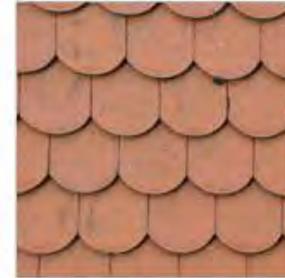
Eingefärbte oder glasierte Ziegel sind ortsuntypisch und daher nicht geeignet. Ebenso beeinflussen dunkle Farbgebungen oder neue Materialien wie Betonstein das Erscheinungsbild der Dachland-schaft negativ.



Geringe Dachüberstände



Identitätsstiftende Dachlandschaft



Biberschwanzziegel



Walmdach an Sondergebäuden



Geringer Traufüberstand



Falzziegel



Ruhige Dachflächen ohne Dominanz von Auf- und Einbauten am Dach



Geschlossene Ausführung von Ortgang und Traufe



Pfannenziegel



Harmonische Proportion von Fenstern und Gauben



Schleppdachgaube



Zwerggiebel



Neue Satteldachgauben (Stehgauben)



Satteldachgauben



Verblechte Schleppgaube in angepasster Farbgebung



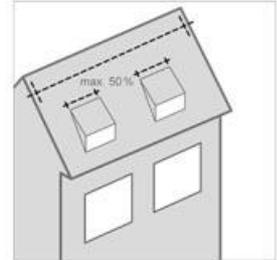
Gauben nicht mehr als 50% der Firstlänge



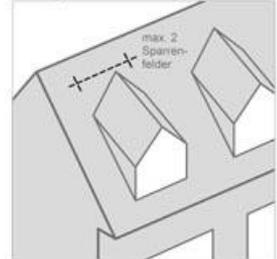
Solaranlagen und Dachliegefenster in nicht einsehbaren Bereichen

Das möchten wir unterstützen:

- Zurückhaltende Dachaufbauten in Form von:
 - Dachreitern, Einzelgauben bis max. über 2 Sparrenfelder; ca. 1,20 m
 - Schleppdachgaube oder Satteldachgaube
- Ausreichender Abstand der Gauben untereinander sowie von Ortgang, First und Traufe; insgesamt max. 50% der gesamten Firstlänge
- Nicht glänzende Photovoltaik- oder Solaranlagen
- Dachfenster bis zu einer maximalen Größe von 60 x 100 cm



Gaubenfenster zusammen max. 50% der Firstlänge

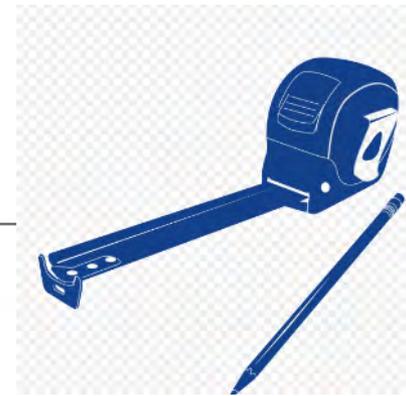


Gauben max. 2 Sparrenfelder, ca. 1,20 m



Photovoltaik nur nach Sanierungsberatung

Beraten – Unterstützen! Bei der Hand nehmen!!!



Evtl. Fördern...!

