



# FLÄCHEN SPAR OFFENSIVE

## Infobrief Flächensparmanagement Oberfranken

Nr. 02/2023

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,

beim Flächensparmanagement der Regierung von Oberfranken gibt es eine personelle Veränderung. In Nachfolge von Jasmin Mayer steht Ihnen ab sofort Matthias Nicolai als neuer Flächensparmanager mit Rat und Tat zur Seite und unterstützt uns in Oberfranken auf dem Weg zu einer nachhaltigen, effizienten Flächennutzung. Er war viele Jahre Regionalmanager des Landkreises Erlangen-Höchstadt in Mittelfranken und anschließend bei der großen Kreisstadt Kulmbach in der Stadtentwicklung und Stadtplanung tätig.

In der aktuellen Ausgabe informieren wir über die Ergebnisse der Flächenverbrauchsstatistik und widmen uns dem Spannungsfeld der Flächennutzung aus der Perspektive der Landwirtschaft. Wie die aktuelle Statistik zeigt, ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen erneut deutlich gestiegen, weshalb eine Auseinandersetzung mit den Folgen, aber auch das Nachdenken über Alternativen wichtig sind.

Viel Spaß beim Lesen wünschen Ihnen Ihre Flächensparmanager

Matthias Nicolai und Michael Birnbaum



Matthias Nicolai  
Sachgebiet 24  
Tel.: 0921/604-1885

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

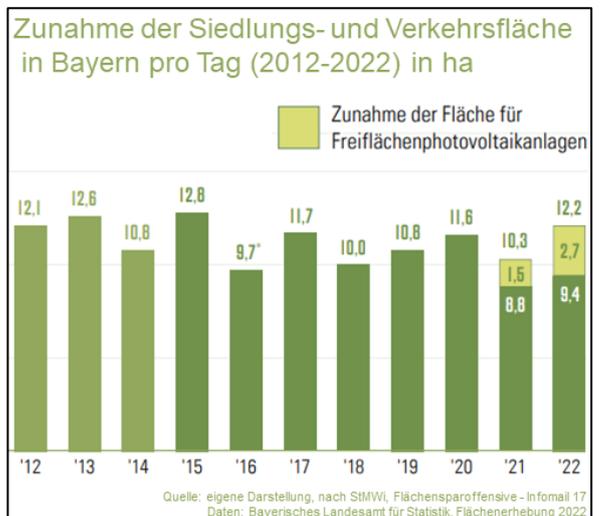
[Flaechensparen@reg-ofr.bayern.de](mailto:Flaechensparen@reg-ofr.bayern.de)



## Statistik – Flächenverbrauch nahm 2022 deutlich zu

Das Bayerische Landesamt für Statistik hat Mitte Dezember die Ergebnisse der Flächenerhebung 2022 veröffentlicht:

Demnach wurde für **Bayern** eine deutliche Zunahme des Flächenverbrauchs auf **12,2 ha pro Tag** festgestellt. Insgesamt sind 4.438 ha Grund und Boden erstmalig für Siedlungs- und Verkehrszwecke beansprucht worden. Nach Nutzungsarten gab es den größten Flächenzuwachs mit rd. 44 % bei den Wohnbauflächen. Erheblich zugenommen haben zudem die Freiflächen-Photovoltaikanlagen mit einem Anteil von rd. 22 %.



In **Oberfranken** hat sich der Flächenverbrauch im Jahr 2022 erheblich auf rd. **719 ha erhöht**.

Während es bei den Wohnbauflächen keinen Zuwachs gab, hat der Ausbau der **Freiflächen-Photovoltaik** massiv zugenommen. Er machte 2022 mit mehr als 240 ha **ein Drittel des Flächenverbrauchs** in Oberfranken aus.

Bei Industrie- und Gewerbe beanspruchten insbesondere **Logistik- und Handelsnutzungen** viel Fläche, etwa die großen Bauprojekte von Amazon oder Denree im Raum Hof.

