



# Herzlich Willkommen zum Runden Tisch Flächensparen im Landkreis Main Spessart!



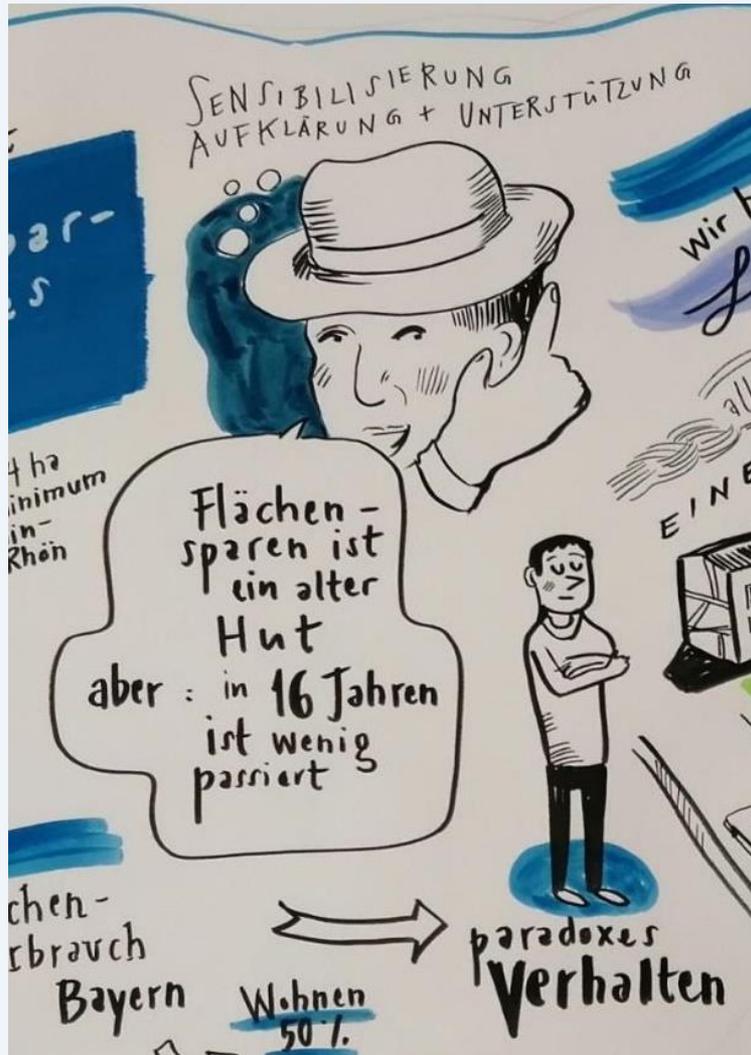
Bitte halten Sie die Schutz- und Hygienebedingungen gem. der 14. BaylfSMV ein, dazu gehören insbesondere:

- Wo immer möglich ist ein Mindestabstand zwischen 2 Personen von 1,5 m einzuhalten.
- Das Tragen einer Mund-Nasen-Bedeckung ist in allen Bereichen notwendig, diese kann am Platz bei Einhaltung des Mindestabstands abgenommen werden.



