



## Infobrief Flächensparmanagement Oberfranken

Nr. 01/2021

Regierung von Oberfranken  
Sachgebiet 24 "Raumordnung, Landes-  
und Regionalplanung"  
Ludwigstraße 20, 95444 Bayreuth

Telefon: 0921/604-0  
Telefax: 0921/604-41258  
E-Mail: [poststelle@reg-ofr.bayern.de](mailto:poststelle@reg-ofr.bayern.de)  
Internet: [www.regierung.oberfranken.bayern.de](http://www.regierung.oberfranken.bayern.de)



## Vorstellung

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Infobrief möchten wir Ihnen das Flächensparmanagement der Regierung von Oberfranken vorstellen.

Im Rahmen der [Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung](#) wollen wir die Weiterentwicklung unserer Region, der Städte und Gemeinden unterstützen und gleichzeitig auf einen schonenden Umgang mit Grund und Boden achten.

Als wichtigsten Ansatzpunkt bewerten wir die Nutzung der reichlichen Innenentwicklungspotenziale – dadurch können Ressourcen geschont und zugleich die Funktionsfähigkeit unserer Gemeinden gestärkt sowie die Lebensqualität vor Ort erhöht werden.

Wo neue Fläche beansprucht werden muss, soll dies hingegen möglichst effizient erfolgen, um die Eingriffe für die Ökologie und Landwirtschaft so gering wie möglich zu halten.

Bei diesen Herausforderungen möchten wir Sie bestmöglich unterstützen. Dazu stehen wir Ihnen als Ansprechpartner zur Verfügung und werden u.a. über die Regionalplanung den Austausch mit den Gemeinden suchen, ein breites Netzwerk der Akteure in Oberfranken aufbauen und regelmäßig über Instrumente, Fördermöglichkeiten und gute Beispiele aus der Region informieren.

## Flächensparmanagement der Regierung von Oberfranken



Jasmin Mayer  
Sachgebiet 24  
Tel.: 0921/604-1427

Michael Birnbaum  
Sachgebiet 24  
Tel.: 0921/604-1765

[Flaechensparen@reg-ofr.bayern.de](mailto:Flaechensparen@reg-ofr.bayern.de)



Unser Infobrief wird Sie in Zukunft über aktuelle und regionsspezifische Themen im Bereich Flächensparen und Innenentwicklung informieren und soll zudem den Austausch in Oberfranken fördern.

In der ersten Ausgabe stellen wir Ihnen den Markt Mitwitz im Landkreis Kronach vor, welcher zukünftig ein besonderes Augenmerk auf Innenentwicklung legen möchte und derzeit entsprechende Handlungsansätze und Projekte entwickelt.

## Markt Mitwitz, Landkreis Kronach



Quelle: Markt Mitwitz o.J.

**Einwohner:** 2.774 (Stand: 30.09.2020)

**Gesamtfläche:** 33,19 km<sup>2</sup>

Das lebenswerte Grundzentrum Mitwitz liegt südwestlich von Kronach an der Grenze zu Thüringen.

Auch unter dem im Jahr 2020 neu gewählten Bürgermeister Oliver Plewa legt die Gemeinde den Fokus auf die Erschließung vorhandener Innenentwicklungspotenziale. Die Teilnahme an der Förderinitiative "Innen statt Außen" wird angestrebt.

Die Gemeinde wird bereits seit 1988 im Rahmen der Städtebauförderung von der Regierung von Oberfranken bei ihren Maßnahmen zur Innenentwicklung begleitet. Mitwitz war von 2010 bis 2013 zudem oberfränkische Teilnehmerkommune des Modellvorhabens "Ort schafft Mitte" des Bayerischen Bauministeriums.

