

## Folgende Optionen stehen Ihnen offen:



### Eigennutzung

Sie oder Ihre Familie werden selbst aktiv und bebauen das Grundstück / sanieren das vorhandene Gebäude.  
*Neubau in Grafenrheinfeld*



### Verkauf

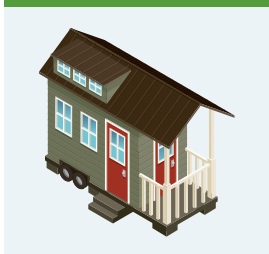
Sie verkaufen Ihr Grundstück bzw. Gebäude und ermöglichen Anderen die Bebauung des Grundstückes oder die Sanierung.



### Reinvestition

Sie tauschen Ihr Grundstück z. B. gegen Wohneigentum, behalten Immobilienwerte, erzielen Miet-einkünfte und haben die Option der Eigennutzung.

*Geschosswohnungsbau in Bergtheimfeld*



### Temporäre Nutzung

Sie verpachten Ihr Grundstück oder einen Teil des Grundstückes für einen befristeten Zeitraum, z. B. für eine Wohnnutzung mit „Tiny houses“ bzw. „Mobile homes“.

## Wie funktioniert Innenentwicklung?



- Bebauung von (bereits erschlossenen) Baulücken
- Bebauung und Nutzung von Brachflächen
- Umnutzungen, z.B. von Scheunen
- maßvolle Nachverdichtung im Ortsinneren
- Wiedernutzung von Leerständen durch Sanierung
- Erhöhung der Ausnutzung untergenutzter Grundstücke (z.B. durch Aufstockung oder Dachausbau)

### Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne beraten Sie die Gemeinden Eisingen, Greußenheim, Kist, Markt Neubrunn, Markt Remlingen, Uettingen und Waldbüttelbrunn zur Nutzung bzw. Bebauung Ihrer Potenzialflächen.

**Kontakt:** [info@allianz-waldsassengau.de](mailto:info@allianz-waldsassengau.de)

### Projekt: Strategie zur Baulandaktivierung in der Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen e. V.

Stand: August 2019

### Herausgeber:

Allianz Waldsassengau  
im Würzburger Westen e. V.  
Pfarrer-Henninger-Weg 10  
97249 Eisingen  
Tel. 09306 . 9063-27  
[info@allianz-waldsassengau.de](mailto:info@allianz-waldsassengau.de)  
[www.allianz-waldsassengau.de](http://www.allianz-waldsassengau.de)

### sowie die Modellkommunen:

[www.eisingen.de](http://www.eisingen.de)  
[www.greussenheim.de](http://www.greussenheim.de)  
[www.gemeinde-kist.de](http://www.gemeinde-kist.de)  
[www.neubrunn.de](http://www.neubrunn.de)  
[www.remlingen.de](http://www.remlingen.de)  
[www.uettingen.de](http://www.uettingen.de)  
[www.waldbuettelbrunn.de](http://www.waldbuettelbrunn.de)

### Bearbeitung:

WEGNER STADTPLANUNG  
Dipl.-Ing. Bertram Wegner  
Tiergartenstraße 4c  
97209 Veitshöchheim  
Tel. 0931 . 99 13 870  
Fax 0931 . 99 13 871  
[www.wegner-stadtplanung.de](http://www.wegner-stadtplanung.de)

**Bildnachweis // Außen:** ©Archiv Allianz Waldsassengau (Karte) // ©Wegner Stadtplanung (Häuser), ©Pixabay, byrev (Geld) // ©istockphoto, bortonia (Tiny House); **Innen:** Kartengrundlage: Geobasisdaten ©Bayerische Vermessungsverwaltung 2019; Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung // ©Archiv Allianz Waldsassengau (Häuser/Landschaft) // ©Wegner Stadtplanung (Grafiken)



## INNENENTWICKLUNG

Möglichkeiten für Ihr Leben in der Mitte

EISINGEN | GREUSSENHEIM | KIST | NEUBRUNN  
REMLINGEN | UETTINGEN | WALDBÜTTELBRUNN



Finanziert mit Mitteln des Freistaates Bayern, der Bundesrepublik Deutschland sowie der Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen e. V. und unterstützt durch das Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken.



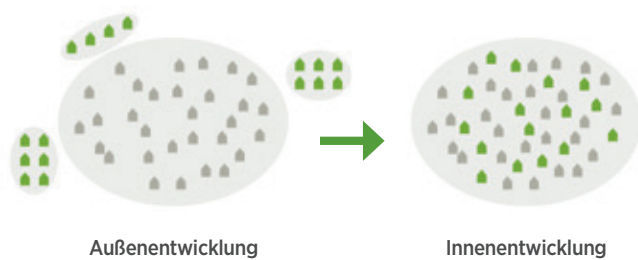
## Warum Innenentwicklung?

