Donautal-Aktiv

an der SDL Thierhaupten

Modul 2 – Entwicklungslotsen

Baufachlicher Hintergrund und Genehmigung

Dienstag, 26.04.2022 15:00 -19:00 Uhr

Donnerstag, 05.05.2022 15:00 -19:00 Uhr

Moderation:

Architektin / Stadtplanerin, Vera Winzinger mas eth

Ablauf

15:00 **Entwicklung allgemein**

- Aktuelles !

Abfrage: Wer /Funktion /Erwartung

- **Wie sieht es vor Ort aus ?**

Status quo

Abfrage: Probleme vor Ort

Pause

- **Welche Möglichkeiten gibt es ?**

Innenentwicklung – Baurecht

Information

- **Neue Wohnformen braucht das Land!**

Beispiele

19:00 Ende

➢ Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern, 2022

- *die Chancen der Digitalisierung für die Schaffung räumlicher Gerechtigkeit sollen genutzt werden; (Ausbau der digitalen Infrastruktur - Breitband und Mobilfunk)*

- *der ländliche Raum soll durch gezielte Impulse gestärkt werden; (Ausbau öffentlicher Personennahverkehr, ausreichende medizinische Versorgung, Erhalt von Grundschulen auch bei rückläufigen Schülerzahlen)*

- *zudem Ausbau des ländlichen Raums als Wirtschaftsstandort.*

Quelle; vbw-bayern.de; 01.04.2022 Nachhaltigkeit

➢ Klimaneutralität Bayerns bis 2040.

Quelle; https://www.bayern.de/politik/klimaschutz-in-bayern/

Stärkung der Innenentwicklung in den Gemeinden

§ 1a BauGB - Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

- (1) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.
- (2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

= > Erhöhter Begründungsaufwand für die Gemeinden bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im Außenbereich

Flächennutzungspläne die bis Ende 2022 nicht geändert wurden geben keinen Spielraum mehr für eine Entwicklung im Außenbereich.

- **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

  Durch kommunales Flächenmanagement erfolgt die Ermittlung von:

  - Baulandreserven
  - Brachflächen
  - Leerstehende Bausubstanz
  - Nachverdichtungspotentiale im Bestand

- **Welche Möglichkeiten gibt es ? Innenentwicklung – Baurecht**

  Herausforderungen in der kommunalen Planung

  - Umwelt- und Klimaschutz
  - Wohnraumknappheit < – > Leerstände
  - Nutzungskonflikte
  - Demographische Entwicklung

➢ Modellvorhaben „Klimagerechter **Stä**dtebau“ Ausgangslage

- *Die Klimaveränderungen sind insbesondere durch Extremwetterereignisse, wie Hitzewellen, Dürren, Hochwasser und Starkregen, für jeden spürbar. Sie bewirken zunehmenden Stress für Mensch und Natur und verursachen große wirtschaftliche Schäden. Gleichzeitig nehmen land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, die für den notwendigen Ausgleich sorgen könnten, aufgrund des anhaltend hohen Flächenverbrauchs ab.*

- *Es ist deshalb unbedingt erforderlich, dass die vielfältigen naturräumlichen Verflechtungen und klimabedingten Abhängigkeiten Eingang in die Stadt- und Ortsentwicklung finden und die klimabedingten Risiken und Schäden minimiert werden. Außerdem müssen örtliche Naturräume gesichert und ausgebaut sowie klimaangepasste städtebauliche Strukturen geschaffen werden.*

Quelle: Bayerisches Staatsministerium fu?r Wohnen, Bau und Verkehr Referat 26 „Sta?dtebau“

- Gerade auch in der Corona-Krise zeigt sich, wie bedeutend qualitätvolle, wohnungsnahe Freiflächen und Stadträume sind.

Maßnahmen zur Reduzierung der Wärmeinsel

- Ausbau der Frischluftschneisen
- Vernetzung von Grünflächen
- Veränderung von Bebaungsstrukturen

Bauut@verawi-ringer.de

- **Instrumente**

  - Flächennutzungsplan und Landschaftsplan
  - Bebauungsplan und Grünordnungsplan

- **Klimaverträglicher Städtebau** z.B. im Rahmen einer OGS

- Keine Steinvorgärten
- Begrünte Garagendächer und Fassaden
- Pflaster mit min. 2cm Rasenfuge
- Bepflanzung auf bebauten und unbebauten Grundstücken

- **Weitere Umsetzungsschritte**

- Nachhaltige Baustoffe verwenden; Holz
- Ausbau des digitalen Netzes
- Elektrobusse, Mitfahrgelegenheiten, Ladestationen

➢ Kommunales Flächenmanagement

Flächenmanagement-Datenbank 4.2

Hilfe und Anwendungshinweise (60Seiten)

Bayerisches Landesamt für Umwelt 2021

- Förderung durch die Ämter für ländliche Entwicklung; ALE

➢ BAYERN DENKT ZUKUNFT Stadt.Land.Chancen

Ergebnisse der Befragung in Bayern; Tabellenanhang

Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation IAO, 2021.

