



Infobrief Flächensparmanagement Oberfranken

Nr. 01/2022

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
Internet: www.regierung.oberfranken.bayern.de



Einführung

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der ersten Ausgabe des Infobriefs im Jahr 2022 berichten wir über die Verleihung des Gütesiegels "Flächenbewusste Kommune" 2021 an Ludwigsstadt und stellen Ihnen gelungene Projekte der Innenentwicklung aus Oberfranken vor.

Zudem informieren wir Sie über unsere Planungen im ersten Quartal 2022.

Viel Spaß beim Lesen wünschen Ihnen Ihr/e Flächensparmanager/in

Michael Birnbaum und Jasmin Mayer

Verleihung des Gütesiegels "Flächenbewusste Kommune" 2021 an Ludwigsstadt

Die Bayerische Staatsregierung verleiht seit 2019 das Gütesiegel "Flächenbewusste Kommune". Damit werden Gemeinden ausgezeichnet, die eine **nachhaltige, flächenschonende und -effiziente Siedlungsentwicklung** betreiben und damit als Vorbild dienen können.

Um das Gütesiegel verliehen zu bekommen, müssen Gemeinden ein **aktives Flächenmanagement** führen sowie innovative Ansätze und Maßnahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs umsetzen. Hierzu gehören z.B. der Kauf von Grundstücken innerorts, die Rücknahme von Bauflächen oder die Renaturierung und Aufwertung von Ortskernen.

Zu einer der bayernweit vier Gemeinden, die 2021 mit dem Gütesiegel "Flächenbewusste Kommune" ausgezeichnet wurden, gehört die Stadt Ludwigsstadt im Landkreis Kronach.

Seit der Wiedervereinigung erfährt die Gemeinde einen wesentlichen Strukturwandel mit einem Bevölkerungsrückgang um ca. 20 %. Da aus topographischen Gründen nur wenige Flächen zur Verfügung stehen, wird die **Siedlungsentwicklung strategisch ausgerichtet**. Basierend auf einem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK), wurden vorbereitende Untersuchungen zur



© Stadt Ludwigsstadt

Stadtsanierung für den Ortsteil Lauenstein und den Stadtkern Ludwigsstadt durchgeführt. Diese wurden in weiteren Konzepten (u.a. Einzelhandels- und Versorgungskonzept) vertieft. Als weitere Maßnahme zur Reduzierung des Flächenverbrauchs betreibt Ludwigsstadt ein **aktives Leerstands- und Bauflächenmanagement**, wofür Leerstände und Baulücken systematisch erfasst und Eigentümer/innen zu deren Entwicklungsabsichten befragt werden. Investitionen von Privateigentümer/innen in Bestandsgebäude werden durch ein **kommunales Förderprogramm** unterstützt. Des Weiteren hat Ludwigsstadt selbst mehr als ein Dutzend **verfallener Immobilien gekauft und abgerissen** (Quelle: [StMUJ](#)).

Bürgermeister Timo Ehrhardt freut sich über die erhaltene Auszeichnung, welche die Umsetzung von Projekten der Innenentwicklung würdigt: *"Das Gütesiegel ist für das, was wir bisher geleistet haben, eine schöne Bestätigung. Und es ist natürlich auch eine Motivation für uns, dies in Zukunft weiterhin so umzusetzen"*.

Die Regierung von Oberfranken gratuliert Ludwigsstadt zur Auszeichnung mit dem Gütesiegel und bleibt gespannt, was es in Zukunft in der Gemeinde über Projekte der Innenentwicklung zu berichten gibt.

Aus der Region für die Region – gelungene Projekte der Innenentwicklung in Oberfranken

Steinwiesen, Landkreis Kronach

In Steinwiesen spielt das Thema "Wohnen" eine wichtige Rolle. Um künftig Einwohner/innen zu gewinnen, soll dort attraktiver Wohnraum geschaffen werden. Dies soll möglichst ohne neue Flächeninanspruchnahme, sondern durch die Nutzung von drohenden oder vorhandenen Leerständen, der Aktivierung brachliegender Immobilien und der Mobilisierung ungenutzter Grundstücksflächen geschehen.