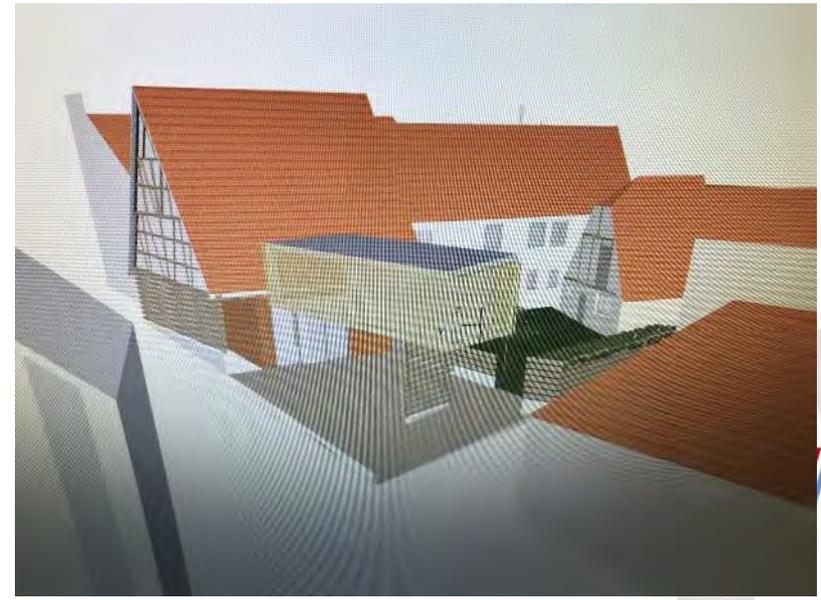
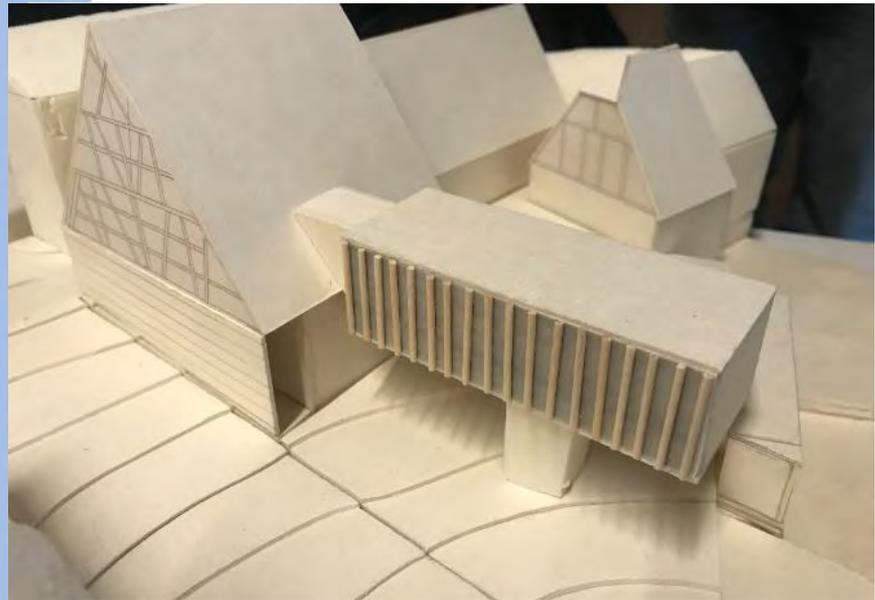
Schwierig: Verbote

Diskussion:

Unschönes Haus - kein Haus/Leerstand?!

Freiräume?







AKTUALISIERUNG ÄLTERER BEBAUUNGSPLÄNE



Herausforderung

Verdichteter Bauen

Höher

Zweite Reihe

Zweite Reihe

Demografie - Atlas

Grundstücksbörse

Vision entwickeln

Altortentwicklung



Größte Probleme der Altortentwicklung

Rechtliche Hemmschuhe:

- Nachbarschaftsrecht
- Brandschutzverordnung
- ENEC
- Fehlendes „Hammerschlag und Leiterstellrecht“
- Immissions- und Emissionsrecht
- Stellplatzsatzungen
- § 34 Baugesetzbuch
- Aushub und Bauschutt Entsorgungsproblematik
- Forderung nach attraktivem Wohnen in Bestandgebäuden



Es kann dennoch GELINGEN!

Wenn:

- ➔ Mutigere Bauämter und Behörden!
- ➔ Mutiger Gemeinderat mit Ideenreichtum
- ➔ Mutiger Einsatz von Eigenmitteln
- ➔ Gute Planer/innen
- ➔ Mutiger Bürgermeister/in
- ➔ Mutiger Zuschussgeber



Quelle: WaWiMa-Check 2.0; Bay. Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

CHEFSACHE
INNENENTWICKLUNG



Gute Chancen für die Altortentwicklung

Voraussetzungen:

- Vision und Mut im Gemeinderat!
- Beantwortung der Fragen:
 - Was ist für unseren Altort notwendig/realistisch/wichtig: Wohnen, öffentliche Funktionen, Parken, Dienstleistungen, Gastronomie?
 - Flächenverfügbarkeit?
 - Städtebauliche Planungen für evtl. Vorkaufsrechte?
 - Kenne ich meine demografische Struktur im Altort?
 - Potentialanalyse?
- Gutes Planungsbüro!
- Möglichkeiten auf die notwendigen Fördertöpfe zuzugreifen
- Genug Eigenmittel
- Entscheidungswille, Glück und gute Partner