Die Siedlungsflächen in Deutschland haben sich in den vergangenen Jahrzehnten enorm vergrößert. Täglich gehen weitere wertvolle landschaftliche und landwirtschaftlich genutzte Flächen für Baugebiete, Infrastrukturmaßnahmen und andere Vorhaben verloren.



Ein wesentliches Ziel der nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist es daher, den Flächenverbrauch zu verringern. Der sparsame Umgang mit der Landschaft und die Konzentration zukünftiger Baumaßnahmen auf den bereits bebauten Ort bringt nicht nur Vorteile für Naturhaushalt, Klima und Landwirtschaft, sondern auch für Sie als Bürger.

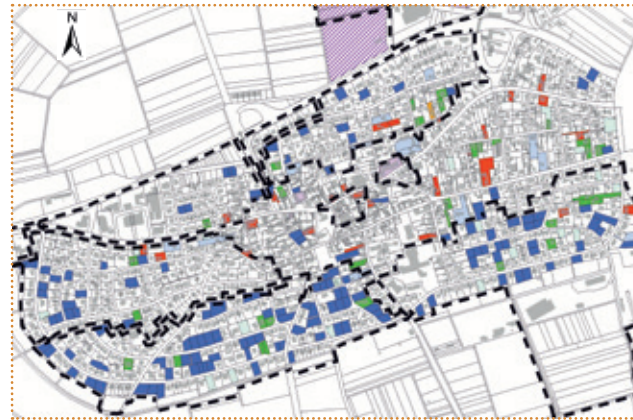
**Innenentwicklung ist die Nutzung vorhandener Flächenpotenziale im Inneren des Ortes. Dadurch kann der Flächenverbrauch am Ortsrand reduziert werden.**



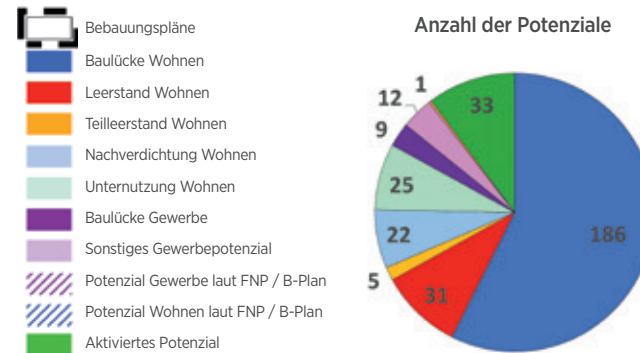
## Neues Wohnen im alten Ort

Standortqualitäten wie eingewachsene Grünstrukturen, Bausubstanz mit Charakter und eine individuelle Wohnatmosphäre sowie die geringeren Erschließungskosten sind klare Pluspunkte für das Leben im Ortsinneren.

## Potenzialflächenanalyse



Stand der Erhebung: Juni 2019 | Grafikbeispiel Waldbüttelbrunn



## Welche Potenziale haben die Gemeinden im Waldsassengau?

In neueren Wohngebieten finden sich zahlreiche ungenutzte Bauplätze, während in den historischen Ortskernen Leerstände und Nachverdichtungspotenziale bestehen.

Daneben besteht in einigen Gebieten ein erhöhtes Leerstandsrisiko aufgrund der Altersstruktur der Bewohner.

## Ihre Vorteile der Innenentwicklung



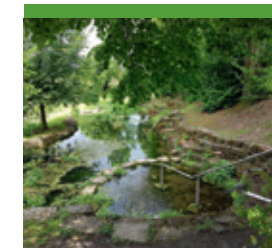
### Attraktive & vitale Ortskerne

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



### Kurze Wege

- fußläufige Erreichbarkeit der Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Schule, Rathaus, Kirche, Bibliothek
- Lebensmittelversorgung ebenfalls schnell erreichbar
- aus diesen Gründen weniger Verkehrsaufkommen



### Natur & Landschaft

- ökologisch wertvolle Landschaften am Siedlungsrand werden erhalten
- ortsnaher Erholungsqualitäten werden gesichert
- kurze Wege in die Natur



### Kosten

- Kosteneinsparung durch effiziente Versorgungsstrukturen
- keine neuen Erschließungsmaßnahmen erforderlich