Und nicht zuletzt führten auch **Straßenbauvorhaben** zu einem hohen Flächenverbrauch, wie die Verlegung der A70 bei Thurnau oder die Ortsumgehung Stadtsteinach.

Die neuen Flächennutzungen gingen zwangsläufig **zulasten landwirtschaftlicher Flächen**. Insgesamt verringerten sich die Acker- und Grünlandflächen in Oberfranken im Jahr **2022** um rd. **692 ha** – das entspricht den Betriebsflächen von mehr als 23 Bauernhöfen. Diese fehlen nicht nur unserer heimischen Landwirtschaft zur **Nahrungsmittelerzeugung**, sie fehlen uns auch als **Freizeit- und Erholungsräume** und mit ihnen gehen wichtige Funktionen für den Natur- und Landschaftshaushalt – zur Versickerung und als **Wasserrückhalt**, als **Lebensraum** für Tiere und Pflanzen oder als klimatische Ausgleichsräume zur **Hitzeminderung** – verloren.

Zusammenfassend unterstreichen diese Ergebnisse eindrücklich die Notwendigkeit, sparsam und verantwortungsbewusst mit unserem Grund und Boden umzugehen. Da auch künftig Flächen für Wohnraum, Gewerbe und vor allem auch für den Ausbau erneuerbarer Energien benötigt werden, wird eine effiziente Flächennutzung noch wichtiger – durch Innenentwicklung, durch Flächenrecycling oder durch Kombination mehrerer Nutzungen auf derselben Fläche.

In der aktuellen [Infomail der Flächensparoffensive](#) erhalten Sie weitere Ergebnisse zur Flächenstatistik aufbereitet für Regionen und Bezirke.

### Flächenverbrauch in Oberfranken 2022

719 ha neue Siedlungs- und Verkehrsflächen

darunter

Wohnbauflächen	157 ha
Industrie- und Gewerbeflächen	94 ha
Energieerzeugung	247 ha
Verkehrsflächen	126 ha
Landwirtschaft	- 692 ha

## Ein Plädoyer für den Erhalt landwirtschaftlicher Fläche



Gespräch mit Rainer Prischek Leiter des Bereich 6, Ernährung und Landwirtschaft an der Regierung von Oberfranken.

**Wie bewerten Sie den gesellschaftlichen Umgang mit der Ressource Fläche, insbesondere mit der landwirtschaftlich genutzten Fläche?**

Der anhaltend hohe Flächenverbrauch ist aus Sicht der Landwirtschaft ein sehr wichtiges Thema. Oberstes Ziel des Bereichs Ernährung und Landwirtschaft an der Regierung von Oberfranken ist die Nahrungsmittelerzeugung und die Sicherstellung der Ernährung. Es ist aber spürbar, dass diese Aufgaben in der Gesellschaft zunehmend an Bedeutung verlieren, da natürlich auch andere Themen, wie Klimaschutz und Energieerzeugung, im Fokus stehen. Wir weisen immer

wieder darauf hin, dass nicht die besseren Flächen für Baumaßnahmen und die Erzeugung Erneuerbarer Energien beansprucht werden sollen. Leider werden gesellschaftlich meist andere Prioritäten gesetzt. Man muss sich aber bewusstmachen, wie wichtig eigentlich die eigene Nahrungsmittelerzeugung ist. Der Verlust an Wertigkeit der eigenen Erzeugung wurde kurzzeitig durch die Corona-Krise und den Krieg in der Ukraine gebremst, da hier das Bewusstsein für die eigene Nahrungsmittelproduktion wieder stärker wurde.

