



## Infobrief Flächensparmanagement Oberfranken

Nr. 01/2023

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)



# Einführung

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der ersten Ausgabe des Infobriefs im Jahr 2023 blicken wir zunächst auf die Flächenstatistik in Bayern und Oberfranken für das Jahr 2021 zurück.

Des Weiteren stellen wir Ihnen in einem Interview mit Markus Bauernfeind und Florian Ernst die aktuellen Aufgaben und Projekte des Regionalmanagements des Landkreises Wunsiedel sowie das interkommunale Kooperationsprojekt jeweils mit Stadt und Landkreis Hof bzw. Bayreuth vor.

Viel Spaß beim Lesen wünschen Ihnen Ihre Flächensparmanager\*in

Michael Birnbaum und Jasmin Mayer

## Rückblick - Flächennutzung in Bayern und Oberfranken 2021

Die Werte zur Flächennutzung im Jahr 2021 wurden im Herbst 2022 vom Bayerischen Landesamt für Statistik veröffentlicht.

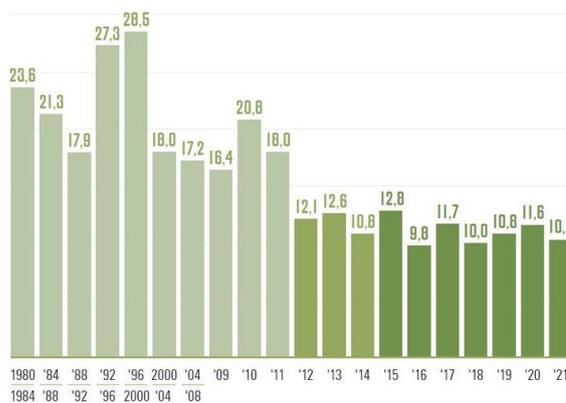
Insgesamt wurde in Bayern rd. **3.757 ha** Freifläche neu für Siedlungs- und Verkehrszwecke genutzt. Der Flächenverbrauch lag demnach 2021 bayernweit bei **10,3 ha pro Tag**, das entspricht mehr als 14 Fußballfeldern. Gegenüber den beiden Vorjahren ist dies ein **Rückgang** an neu beanspruchter Fläche.

In Oberfranken betrug der Flächenverbrauch 2021 ca. **297 ha**, rund **80 ha weniger** als im Vorjahr. Umgerechnet sind dies **0,8 ha pro Tag**, wobei 2021 erstmals seit mehreren Jahren die Flächenneuinanspruchnahme im westlichen Oberfranken wieder etwas größer als im östlichen Oberfranken war.

Differenziert nach Nutzungen ist vor allem eine Umwidmung für den **Wohnungsbau** festzustellen. Ein wesentlicher Anteil der Flächenneuinanspruchnahme in Oberfranken geht zudem auf die Nutzung der Solarenergie zurück. So machten **Freiflächen-Photovoltaikanlagen** im Jahr 2021 etwa ein Fünftel des gesamten Flächenverbrauchs aus, in den vergangenen sechs Jahren waren es durchschnittlich 17%.

Insgesamt gehen die neuen Flächennutzungen weiterhin vorrangig zulasten landwirtschaftlicher Flächen (minus 460 ha).

► Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche in Bayern pro Tag (1980 – 2021) in ha



Quelle: StMwI

Bis 2008 4-jährliche Erhebung, danach jährlich.  
 Seit 2012 genauere Erfassung mittels Luftbildauswertung.  
 Ab 2015 Berechnung nach ALKIS-Nutzungsarten. Vergleichbarkeit daher eingeschränkt.

### Flächennutzung in Oberfranken 2021

297 ha neue Siedlungs- und Verkehrsflächen

Raum	Flächenverbrauch (ha/Tag)			
	2018	2019	2020	2021
Oberfranken	1,2	1,1	1,0	0,8
Oberfranken-West	0,6	0,4	0,4	0,5
Oberfranken-Ost	0,7	0,7	0,6	0,3

Quelle: LfStat, StMwI

## Weitblick – Regionalmanagement im Landkreis Wunsiedel

In Oberfranken gibt es zahlreiche Initiativen zur Regionalentwicklung, darunter auch das Regionalmanagement im Landkreis Wunsiedel. Dieses bearbeitet ein breites Spektrum an Zukunftsthemen, angefangen beim Thema Bildung und Karriere, Klimaschutz und Mobilität bis hin zur Vermarktung als Wirtschaftsstandort, Gesundheit oder das Thema Wohnen, um nur einige zu nennen.