Über Motive, Herausforderungen und aktuelle Projekte in Mitwitz haben wir mit dem Bürgermeister gesprochen:

### **"Mitten drin statt drum herum" – Ein Interview mit Bürgermeister Oliver Plewa zur aktuellen Innenentwicklung von Mitwitz**

#### ***Welche Rolle spielen Flächensparen und Innenentwicklung in Mitwitz?***

Die Themen haben für uns hohe Priorität. Das liegt auch daran, dass wir aufgrund der Topografie und der Hochwasservorsorge von Haus aus versuchen, sorgsam und effizient mit Flächen umzugehen. Und dann wollen wir neben ökologischen Aspekten auch Impulse für die Belebung des Kernortes auslösen.

#### ***Welche Motivation treibt Sie an?***

Wir wollen ganz generell sorgsam mit Fläche umgehen, vor allem auch, um landwirtschaftliche Flächen zu erhalten. Eine weitere Motivation ist die Einsparung von Kosten für Infrastruktur und Erschließung. Wir wollen möglichst kompakte, langfristig tragfähige und wirtschaftliche Strukturen. Und ich denke, da spielen Themen der Nachverdichtung und Innenentwicklung eine ganz wichtige Rolle.

### **Wie konsequent und mit welchen Maßnahmen wird Innenentwicklung in Mitwitz umgesetzt?**

Das kann ich an der Stelle noch nicht wirklich beantworten. Aktuell wird von der Fa. CIMA mit Unterstützung der Städtebauförderung ein Innenentwicklungskonzept erarbeitet, für das alle Potentialflächen und Leerstände im Gemeindegebiet systematisch erfasst wurden. Nach dessen Abschluss soll der Gemeinderat einen Selbstbindungsbeschluss fassen, vorrangig Innenentwicklung zu betreiben und entsprechende Maßnahmen umzusetzen. Wichtige Werkzeuge in der Praxis sind etwa Vorkaufsrechte oder ein Bauzwang, d.h. dass die Eigentümer ihre Grundstücke innerhalb von fünf Jahren bebauen.

Wir planen für das Sanierungsgebiet ein Fassadenprogramm zur Unterstützung privater Maßnahmen aufzulegen. Das Förderprogramm geht mit einer Beratung durch einen Architekten zur Gestaltung einher. Angedacht ist auch eine Förderfibel, um den Eigentümern und Bauherrn gute Beispiele an die Hand geben zu können.

Außerdem wollen wir ein aktives Leerstandsmanagement betreiben, indem wir mit den Eigentümern vor Ort im Gespräch bleiben, um zu erfahren, welche Pläne diese bereits haben und ob wir da im Hinblick auf die Innenentwicklung positiv Einfluss nehmen können. Oft ist es bei uns auch so, dass die Eigentümer nicht mehr vor Ort wohnen und vielleicht auch gar nicht wissen, dass Wohnraumbedarf vorhanden ist. Wir haben in Mitwitz glücklicherweise derzeit eine gute Nachfrage nach Wohnungen und wollen dies natürlich auch aktiv mit begleiten.

### **Welche Projekte sind bereits in Umsetzung?**

Da ist etwa das Pächtershofgelände. Eine innerörtliche Potenzialfläche auf einem seit

langer Zeit leerstehenden, früher landwirtschaftlichen Anwesen. Dort entsteht aktuell durch einen Investor ein Wohnpark mit zwölf barrierefreien Wohneinheiten und einer Tagespflegeeinrichtung im Erdgeschoss. In einem zweiten Schritt sollen weitere neun Wohneinheiten dazukommen. Dies ist ein schönes Projekt, bei dem durch Nachverdichtung neuer Wohnraum im Siedlungsbestand geschaffen wird.

Auch bei der Ausweisung von Bauplätzen suchen wir gezielt nach Potenzialflächen und Lücken im Siedlungsbestand, die wir erschließen können. So schaffen wir etwa im Ortsteil Neundorf neun Bauplätze auf einer Wiese, die schon mit Gebäuden umbaut ist.