- Aufbauend auf drei wissenschaftlich fundierten Zukunftsszenarien zu den Themen Wohnen und Bauen, Versorgen und Zusammenhalten sowie Pendeln und Arbeiten, artikulierten bayerische Bürgerinnen und Bürger ihre Befürchtungen und Wünsche bezüglich zukünftiger technologischer und gesellschaftlicher Entwicklungen.

- Dabei wurden drei methodische Bausteine genutzt und in einer Methodentriangulation zusammengeführt: (1.) In einer deutschlandweiten quantitativen Befragung wurden die Zukunftsszenarien auf der Online-Plattform www.stadtlandchancen.de in einem neuartigen Scrollytelling- Format präsentiert und die Einstellungen zu einzelnen Aspekten der drei Bereiche durch Fragen erhoben und speziell für Bayern, seine Regierungsbezirke, die Metropolregionen München und Nürnberg sowie dünn besiedelte ländliche Räume in Bayern quantitativ ausgewertet.

- Planungshoheit der Gemeinde

Rechtsverbindliche Planungen

- Qualifizierter Bebauungsplan
- Einfacher Bebauungsplan
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Gemeindliche Satzungen

- Ortsgestaltungssatzung
- Stellplatzsatzung
- Vorkaufsrechtssatzung
- Sanierungssatzung

Informelle Planungsinstrumente

- Strukturplanung
- Städtebaulicher Rahmenplan
- Gemeindeentwicklungsplan
- Wettbewerb / Mehrfachbeauftragung