Das Themenfeld Wohnen wird breit bespielt und umfasst beispielsweise die Vortragsreihe "Fundiert informiert", eine Immobilienbörse oder Beratungsangebote im Rahmen des Leerstandsmanagements.

Beim Leerstandsmanagement arbeiten die kreisfreien Städte und die Landkreise Hof sowie Bayreuth und der Landkreis Wunsiedel in einer Kooperation zusammen. Damit sollen leerstehende Immobilien wieder genutzt und Ortszentren lebendig und attraktiv gehalten werden.

Einblicke in bereits durchgeführte sowie zukünftig geplante Projekte des Regionalmanagements im Landkreis Wunsiedel sowie des Kooperationsprojektes, haben uns Leerstandsmanager Markus Bauernfeind sowie Florian Ernst, Wirtschaftsförderer des Landkreises Wunsiedel, in einem Interview gegeben.

## Ausblick - Neue Wege im Flächenmanagement

**Regionalmanagements bearbeiten ganz unterschiedliche Themenfelder: Welche Aufgabenbereiche deckt das Regionalmanagement Wunsiedel bzw. Sie ab?**

Insgesamt bearbeiten wir drei Themenfelder. Einmal die Regionale Identität, die hauptsächlich über die Image-Kampagne [#freiraumfurmacher](#) und [#freiraum-fichtelgebirge](#) abgedeckt wird.

Die Kreativwirtschaft als weiteres Themenfeld kümmert sich um die Vernetzung von Akteuren und deren Sichtbarkeit.

Das dritte Themenfeld umfasst den Bereich Immobilien bzw. Flächensparen. Hier ist es besonders vorteilhaft, dass dies in der interkommunalen Kooperation läuft, also mit Stadt und Landkreis Bayreuth und Stadt und Landkreis Hof zusammen.

**Das bringt uns schon zu den nächsten Fragen: In welchen Themenfeldern ist das interkommunale Kooperationsprojekt der Städte und Landkreise Bayreuth, Hof,**

**Wunsiedel aktiv und welche Projekte wurden bisher umgesetzt?**

**Welche Rolle spielt dabei das Thema Flächensparen bzw. Innenentwicklung und was motiviert Sie dazu?**

Das interkommunale Kooperationsprojekt wurde Anfang 2016 begonnen und dann ab 2019 intensiviert.

Eine der besten Unterstützungen, die wir in der Kooperation bieten, ist die Sanierungs-Erstberatung durch Fachexperten, die sehr gut angenommen wird. Dabei können sich Interessierte von Architekten zu einem innerstädtischen Leerstand, der bestimmte Voraussetzungen erfüllen muss, in einem ersten Schritt zu Möglichkeiten der Gebäudeentwicklung beraten lassen.

Dann haben wir als weiteres Themenfeld die [Immobilienbörse](#) in der Kooperation. Diese kann man kostenlos auf der eigenen Gemeindeseite einbauen. Die größten Städte im Landkreis, Marktredwitz und Selb, nutzen

mittlerweile die Immobilienbörse als Haupt-Plattform. Die Wirtschaftsförderung in Selb nutzt diese z.B. auch, um gewerbliche Objekte anzubieten.

Seit Herbst 2022 gibt es den sogenannten "Zwischennutzungsleitfaden", in den hauptsächlich die langjährigen Erfahrungen der Bayreuther Kollegen eingeflossen sind. Der Leitfaden richtet sich an Interessierte, die eine temporäre gewerbliche Raumnutzung vorhaben und gibt entsprechend Hilfestellung.



© Harald Judas: Treffen zum Projekt Sanierungs- und Baukompass

Ende 2021 wurde der "[Sanierungs- und Baukompass](#)" online und als Ordner veröffentlicht. Dieser soll Sanierungswilligen vermitteln, was bei diesen Themen zu beachten ist und sie auf ihrem Weg begleiten.

Die Motivation, das Thema anzugehen, rührt letzten Endes daher, dass es doch einige mindergenutzte Gebäude oder Leerstände in den Innenorten gibt und wir die Werkzeuge dazu haben, um Privatpersonen bei Sanierungen zu unterstützen.