**Gemeinden & Planer
müssen handeln!**



Förderinitiative „Innen statt Außen“

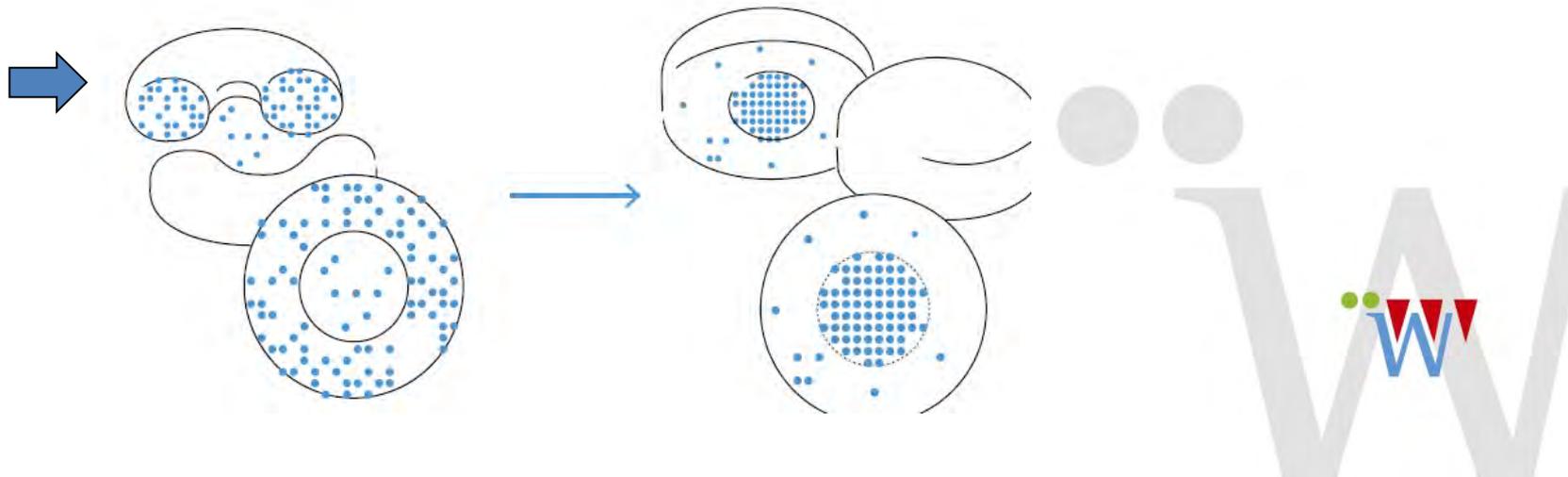
Das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten unterstützt mit der Förderinitiative „Innen statt Außen“ ländliche Gemeinden bei der (Re-)Aktivierung von Leerständen und Baulücken.

Durch die Initiative sollen die Ortskerne in ihrer Attraktivität erhalten und weiterentwickelt und damit der sogenannte „Donut-Effekt“ also die Ausdünnung bzw. Verödung der Ortskerne verhindert werden.

Das Beste muss nach innen

Donut-Gemeinden mit aussterbendem Ortskern und Krapfen-Gemeinden mit lebendigem Ortskern

Quelle: Bundesstiftung Baukultur: Baukulturbericht 2016/17, 2016



Förderinitiative „Innen statt Außen“

- Gefördert werden bayerische Kommunen bei
 - Modernisierung, Instandsetzung und ggf. Abbruch leerstehender oder vom Leerstand bedrohter Gebäude im Innenort
 - Der damit zusammenhängenden Aufwertung der Innerortslagen
- Förderfähig sind Ausgaben für
 - Planung, Konzepte, Beratung, Vitalitätscheck
 - Gebäudeerwerb
 - Gebäudeinstandsetzung/-modernisierung/-umbau
 - Abbruch
 - Wiederbebauung bzw. Gestaltung der freiwerdenden Flächen
- Voraussetzung:
 - Gemeinde verpflichtet sich per Selbstbeschluss zur Innenentwicklung
 - (Einleitung einer) Dorferneuerung
 - Vorliegen eines Konzeptes / einer Planung für die zukünftige Nutzung



Einfach.... machen!