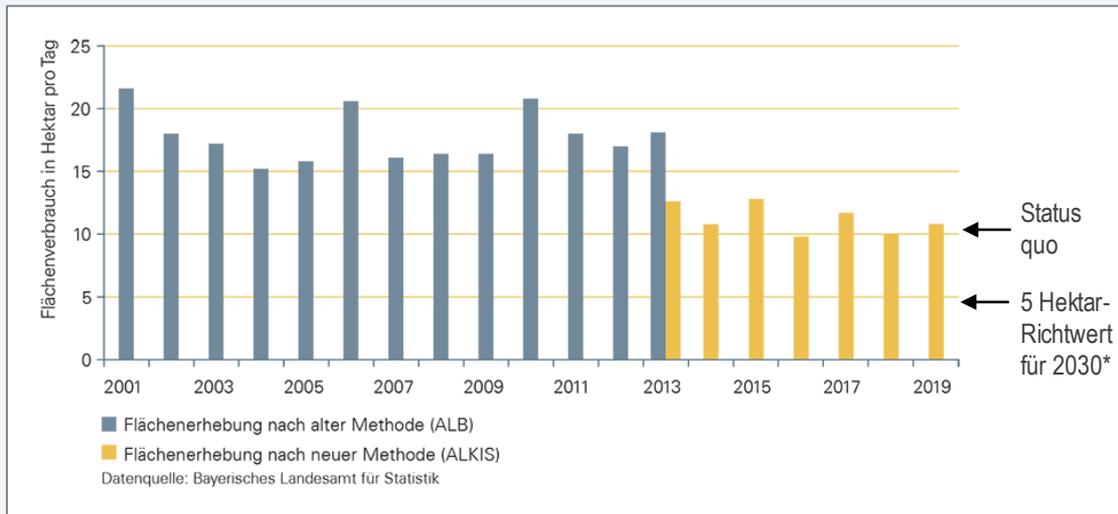
# Landrätin Sabine Sitter

## Flächensparen – ein alter Hut?!



- 90er Jahre: Faktor 4: 120 ha / Tag → 30 ha / Tag
- 2003: Bündnis für Flächensparen Bayern
- 2004: Nationale Nachhaltigkeitsstrategie zur Flächenneuanspruchnahme von 30 ha / Tag in 2020
- 2017: Korrektur auf 30 ha / Tag bis 2030  
5 ha / Tag als Bayerischer Beitrag  
(„Obacht bei Statistik“)
- 2018: Aufnahme in den Koalitionsvertrag Bayerns
- 2019: Ministerratsbeschluss zur Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung, Regionalkonferenzen
- 2020/21: Auslegungshilfe Bedarfsnachweis, Einstellung von Flächensparmanagerinnen, Aufnahme des 5ha-Richtwerts in das Bayerische Landesplanungsgesetz

## Quantitative Bedeutung der 5-ha-Richtgröße\*



Entwicklung des Flächenverbrauchs für Siedlungen und Verkehr in Bayern seit 2001

Quelle: [Landesamt für Umwelt](#) 2021, leicht verändert

... ein Blick zurück ...

\* aber: unterschiedliche Berechnungsgrundlage! Vgl. Grundsatz des BayLplG

## Flächensparoffensive seit 2019

### der Auslöser



Im **März 2018** forderte das **Volksbegehren** „**Betonflut eindämmen**“ die verbindliche Höchstgrenze des Flächenverbrauchs von 5ha/Tag. Der bayerische Verfassungsgerichtshof lehnte das Volksbegehren im Juli u. a. mit der Begründung der fehlenden Konkretetheit ab („Gesetzentwurf nicht bestimmt genug ist; so fehlen ihnen beispielsweise konkrete Vorgaben, wie der Flächenverbrauch in Kommunen gesenkt oder wie Härtefälle geregelt werden sollen“).

Quellen: <http://betonflut-eindaemmen.de/>; <https://www.bayern.de/staatsregierung/koalitionsvertrag-2018-bis-2023/> in Kraft ab Nov. 2018

### eine Konsequenz



#### Kap. III.2

#### Nachhaltiges Bayern – Für eine gesunde Umwelt:

„Wir wollen den **Flächenverbrauch** im Freistaat **deutlich und dauerhaft senken**.“

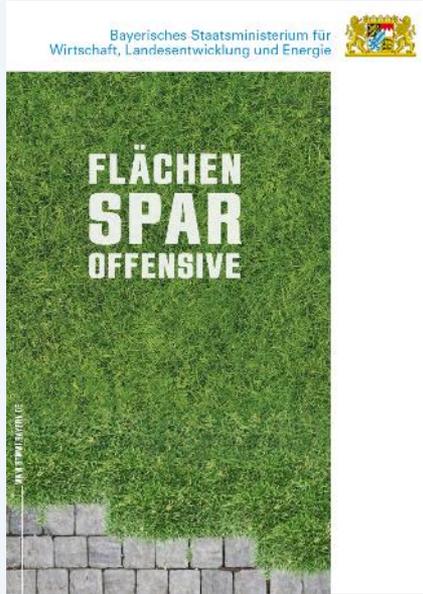
# Was macht die Flächensparoffensive?

## der Beschluss

München, 16. Juli 2019

### Bericht aus der Kabinettsitzung:

1. Staatsregierung beschließt Flächensparoffensive: Umfangreicher Maßnahmenkatalog und fünf Hektar als Richtgröße im Landesplanungsgesetz / Lockerung des Anbindegebots wird zurückgenommen (Seite 2)



## die Maßnahmen

Ebene 1	Ebene 2	Ebene 3
<b>Land</b>	<b>Region</b>	<b>Kommunikation</b>
Richtgröße für den Flächenverbrauch im BayLplG	Stärkung der Regionalen Planungsverbände	Veranstaltungen der Flächensparoffensive
Standardisierter Bedarfsnachweis für neue Siedlungsflächen	Flächensparmanager	Fachkongress Flächensparen
Evaluierung und Anpassung des Anbindegebots	Regionalkonferenzen	Best-practice-Sammlung
Fortschreibung des LEP	Fortschreibung der Regionalpläne	Öffentlichkeitskampagne
Hohe Gewichtung des Flächensparens bei Anwendung des LEP	Leerstandsmanagement	Veröffentlichungen der Flächensparoffensive
Verbesserte Raumbeobachtung	Regionale Siedlungs- und Flächensparkonzepte	
Modellvorhaben der Landesentwicklung	Sonderförderung Flächensparen für Regionale Initiativen	
Raumwissenschaftliches Netzwerk		

→ Kein „Herunterbrechen“ des 5-ha-Richtwerts auf Regionen und Kommunen – Zielerreichung v. a. im Dialog und mithilfe von Sensibilisierungsformaten, Konzepten, Förderungen, Management