### **Welche Projekte im interkommunalen Kooperationsprojekt laufen bisher schon gut und wo gibt es noch Schwierigkeiten?**

Was bisher vor allem in den ländlichen Gebieten sehr gut läuft ist die Sanierungs-Erstberatung. Bei der Immobilienbörse, die von den Kommunen und auch privaten Anbietern leider noch wenig genutzt wird, gibt es sozusagen noch „Luft nach oben“. Dabei ist diese eine kostenlose und einfach zu nutzende Plattform, die jede Kommune auf ihrer

Webseite einbinden könnte. Demnächst soll die Immobilienbörse auch um gewerbliche Objekte, wie Geschäfte, Gaststätten und Beherbergungsbetriebe, erweitert werden.

### **Welche nachahmenswerten Ansätze gibt es in der interkommunalen Kooperation, die als Inspiration für andere dienen könnten?**

Ehrlich gesagt ist das die interkommunale Kooperation an sich. Es ist wirklich toll, wenn man sich gegenseitig ergänzt, da jeder in einem anderen Bereich tiefgehende Kenntnisse und Erfahrungen hat und diese so allen zugutekommen. Das läuft bei uns wirklich sehr gut. Die Landräte und Oberbürgermeister sehen die Kooperation sehr positiv und merken, dass daraus Synergien und Vorteile entstehen.



© Markus Bauernfeind: Kreative Radtour zu Leerständen und sanierten Objekten 2021

### **Welchen Mehrwert hat eine interkommunale Kooperation im Gegensatz zum alleinigen Vorgehen (z.B. nur in einem Landkreis)?**

Die Zusammenarbeit als solche, von erfahrenen Mitarbeitern, die verschiedene Schwerpunkte setzen oder die Themen untereinander aufteilen, ist der große Vorteil und deshalb ein Vorbild für andere Regionen. Auf diese Weise können alle voneinander profitieren. Unabhängig von der Kooperation, hat jeder jeweils in seinem Bereich individuelle

Kontakte und Möglichkeiten, was am Ende nützlich für alle ist.



© Markus Bauemfeind: Kreative Radtour zu Leerständen und sanierten Objekten 2021

***Darüber hinaus soll im Landkreis Wunsiedel ein Zweckverband für ein interkommunales Flächenmanagement gegründet werden. Was ist die Idee bzw. der Ansatz dahinter?***

Der Ursprung dieses Projektes liegt im Kreisentwicklungskonzept (KEK). Darin sind Ziele und Entwicklungspotenziale des Landkreises bis zum Jahr 2030 formuliert. Das KEK definiert verschiedene Handlungsfelder und entsprechende Projekte, z.B. Soziales, aber auch Infrastruktur oder Wirtschaft, wie in diesem Fall.

Das komplette Flächenmanagement steht auf drei Säulen. Das ist zum einen die Säule "Freiraum schützen", da geht es darum, Ökoflächen bzw. Ökopunkte zu schaffen. Die zweite Säule ist "Freiraum nutzen", also letztlich die Weiterentwicklung der zuvor beschriebenen Maßnahmen im Kooperationsprojekt. In der dritten Säule geht es um eine flächenschonende Entwicklung von Gewerbeflächen, um Investoren deutschlandweit für den Landkreis Wunsiedel zu begeistern.

Im ersten Schritt geht es in dem interkommunalen Flächenmanagement um die Ökoflächen. Der theoretische Hintergrund ist die Ausgangssituation, dass jede Baumaßnahme auf der grünen Wiese der Notwendigkeit eines ökologischen Ausgleichs bedarf.

Ziel ist es, dass das nicht jede Gemeinde selbst durchführt, sondern dass dies zentral über einen Zweckverband, in dem möglichst alle Gemeinden dabei sind, organisiert wird. Der Geschäftsführer dieses Zweckverbandes wird von den Vertretern der beigetretenen Kommunen gewählt. Das wird jemand aus dem Landratsamt aus dem Bereich Wirtschaftsförderung und/oder Natur und Landschaft sein. Dieser kümmert sich administrativ dann darum, wie die Ökopunkte verwaltet werden, aber natürlich immer nur mit Zustimmung des Zweckverbandes.