Wir haben dieses Jahr eine fiktive Analyse gemacht, ob eine Selbstversorgung aus dem Regierungsbezirk möglich wäre. Dabei zeigt sich ein sehr unterschiedliches Bild. Eine Überversorgung besteht bei Mehl, Milchprodukten, Speiseöl und Bier. Bei Rind- und Schweinefleisch sowie bei Gemüse kann der derzeitige Bedarf jedoch nicht regional befriedigt werden. Ein niedriger bis sehr geringer Selbstversorgungsgrad liegt bei Eiern und Geflügelfleisch vor.



## Wie ordnen Sie das Thema Flächenverbrauch generell ein?

Die Landwirtschaft spricht hier keine einheitliche Sprache. Für uns ist die Nutzung der Fläche zur landwirtschaftlichen Produktion das höchste Gut. Jede anderweitig in Anspruch genommene Fläche geht irreversibel für die Landwirtschaft verloren. Man kann es den Landwirten aber nicht übelnehmen ihre Flächen auch anderweitig zu nutzen bzw. für andere Nutzungen zu veräußern. Bei einer Betriebsaufgabe stellt sich oft die Frage, soll die eigene Fläche an andere Landwirte verpachtet oder, für einen wesentlich höheren Betrag, als Fläche für Erneuerbare Energien oder andere Zwecke genutzt werden? Auch ohne eine Betriebsaufgabe stellt die Landwirtschaft Flächen für den Bau von Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen meist freiwillig zur Verfügung, um sich alternative Einnahmequellen zu erschließen.

Es ist jedoch zu bedenken, dass die landwirtschaftlichen Betriebe, die weiterhin Nahrungsmittel produzieren wollen, auch in Zukunft Flächen zur Bewirtschaftung benötigen. Gerade vor dem Hintergrund der klimatischen Veränderungen wird zur Sicherstellung eines wirtschaftlichen Ertrags immer mehr Produktionsfläche benötigt, um das Risiko von Ernteaussfällen zu reduzieren.

Zudem benötigen Maßnahmen der Wasserwirtschaft und des Naturschutzes ebenfalls Flächen und durch gesetzliche Auflagen dürfen landwirtschaftliche Flächen nicht mehr so intensiv bewirtschaftet werden. Die Siedlungstätigkeit und der Ausbau der Erneuerbaren Energien sind jedoch die Hauptverursacher des Flächenverbrauchs.

## Wo sehen Sie die Probleme für die Landwirtschaft?

Es gibt eine neue Dynamik, da der Klimawandel in den letzten drei bis fünf Jahren ein zentrales Thema geworden ist. Die klima-

tisch bedingten Unsicherheiten und Ertragschwankungen bedeuten für die Betriebe einen höheren Druck, der sich wiederum in einem höheren Flächenbedarf zur Absicherung niederschlägt.

Auch durch den ökologischen Landbau steigt der Druck auf die Fläche, da hier der Ertrag rd. 1/3 niedriger als im konventionellem Anbau ist.

Weitere Probleme sind auch die zunehmende Entfernung der bewirtschafteten Flächen vom eigenen Hof und die steigenden Pachtpreise durch die Verknappung der Flächen. Nicht übersehen werden dürfen auch Folgeeffekte wie der Verlust von Ökosystemdienstleistungen oder die Minderung der Attraktivität der Landschaft durch den Flächenverbrauch. Dies hat wiederum Auswirkungen auf den Tourismus und ist Diversifizierungsmaßnahmen in der Landwirtschaft, wie "Urlaub auf dem Bauernhof", nicht förderlich.

### **Haben Sie einen Vorschlag für eine gute Herangehensweise um neue Flächeninanspruchnahme zu reduzieren?**

Gemeinden sollten die vorhandenen Instrumente und Fördermöglichkeiten noch besser kennen und ausnutzen. Eine aktive Innenentwicklung v. a. im Rahmen der Förderinitiative "Innen statt Außen" ist dabei ein wichtiger Punkt. Aber auch die Dorferneuerung u a. mit Altbausanierung und der Umnutzung von Hofstellen über das Amt für Ländliche Entwicklung sollte geprüft werden.