Quellen: <https://www.bayern.de/service/presse-2/ministerratsberichte/>; [https://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user\\_upload/stmwi/Publikationen/2020/Faechensparoffensive-2020-01.pdf](https://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwi/Publikationen/2020/Faechensparoffensive-2020-01.pdf);

# Veröffentlichungen des Landesentwicklung

**Fördernavi Flächensparen:**  
Ressortübergreifender Überblick  
über Förderprogramme und  
Zielgruppen

[auf der Website des StMWi](#)

**Best-Practice-Sammlung:**  
Gute Beispiele aus Bayern zu  
Innenentwicklung und  
Flächenrecycling anschaulich  
dargestellt

[auf der Website des StMUV](#)

**Regelmäßige Infomail:**  
Alle zwei Monate, berichtet rund  
um das Thema Flächensparen zu  
bestimmten Schwerpunkten und  
Projekten

[auf der Website des StMWi](#)

## Umsetzung der Flächensparoffensive in Unterfranken

### Landes- & Regionalplanung / Regionalentwicklung

- Prüfung Bauleitplanung → Bedarfsnachweis
- Steuerung Photovoltaik
- Workshops Regionalmanagement

### Kommunikation

- Social Media, Newsletter
- Infos zu Fördermöglichkeiten
- Vermittlung Best Practice

### Themenveranstaltungen / Seminare zu:

- Nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung
- Flächensparendes Planen und Bauen
- Neues Wohnen im ländlichen Raum
- Leerstands- / Flächenmanagement

### Vernetzung

- Runde Tische für verschiedene Zielgruppen
- Regionalkonferenzen

### Beiträge zu externen Veranstaltungen

- Teilnahme und Beiträge zu BGM-DB, Bauamtsleitertagungen, Lenkungsgruppensitzungen (RM / Leader / ILE)
- Aktionswochen oder Thementage

# Eindrücke:



Digitale Fachveranstaltung am 29.07.2021 „Innen geht was!“ mit zwei externen Referenten



**Innen geht was! Wohnraumpotenziale im Bestand nutzbar machen**

Onlinevortrag

- 📅 Donnerstag, 29.07., 10.00 – 11.30 Uhr
- 👤 Marina Klein & Anne Weiß, Regierung von Unterfranken in Kooperation mit Tanja Kenkmann, Öko-Institut Bertram Wegner, Stadtplanungsbüro Wegner
- 💰 kostenlos
- 📝 Anmeldung unter: [Bauleitplanung@reg-ufv.bayern.de](mailto:Bauleitplanung@reg-ufv.bayern.de)

Newsletter mit Interview, Best Practice, Video-Tipps, Ankündigungen



**FLÄCHEN SPAR OFFENSIVE** | **FLÄCHENSPAROFFENSIVE DER BAYERISCHEN STAATSRREGIERUNG UMSETZUNG IN UNTERFRANKEN**

**BEST PRACTICE ... VOR DER EIGENEN HAUSTÜR**

**Wie Innenentwicklung geht im Landkreis Hallberg**

Auf der einen Seite steht der demografische Wandel: Die Bevölkerung wird immer älter, die Einwohnerzahlen sinken. Auf der anderen Seite steht eine hohe Nachfrage nach Wohnraum und Gewerbeflächen, die u.a. zur Ausweisung von Neubaugebieten auf der grünen Wiese führt (Quelle: Landratsamt Hallberg). Um Innenentwicklung als eine attraktive Lösung in diesem Spannungsfeld bekannt zu machen, entwickelte das Regionalmanagement Hallberg ein [E-Book](#), das kürzlich veröffentlicht wurde. Darüber hinaus bieten das [Lehrstoffsportal](#) des Landkreises Hallberg sowie die Webseiten der vier interkommunalen Verbünde [Allianz Hofheimer Land](#), [Allianz Main & Haßberge](#), [Lebensregion plus](#) und [Baunach-Allianz](#) umfassende Informationen zum Thema Innenentwicklung.

„Neues Leben im Städtchen“ in Mainbernheim, Landkreis Kitzingen

Eine schmale Baufücke im Ortskern nutzte die Bauherrin Stadt Mainbernheim, um ein modernes Mehrfamilienhaus mit 130 m² Wohnfläche zu errichten (Foto rechts). Für das Projekt wurde die Wohnraumpföderung der Regierung von Unterfranken in Anspruch genommen. Aufgrund zahlreicher erfolgreicher Maßnahmen der Altstadtsanierung erhielt die Kommune im Rahmen des Bayerischen Landeswettbewerb 2021 der Städtebauförderung eine Anerkennung. Gewürdigt wurden dabei u.a. die Nutzung zentral gelegener Leerstände für eine Radlerherberge, die Neugestaltung der historischen Grabengärten sowie das auf den Weg bringen einer Gestaltungssatzung mit einem kommunalen Förderprogramm, um private Sanierungen und energetische Maßnahmen zu unterstützen. Mehr erfahren Sie in der [virtuellen Ausstellung](#) der Städtebauförderung, die im Zuge des Landeswettbewerbs veröffentlicht wurde.