Quelle: Markt Mitwitz 2021; v.l.n.r. Erster Bürgermeister Oliver Plewa (Markt Mitwitz), Theresa Loos (CIMA), Stadtumbaumanagerin Julia Fangauer (CIMA) auf einer Fläche die nachverdichtet werden könnte.

Generell haben wir relativ viele Gewerbebrachen und -flächen, die wir auch in unseren Ortsteilen gerne zur Nachverdichtung nutzen möchten. So entsteht im Gewerbegebiet "Am Riegel" etwa ein neuer Supermarkt auf einer ehemaligen Gewerbebrache.

Ein Zukunftsprojekt ist dagegen die ehemalige Polstermöbelfabrik "Thiele", an deren Stelle wir perspektivisch gerne ein ganzes Quartier entwickeln möchten. Dabei stehen wir jedoch noch ganz am Anfang.

### **Sie suchen demnach möglichst im Siedlungsbestand nach zusätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten. Wo hakt es da manchmal?**

Es ist immer wieder die Schwierigkeit an Flächen oder Gebäude zu kommen, sei es wegen der grundsätzlichen Verkaufsbereitschaft oder aber aufgrund der jeweiligen Preisvorstellungen, gerade wenn die Eigentümer die Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde kennen und über Wert verkaufen wollen. Dann stoßen wir trotz der umfangreichen Unterstützung durch die Förderprogramme der Regierung an unsere Grenzen.

Eine weitere Herausforderung ist die Rentabilität für Investitionen in bestehende Häuser oder Wohnungen. Es ist kein Problem, Leute für das Fassadenprogramm zu begeistern, aber beim Thema Innenausbau wird es schon schwieriger. Da höre ich öfters: "Die Investition, die ich habe, bekomme ich nicht durch die Vermietung zurück". Hier wäre es gut, wenn wir ein Instrument hätten, bei dem auch die Modernisierung für Mietwohnungen noch stärker gefördert werden könnte. Als Kommune haben wir ja die Möglichkeiten des kommunalen Wohnraumförderungsprogramms, aber mit weiterer Unterstützung könnte noch mehr bewegt werden.

**Zum Abschluss: Was sind Ihre Erfahrungen zum Thema Flächensparen und Innenentwicklung in der Praxis?**

**Was könnte verbessert werden? Haben Sie Tipps, wie eine Gemeinde weiter vorankommen kann?**

Generell gibt es bei uns eine breite Zustimmung im kompletten Gemeinderat und auch in der Bevölkerung wächst das Bewusstsein immer mehr. Wir versuchen dies auch durch Öffentlichkeitsarbeit zu unterstützen, etwa indem wir regelmäßig Infobroschüren erstellen. Innenentwicklung war auch bei mir im Wahlkampf ein wichtiges Thema mit dem ich geworben habe.

Zum Thema Verbesserung würde ich mir, wie gesagt, noch größere finanzielle Anreize bei der Modernisierung von Bestandsgebäuden wünschen, etwa durch Zuschüsse für den Innenausbau.

Grundsätzlich halte ich es für ganz entscheidend, über die Hintergründe für eine flächenschonende Politik der Innenentwicklung zu informieren. Da gilt es, einfach möglichst viel Transparenz zu schaffen und dafür zu werben. Dann verstehen die Leute auch, warum man diesen Aufwand betreibt, welche Motivation dahintersteht und welche Vorteile man sich davon verspricht. Dadurch stößt man schon bei Vielen auf offene Ohren und findet Verständnis und Mitstreiter/innen.

## Gütesiegel "Flächenbewusste Kommune"



Quelle: LfU 2021

Das Gütesiegel "Flächenbewusste Kommune" ist eine Maßnahme der Bayerischen Staatsregierung und soll einen zusätzlichen Anreiz bieten, den Flächenverbrauch in Bayern weiter zu reduzieren. Die diesjährige Bewerbungsfrist ist der **14.05.2021**. Weitere Informationen finden Sie unter:

[Gütesiegel 'Flächenbewusste Kommune'](#)