Grundsätzlich sollten immer flächensparende Bauweisen den Vorzug erhalten. Es ist z. B. aus unserer Sicht nicht verständlich, warum Parkflächen beispielsweise an Fachmarktzentren oder Kliniken nicht als Parkhäuser errichtet werden müssen.

Kommunen sollen sich noch aktiver für Dachflächen-Photovoltaik einsetzen, bevor Photovoltaik auf der Freifläche geplant und gebaut wird. Erst müsste über Dachflächen, dann über vorbelastete Flächen bzw. Konversionsflächen und erst dann über Freiflächen-PV nachgedacht werden. Wenn Freiflächen-PV geplant wird, sollte die Politik mit den Investoren darüber diskutieren, diese als Agri-PV-Anlagen zu errichten, also der gleichzeitigen Nutzung von Flächen für die landwirtschaftliche Pflanzenproduktion und die PV-Stromproduktion. Damit würde landwirtschaftliche Nutzfläche größtenteils erhalten bleiben.

### **Was meinen Sie mit Umnutzung von Hofstellen?**

Die Nachnutzung ganz oder teilweise brachgefallener Hofstellen findet viel zu wenig statt. Eigentümer wollen häufig niemand Fremdes auf dem Hof. Gemeinden und Eigentümer sollten sich aber über eine Diversifizierung der Hofstellen Gedanken machen. Neben der bekannten Verknüpfung von Landwirtschaft mit dem Beherbergungsgewerbe beispielsweise über "Urlaub auf dem Bauernhof" oder die Direktvermarktung landwirtschaftlicher Erzeugnisse, bestehen auch vielfältige Möglichkeiten durch die soziale Landwirtschaft. So sind die Einrichtung einer Tagespflege für Senioren oder auch eine Kindertagesstätte innovative Ansätze.

Für solche Projekte bieten die drei oberfränkischen Ämter für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Beratung zur Diversifizierung und zu alternativen Einkommensmöglichkeiten in der Landwirtschaft an. In diesem Rahmen kann auch die landwirtschaftliche Bauberatung des AELF Bayreuth-Münchberg hinzugezogen werden.

Hier zwei Beispiele für die Um- bzw. Nachnutzung leerstehender Hofstellen:

### KuddelmuddelHof, Stadt Hof



Der ehemals leerstehende Vierseithof wird derzeit als Erlebnisbauernhof genutzt und ist ein schönes Beispiel für soziale Landwirtschaft. Hierzu gibt es auch einen Beitrag der BR-Sendung [Zwischen Spessart und Karwendel](#).

### Stöckelkeller, Unterschreez



Der Stöckelkeller, ein ehemaliges Wirtshaus in der Ortsmitte von Unterschreez, wurde im Rahmen einer Komplettsanierung vom "Schandfleck" zum neuen Dorfmittelpunkt. Das Objekt dient zum einen als Wohnung und Ferienwohnungen zum anderen als Kunstgalerie und Treffpunkt. Das Regionalmanagement der Region Bayreuth unterstützte das Sanierungsvorhaben mit einer [Sanierungserstberatung](#) gefördert vom Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie. Einen umfangreichen Über- und Einblick in das Projekt bietet die [Stöckelkeller-Dokumentation](#).

## Projekt ReProLa

Lösungsansätze für den Rückgang landwirtschaftlich genutzter Flächen zu finden, war ein Ziel des Projektes [ReProLa „Regionalproduktspezifisches Landmanagement in Stadt-Land-Partnerschaften am Beispiel der Metropolregion Nürnberg“](#). Im Rahmen des Projektes wurde ein Leitfaden entwickelt, der Empfehlungen und Hilfen aus der Metropolregion Nürnberg anbietet und sich an Entscheidungsträger kleinerer Kommunen, aber auch an Fachleute der Orts- und Stadtplanung, der ländlichen Entwicklung und des Regionalmanagements richtet.