**Staatspreis Land- und Dorfentwicklung für Retzstadt, Landkreis Main-Spessart**

Ob Seniorentreff, Dorfgemeinschaftshaus, Platz der Freundschaft – in Retzstadts Ortsmitte wurde all das realisiert und ein Stück mehr Lebensqualität geschaffen. Für diese Innenentwicklungsprojekte, die durch das ALE Unterfranken unterstützt wurden, erhielt die Kommune nun den **Staatspreis** für Land- und Dorfentwicklung 2020. Der Preis wird jährlich durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten verliehen. Zum [Videoclip](#).

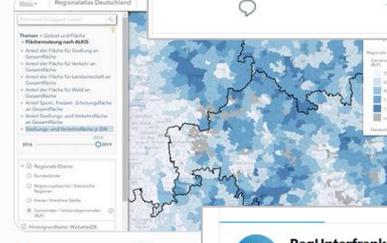
Quelle: BayerStMB: Virtuelle Ausstellung „Bayerischer Landeswettbewerb 2021 – Gemeinsam Orte gestalten“

**RegUnterfranken** @RegUnterfranken · 27. Mai

In der Gemeinde #Retzstadt wurde Lebensqualität geschaffen – durch tolle Projekte der #Innenentwicklung und starkes Engagement im Bereich grüne Energie. Dafür gab es nun den #Staatspreis für Land- und #Dorfentwicklung. Mehr im Videoclip: [youtube.com/watch?v=7Qscw...](https://www.youtube.com/watch?v=7Qscw...) Gratulation!



**RegUnterfranken** Wie hoch ist die #Siedlungsdichte in Ihrer Kommune? Der #Regionalatlas zeigt die Bevölkerung, Bildung, regionalatlas.statistik



der Landkreis „für das Leben in der Ortsmitte begeistern“. Angeboten werden Häuser, zahlreiche Baugrundstücke, Gewerbeimmobilien ebenso wie Förderprogramme oder „gute Beispiele“ auf der Homepage des Landkreises. Lassen Sie sich inspirieren: <https://immobilien.landkreis-badkissingen.de/.../index.html> #Innenentwicklung #innenvorleben #Regionalmanagement #Flächensparen #BadKissingen

Informiert bleiben über Social Media



Zum Twitter-Account  
Zur Facebook-Seite der Regierung von Unterfranken

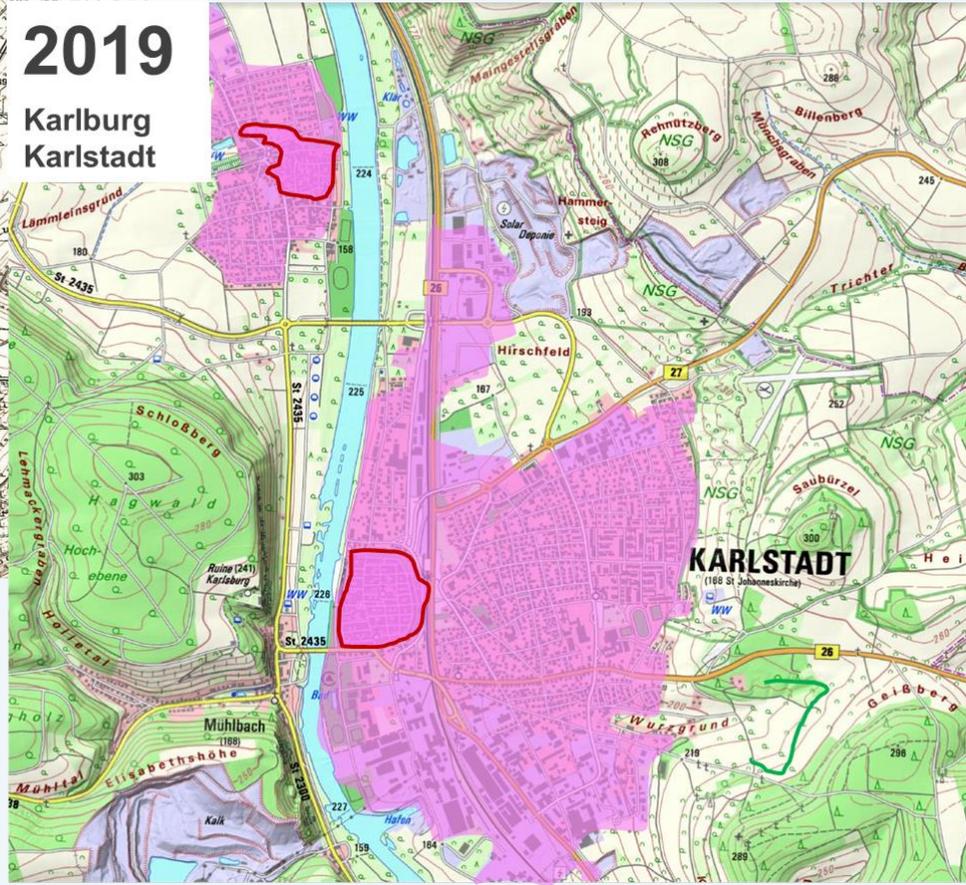
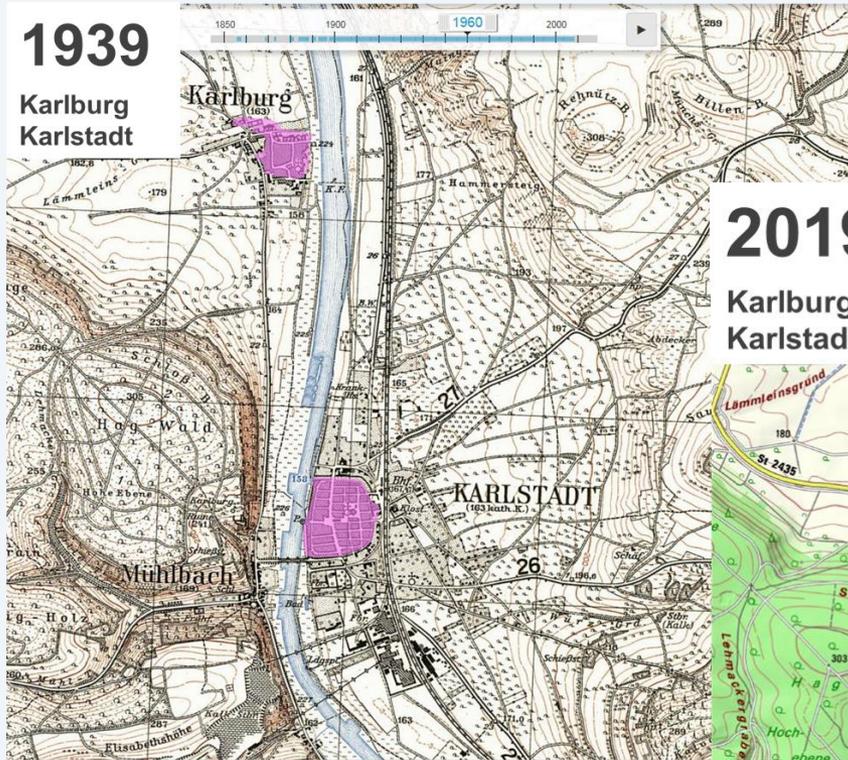
**RegUnterfranken** Selbstorganisierte Generation 50+: V... „Leitfaden für ger... Main-Spessart ma... @BauenBewegen