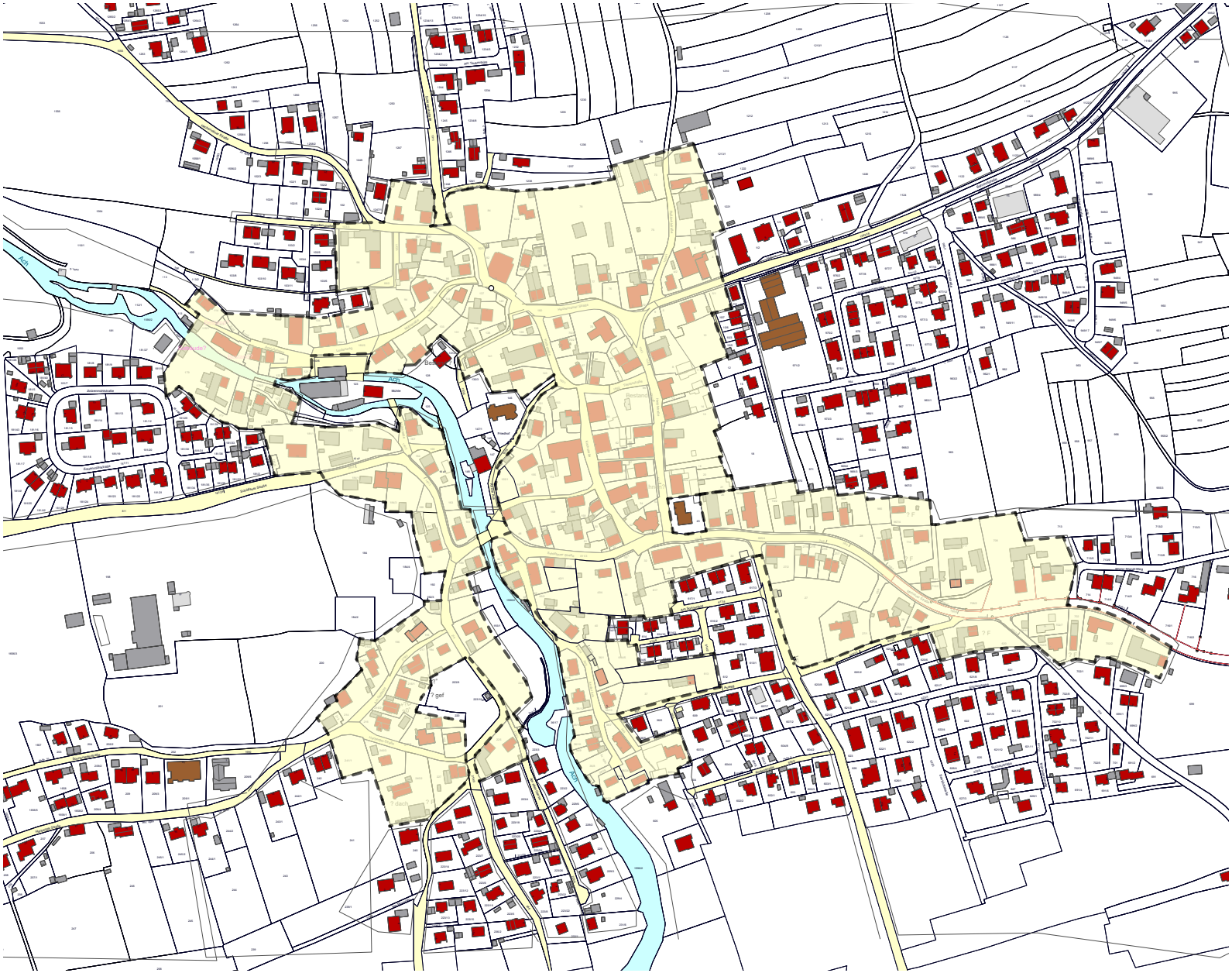
Bürgerbeteiligung Jung + Alt

- Bürgerparlament / Workshops / Blogs / digitale Plattformen

Abgrenzung des städtebaulichen Rahmenplans

ca 21,4 ha

(überwiegend MD)



SDL 06.04.22©verawinzinger

Ideenwettbewerb

- In Ziffer 2.1.1. GRW 1995 wird der Ideenwettbewerb wie folgt definiert:
- „In Ideenwettbewerben wird eine Vielzahl von Ideen für die Lösung einer Aufgabe angestrebt, **ohne dass eine Absicht zur Realisierung der Aufgabe besteht**. Ein Ideenwettbewerb kann insbesondere der **Vorbereitung eines Realisierungswettbewerbs** oder der Ermittlung von Teilnehmern für einen beschränkten Wettbewerb dienen.“

Mehrfachbeauftragung nach HOAI –

- Gebäude / Innenräume / Freianlagen
- Bei Aufgabenstellungen von überschaubarer Komplexität kann die Ausarbeitung von Lösungsvorschlägen im Rahmen der Beauftragung mehrerer Teilnehmer erfolgen, bei der die von jedem Teilnehmer erbrachten Leistungen **nach der HOAI** zu vergüten sind. Für das Verfahren wird die Beauftragung von **mindestens drei** und maximal sieben Teilnehmern – **bei angemessener Beteiligung junger Büros** – empfohlen. **Der Auftraggeber ist dabei nicht zur Weiterbeauftragung verpflichtet**.
- Im Interesse einer eindeutig und präzise formulierten Aufgabenstellung und Auswertung der Ergebnisse empfiehlt sich die professionelle **Beratung durch die Bayerische Architektenkammer**. Die Beteiligung einer **kleinen Fachjury** zur Optimierung der Aufgabenstellung und zur Entscheidungsfindung ist ebenfalls anzuraten.

- **Vorgehensweise eines zielführenden, gesamträumlichen und ganzheitlichen Planungsansatzes zur Innenentwicklung**

  - **Zieldefinition** (i. R. eines Seminares / Klausur mit dem Gemeinderat)

  - **Städtebaulichen Rahmenplan** aufstellen.
    Bestandserhebung, Stärken- /Schwächen ermitteln /Analyse /Entwicklungskonzept – Wohnen /Arbeiten

  - **Bebauungspläne** aus dem Rahmenplan entwickeln; bei Bedarf

  - **Überarbeitung der bestehenden Bebauungspläne** aus den 60er /70er /80er /90er – Nahverdichtung.

  - **Ortsgestaltungssatzung** zum Erhalt der qualitätvollen Architektur erarbeiten

  - **Stellplatzsatzung**, zur Regelung der Anzahl der Stellplätze /Tiefgaragen /Duplex

  - **Vorkaufsrechtssatzung**, zur Sicherung von Innerortsgrundstücken für öffentliche Nutzungen.

  - **Sanierungssatzung** erlassen, zum Erhalt /Sanierung /Umstrukturierung im prägenden Ortskern – steuerlicher Anreiz.

- Wohnformen

  - Co-Working / Co-Living
  - Junge Menschen ziehen ins Haus zu älteren Menschen
  - Generationen-WG
  - Das Mehrgenerationenhaus; Am Beispiel von Kirchanschöring