Mit guten Beispielen untermauert, werden Ansatzpunkte für einen sparsameren Umgang mit Flächen aufgezeigt, die landwirtschaftlich genutzt werden, ohne dass wirtschaftliche und gesellschaftliche Einbußen in Kauf genommen werden müssen.

Wichtige Ansatzpunkte bilden Maßnahmen zur Schärfung des Bewusstseins über die Bedeutung landwirtschaftlicher Flächen sowie zur Unterstützung der regionalen Agrar- und Lebensmittelerzeugung durch innovative Ansätze in den Bereichen Vermarktung, Logistik und Verbraucherbindung. Aber auch die stärkere Öffnung kommunaler Großverbrauchereinrichtungen für eine Bio- und regionale Versorgung spielt eine Rolle.

Städte und Gemeinden verfügen über verschiedene Instrumente zur Steuerung der Flächennutzung in ihrem Gemeindegebiet. Der Leitfaden erläutert diese Instrumente, gibt einen Überblick über hilfreiche Planungswerkzeuge und zeigt gute Beispiele aus der kommunalen Praxis.

## Sehen – Lesen – Informieren



Die [Infomail der Flächensparoffensive](#) vom April 2023 befasst sich mit den vielfältigen Nutzungsansprüchen von Flächen und zeigt anhand des Beispiels Agri-Photovoltaik Möglichkeiten multifunktionaler Flächennutzung auf.

Das Flächensparmanagement der Regierung der Oberpfalz hat Anfang August 2023 den [Fotowettbewerb - „Bauen - flächeneffizient und innovativ“](#) ausgelobt. Ziel des Wettbewerbs war es, das Bewusstsein für einen verantwortungsvollen Umgang mit der begrenzten Ressource „Fläche“ zu schärfen und zum Nachahmen zu motivieren. Die prämierten Beispiele zeigen wie Ästhetik, Funktion und Flächeneffizienz in der Praxis vereint werden können.



### Videoclips



[Das Ende der Neubaugebiete? Wohnraum ohne Naturzerstörung](#), SWR-Wissen, Dauer rd. 44 Minuten

[Das Einfamilienhaus](#) und [Wie wollen wir in Zukunft wohnen?](#), BR Capriccio, Dauer je rd. 7 Minuten

### Veranstaltungshinweise



Grüne Liga: [Tagung zu ungenutztem Wohnraum im "Einfamilienhaus"](#) am 25.01.2024

Zentrum für nachhaltige Kommunalentwicklung in Bayern: [Online-Workshop: "Keine Angst vor dem Recht in der Innenentwicklung und beim Flächensparen"](#) am 25.01.2024



Die "Aktionstage Sanierung" im Mai in den Regionen Bayreuth, Wunsiedel und Hof zeigen Best Practice Beispiele der Gebäudesanierung. Neben Vorträgen aus der Reihe "fundiert informiert", gibt es die Möglichkeit, sanierte Gebäude zu besichtigen, an Expertenvorträgen teilzunehmen und ins Gespräch zu kommen. Das Programm wird im Frühjahr 2024 unter der Seite <https://hausundhof.bayern> veröffentlicht.

## Gute Beispiele gesucht!

Das Flächensparmanagement der Regierung von Oberfranken und die Bayerische Flächensparoffensive sind immer interessiert an guten Beispielen für eine nachhaltige und zukunftsfähige Siedlungsentwicklung. Ob Revitalisierung, Nachverdichtung und multifunktionale Nutzung von Flächen oder gar ein Rückbau versiegelter Gebiete, solche Beispiele sind es wert darüber zu berichten. Bitte sprechen Sie uns an, wenn Sie Beispiele guter Innenentwicklung oder flächeneffizienter Bauweisen kennen. Beispiele aus ganz Bayern gibt es unter [Flächensparoffensive Bayern: Praxisbeispiele \(flaechensparoffensive.bayern\)](#).