Wohnprojekte für die Generation 50+



# Flächensparen. Wo stehen wir?



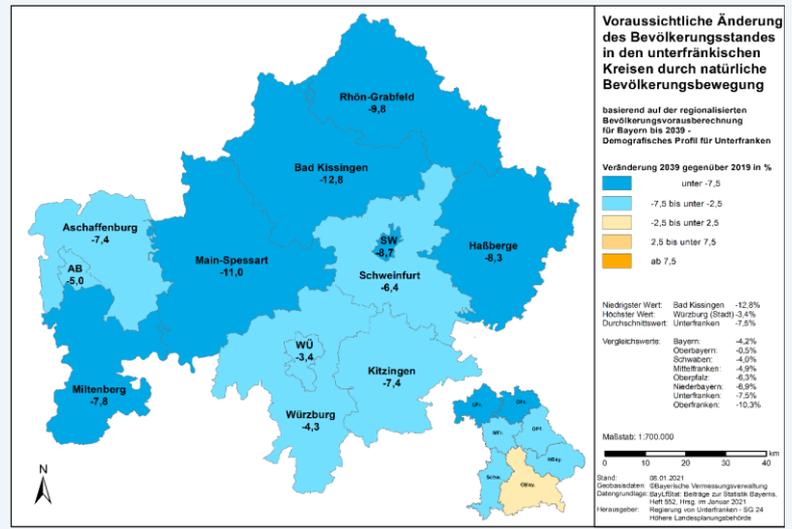
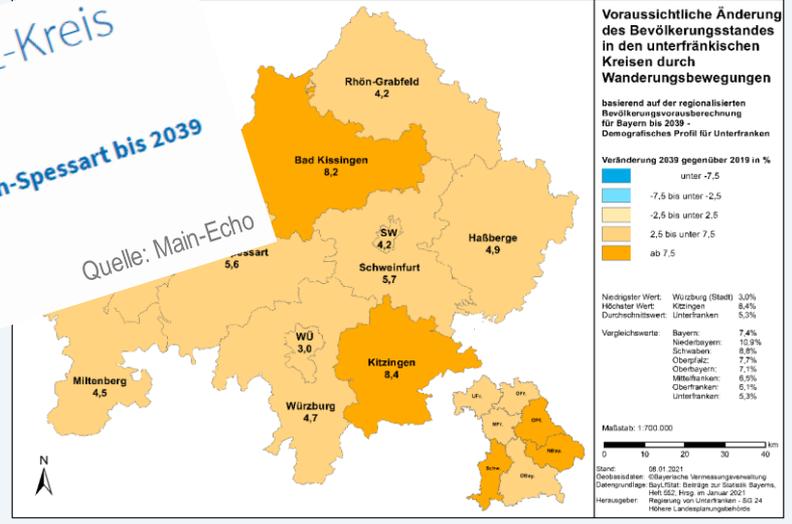
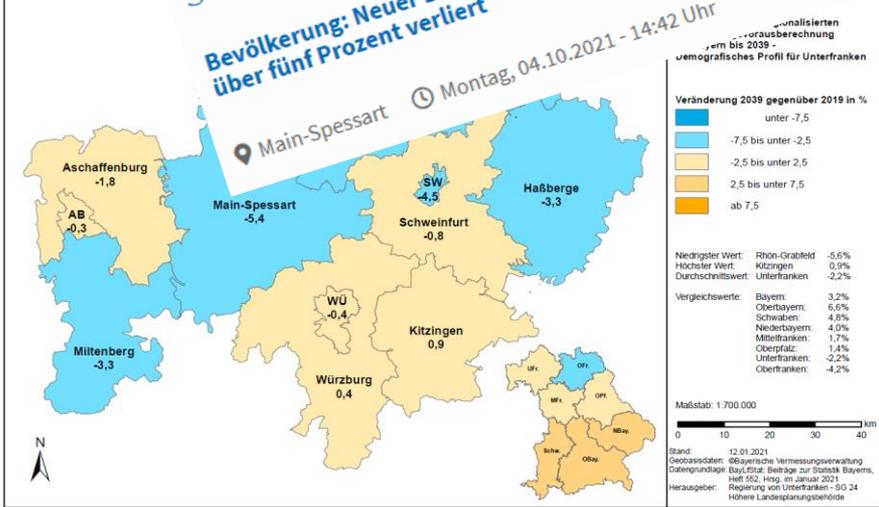