***Wie ist der momentane Stand in dem Projekt?***

Wir waren vor Weihnachten in zahlreichen Stadt- und Gemeinderäten und haben das Prinzip mit den Ökopunkten und Ausgleichsflächen vorgestellt. Aus den Kommunen kamen durchweg positive Rückmeldungen hinsichtlich des Beitritts in den Zweckverband. Das stellt den Startpunkt der Säule eins dar.

Noch einmal zusammenfassend: Es sollen dabei ökologische Flächenverbünde und eine ökologische Aufwertung entstehen.

***Was versprechen Sie sich von dem Projekt? Worin liegen die Vorteile?***

Beim interkommunalen, landkreisweiten Flächenmanagement stehen die Themen Resilienz und Nachhaltigkeit im Vordergrund. Außerdem soll es klimaschonend, ökologisch und flächenschonend sein. Gemeinden, die Ausgleichsflächen zur Verfügung stellen können, weil sie vielleicht weniger industriell, sondern vom Tourismus geprägt sind, haben entsprechend Vorteile, genau wie Orte, die die Ökopunkte "brauchen".

***Welchen Herausforderungen müssen Sie sich stellen?***

Eine der Herausforderungen ist der Ankauf bzw. die Eintragung der Grunddienstbarkeit bei den Flächen. Es ist unsere Aufgabe den Landwirt oder Eigentümer der Fläche davon zu

überzeugen, diese langfristig als Ausgleichsfläche zur Verfügung zu stellen.

### **Welche Projekte bzw. Aktivitäten sind für die interkommunale Kooperation (Bayreuth, Hof, Wunsiedel) für die Zukunft geplant?**

Im Mai 2023 planen wir in der interkommunalen Kooperation eine "Woche der Innenorte"

durchzuführen. Dazu wird es mehrere Veranstaltungen und Angebote geben. Es werden verschiedene Vorhaben, die bereits umgesetzt wurden bzw. der aktuelle Zwischenstand oder auch potenzielle Sanierungsmöglichkeiten für Leerstände, präsentiert. So kann man positive Beispiele vorstellen, aufzeigen, wo es Möglichkeiten für Gebäudesanierungen gibt und diese potenziellen Interessenten vorstellen.

## Sehen - Lesen - Informieren



In diesem [kurzen Video](#) des Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie stellt sich das Regionalmanagement des Landkreises Wunsiedel vor und gibt Einblicke in das interessante Tätigkeitsfeld. Weitere Informationen rund um das Thema Regionalmanagement sowie Kurzvideos anderer Regionalmanagements finden Sie auf der [Ministeriumswebseite](#).

Einen Blick hinter die Kulissen weiterer Regionalmanagements sowie Regionalen Initiativen in Bayern mittels ausgewählter Projekte erhalten Sie in dieser [Broschüre](#) des Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie.



Die neu aufgelegte Broschüre des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr "[Grundstücke aktivieren – Wohnraum schaffen](#)" beschäftigt sich neben lösungsorientierten Möglichkeiten zur Aktivierung von Grundstücken und weiterführenden Informationen u.a. auch mit unterschiedlichen Sichtweisen der Beteiligten und ihren Wechselbeziehungen.

In der **kostenlosen Online-Veranstaltung "Nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung"** am **14.02.2022 von 14 - 16 Uhr** beschäftigen sich das Flächensparmanagement der Regierung von Unterfranken in Kooperation mit der IHK Würzburg-Schweinfurt u.a. mit Lösungen, Gewerbegebiete ökologisch, grün und mit weniger Versiegelung zu planen. Eine Anmeldung ist unter <https://events.wuerzburg.ihk.de/nachhaltigegewerbegebietsentwicklung> möglich.



Im **Zertifikatskurs "[Flächensparende Gemeindeentwicklung](#)"** werden Teilnehmenden an insgesamt vier Wochenenden Instrumente und Strategien für eine flächenschonende Gemeindeentwicklung vermittelt. **Kursbeginn** ist der **28./29.04.2023**, **Anmeldeschluss** für den Kurs ist der **14.04.2023**.

Die Teilnahmegebühr ist fallweise bis zu 75 % in laufenden Dorfneuerungsverfahren förderbar.

Am **13.05.2023** findet wieder der [Tag der Städtebauförderung](#) bundesweit statt. Dabei sind alle Städte und Gemeinden eingeladen, städtebaulich geförderte Projekte, Planungen und Erfolge vorzustellen. Eine **Anmeldung** hierfür ist bis zum **26.04.2023** möglich.