Zur Unterstützung der Gemeinde wurde das Projekt "**Immobilienlotsen**" ins Leben gerufen. Dabei sind fünf Gemeindeglieder als ehrenamtliche **Ansprechpartner** für Hausbesitzer/innen, Grundstücksbesitzer/innen oder potenzielle Investor/innen tätig. Sie beantworten Fragen zur Vermeidung von Leerstand, zeigen **Nutzungsmöglichkeiten für bestehende Immobilien und Grundstücke** auf, informieren über Fördermöglichkeiten und vermitteln Interessierte an entsprechende Fachstellen (Quelle: [Immobilienlotsen | Markt Steinwiesen](#)).

Marktrodach, Landkreis Kronach



© Regierung von Oberfranken



© Regierung von Oberfranken

Ein gelungenes Beispiel für dichtere Bebauung in einem vor allem durch Einfamilienhausbebauung geprägten Wohngebiet einer Landgemeinde ist das Projekt "Schlosswiesen" in Marktrodach.

Dabei wurde eine rd. 2.800 m² große Baulücke – das Grundstück der ehemaligen Schule in Oberrodach – von einem privaten Investor mit zwei Mehrfamilienhäusern bebaut. Es entstanden insgesamt **13 moderne Miet- und Eigentumswohnungen** mit Größen zwischen **68 m²** und **94 m²**. In die sehr gut nachgefragten Wohnungen zogen überwiegend **Bürger/innen aus Marktrodach** selbst, darunter sowohl Haushaltsneugründungen als auch ältere Einwohner/innen, denen ihre Häuser im Alter zu groß wurden. Diese frei gewordenen Häuser konnten wiederum von jungen Familien übernommen und damit ein Beitrag zur wichtigen Revitalisierung bestehender Wohngebiete geleistet werden.

Das Projekt ist damit zugleich ein Beispiel, wie durch bedürfnisgerechte Angebote sog. Remanenzeffekte – also der Verbleib von Bewohner/innen auf überdimensionierter Wohnfläche – aufgebrochen und städtebaulich sinnvolle Umzugsketten in Gang gesetzt werden können.

Veranstaltungen

Flächensparen in Oberfranken – Grundlagen und Werkzeuge einer flächenschonenden Gemeindeentwicklung: Flächenmanagement und Folgekosten

Online-Veranstaltung am 22.02.2022, 09:30 – 12 Uhr, kostenlose Teilnahme

Ziel ist es, kommunalen Entscheidungsträger/innen und Verwaltungsakteuren Instrumente einer strategischen, auf Innenentwicklung ausgerichteten Stadt- bzw. Gemeindeentwicklung vorzustellen und über deren praktische Umsetzung zu diskutieren.

Inhaltlich geht es um die Themen **Flächenmanagement und Folgekosten**.

Die Einladung mit Programm erhalten Sie in den nächsten Tagen.

Eine daran anknüpfende **Online-Veranstaltung** mit dem Schwerpunkt **Baulandaktivierung** ist für den **24.03.2022** geplant. In dieser sollen insbesondere bauplanungsrechtliche Instrumente sowie kommunikative Handlungsansätze und Maßnahmen vorgestellt und diskutiert werden. Wir werden Sie rechtzeitig über Termin und Programm informieren.

Kommunalbefragung Oberfranken 2022



© StMWi

In den kommenden Wochen ist zudem eine **Online-Befragung** zum **Thema Siedlungsentwicklung und Flächenmanagement** geplant. Mithilfe der Befragung erhoffen wir uns einen Überblick über den Stand und die Herausforderungen im Themenfeld Flächensparen / Innenentwicklung in Oberfranken und Erkenntnisse, wie wir als Flächensparmanagement die Gemeinden zielgerichtet unterstützen können.