# Exkurs: demografische Entwicklung

Nur fünf Gemeinden im Main-Spessart-Kreis sollen wachsen

Bevölkerung: Neuer Demografie-Spiegel geht davon aus, dass Main-Spessart bis 2039 über fünf Prozent verliert

Quelle: Main-Echo



Theoretisch: auf Basis demografischer Prognosen kein / kaum Bedarf

# Zuwachs der Siedlungs- und Verkehrsfläche in Unterfranken

Zuwachs 2014 – 2019 in  
Unterfranken:

+ 1.487 ha (+1,4%)  
= 2.082 Fußballfelder

Zuwachs 2014 – 2019 im Lkr.  
Main-Spessart:

+ 259 ha (+2,1%)  
= 363 Fußballfelder

Davon für Wohnbau: 104 ha  
Davon für Verkehr: 43 ha



1 Fußballfeld ≈  
0,714 ha

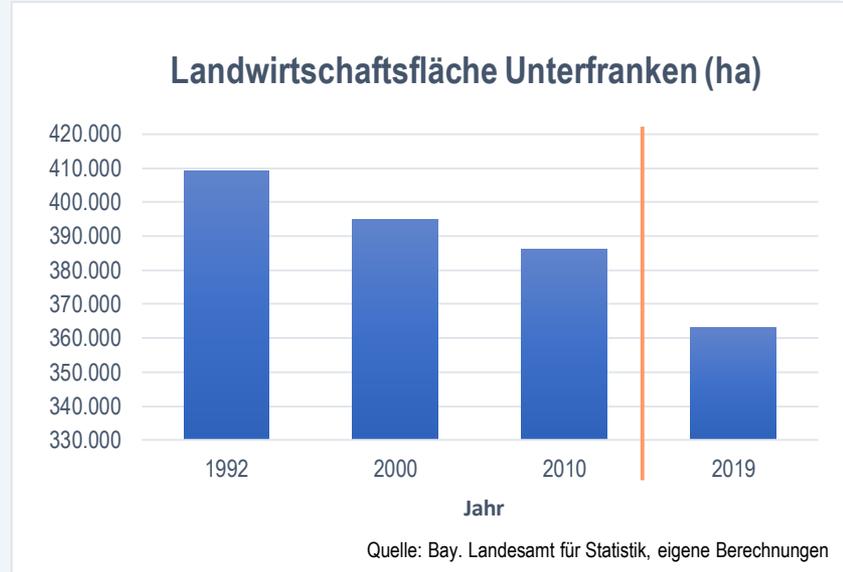
**Wo liegt das Problem?**

# Auswirkungen der Flächeninanspruchnahme durch Siedlung und Verkehr

**Verfügbare Gesamtfläche wird nicht mehr!**



Rieneck, Lkr. MSP | Quelle: Eigene Aufnahme



Landkreis Main-Spessart 2014-2019:

**Rückgang Landwirtschaftsfläche: - 364 ha**

Äcker und Grünland doppelt „bedroht“ durch:

1. neue Bebauung im Außenbereich
2. dafür notwendige Ausgleichsflächen

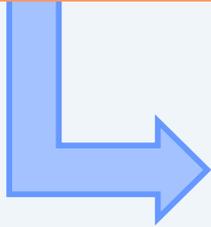


Blick auf Trennfeld, Lkr. MSP | Quelle: Eigene Aufnahme

Quelle Zahlen & Diagramme: Eigene Berechnungen auf Basis Amtlicher Daten der Bay. Regionalstatistik (Genesis Online)

## Auswirkungen der Flächeninanspruchnahme durch Siedlung und Verkehr

### Konsequenzen



- Weniger Fläche für Nahrungsmittelanbau und Naherholung
- Rückgang von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- Versiegelung: Versickerungshemmnis, höhere Überschwemmungs- und Erosionsgefahr
- Aufheizung von Siedlungen
- Leerstand und Verfall im Ortskern
- Mangelnde Infrastrukturauslastung → Kosten pro Kopf

#### WÜRZBURG Warum es dem Feldhamster in Würzburg immer schlechter geht

Feldhamster sterben aus. Denn sie haben keinen Lebensraum mehr. Deshalb kritisiert der Bund Naturschutz die Ausweisung neuer Baugebiete im Nordosten Würzburgs.



Foto: Späcker Anspach | Ein Feldhamster auf einer Ackerfläche.



Leerstehende Pension in Gräfendorf | Quelle: Eigene Aufnahme



Ladenleerstand in Burgsinn | Quelle: Eigene Aufnahme

Fotos: Innerörtlicher Leerstand im Lkr. Main-Spessart | Eigene Aufnahmen  
Main-Post-Artikel vom 17.10.2020 (Manuela Göbel; Foto: dpa/Uwe Anspach)

# Außenentwicklung statt Innenentwicklung?



Neubaubereichsplanung aus dem Jahr 2021 bei schrumpfender Bevölkerung und über 150 Baulücken; Quelle: Screenshot Bauleitplanentwurf



↙ Baulücken im Innenbereich eines nicht zentralen Ortes im Landkreis Miltenberg;  
Quelle: Screenshot aus dem BayernAtlas 2021, bearbeitet

← Großflächige Neubaubereichsausweisung aus dem Jahr 2021, Lkr. Kitzingen;  
Quelle: Screenshot des Bauleitplanentwurfes



Sanierung altes Jägerhaus in Hellmitzheim, Lkr. Kitzingen

# Was können Gemeinden zum Flächensparen beitragen? Best-Practice Beispiele aus Bayern

Bildquelle: Jahresbericht der Städtebauförderung Ufr., 2017; Foto © Stadt Iphofen | Eigene Aufnahme



## Leerstände sanieren, städtebauliche Missstände beheben

Sanierung des ehemaligen Pfarrhauses in Iphofen, Lkr. Kitzingen



Vorher



nachher

Quelle: Jahresbericht der Städtebauförderung Unterfranken, 2018; Fotos © Stadt Iphofen

Sanierung ehem. Rathaus in Mönchberg, Lkr. Miltenberg



Quelle: Jahresbericht der Städtebauförderung Unterfranken, 2020;  
Foto © Gemeinde Mönchberg

Leerstand nutzen in der Brückentorstr. 14  
Gem. Kürnach, Lkr. Würzburg



Quelle: Jahresbericht der Städtebauförderung Unterfranken,  
2017; Fotos © Gemeinde Kürnach

## Demographischen Wandel beachten, „verdeckten Leerstand“ reduzieren

- Barrierefreie, kleine Wohneinheiten anbieten → Umzug ermöglichen
- Pflegeangebote und soziale Treffpunkte einbinden

### Beispiele:

[Nüdlingen](#), Lkr. Bad Kissingen: 34 WE, tw. barrierefrei, Tagespflege und Sozialstation integriert, Entstehung auf gemeindeeigenem Grundstück im Innenort

[Rottendorf](#), Lkr. Würzburg: ServiceWohnen mit 26 WE (50m<sup>2</sup> - 120m<sup>2</sup>), betreutes Wohnen

[Lohr am Main](#), Lkr. Main-Spessart: Planung Cari-Zentrum, dreigeschossig mit Tiefgarage



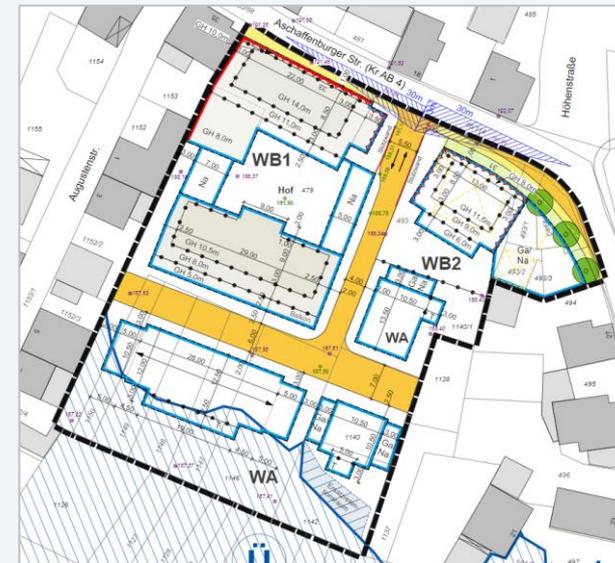
Bildquellen: Eigene Aufnahme (13.10.2021); Pressemitteilung Gemeinde Rottendorf, (21.12.2020);  
Aus Begründung Bebauungsplan „Cari-Zentrum“ Lohr am Main (26.07.2021);  
Kraus Architekten; Nutzungsübersicht, Luftbild des Plangebietes © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

## Nachhaltige Bauleitplanung, flächensparende Bauformen wählen

- Nachverdichtung; Aufstockung; Nutzung von Brachflächen
- Bestandsgebäude sanieren, um „graue Energie“ nicht zu verschwenden
- Planung kleiner Grundstücke, Mischung Mehrfamilienwohnen und Einzelhäuser

### Beispiele:

- [Gemeinde Waldaschaff](#), Lkr. Aschaffenburg: Nachverdichtung an der Ortsdurchfahrt; Revitalisierung alter Gasthof + Aufstockung, Nutzung rückwärtiger Bereich;
- [Zell am Main](#), Lkr. Würzburg: Umwandlung ehem. Gewerbefläche in WA/MI; Doppel- und Reihenhäuser mit 75 Wohneinheiten



## Gewerbegebiete nachhaltig planen

- Multifunktionale Flächennutzung, z.B. bei Parkflächen
- Dachflächen für regenerative Energieerzeugung oder Begrünung nutzen
- Weniger Versiegelung, mehr Grün und versickerungsfähiges Material festsetzen
- Mehrgeschossige Gewerbebauten; Tiefgaragen im UG und Büroflächen im 1. Stock

### Beispiele:

- [ZF Friedrichshafen](#) AG, St. Schweinfurt: 14.000 m<sup>2</sup> Parkflächen mit Photovoltaik-Überdachung
- [Markt Langquaid](#), Lkr. Kehlheim: Öko-Plus Gewerbegebiet „Ziegelberg“, rund 3 ha mit ökologischen Auflagen

→ Hinweis: Vorstellung bei Veranstaltung der Flächensparoffensive am 30. November 2021



Mittelbayerische 24 DIENSTAG, 1. OKTOBER 2019



Das Öko-Plus-Gewerbegebiet „Ziegelberg“ wird nach Steinberg über den Kreisverkehr erschlossen. FOTO: EDITH VETTER

## Neues Gewerbegebiet wird grün und sozial

**BAUPROJEKT** Begrünung, Solarzellen, Lärmschutz: Neue Wege geht der Markt bei der Ausweisung des Gewerbegebietes „Ziegelberg“.

lich im neuen Gewerbegebiet in die Praxis umgesetzt werden können. Die Arbeitsgruppe erarbeitete sowohl eine Erschließungsvariante als auch einen Vorschlag zur Baustelleneinrichtung, Ressourcenschonung, Durchgrünung, Lärmschutz, die Verwendung umweltfreundlicher Baustoffe, ein Wohlfühlambiente für Mitarbeiter mit Schaffung einer grünen Piazza, die Bauästhetik wie die Vorgabe der Farbe für Wände und Parkbänke.

deren Schwerpunkte der Ausführungen von Umweltreferent Peter-Michael Schmalz. Für die Betriebe bedeute das Vorgaben wie die Begrünung von Flachdächern und Rot als Dachfarbe. Bei mehr als 15 Metern Fassadenabschnitten müsse eine Fassadenbegrünung erfolgen oder mit einer Solar- oder Photovoltaikanlage ausgestattet werden. Unbebaute Flächen sollen als extensive Grünflächen angelegt werden und Grünanlagen, die als

VON EDITH VETTER

Bildquellen: BR-Nachrichten vom 26.11.2020 „890 Parkplätze werden zu riesiger Photovoltaikanlage“, Mittelbayerische Zeitung, Artikel vom 01.10.2020 (Text + Foto Edith Vetter)

## Und nun: Von der Theorie zur Praxis!

### **Flächen sparen als Anliegen des Landratsamtes: Eindrücke aus den Bereichen Bau und Regionalmanagement**

Tanja Reder, Untere Bauaufsichtsbehörde

Saskia Nicolai, Dr. Tatjana Reeg, Regionalmanagement

### **Erfahrungsaustausch mit Beispielen aus der Praxis – im Gespräch mit den Kommunen**

Dr. Mario Paul, 1. Bürgermeister, Stadt Lohr a.Main

Marco Amrhein, Leitung Fachbereich Planen und Bauen, Stadt Karlstadt

Ende des formellen Teils um ca. 16 Uhr; anschließend:

### **Fußexkursion zum Aloysianum: Umnutzung des ehem. Klostersgartens zur Wohnanlage**

## Und nun: Von der Theorie zur Praxis!

**Flächen sparen als Anliegen des Landratsamtes:  
Eindrücke aus den Bereichen Bau und Regionalmanagement**

Tanja Reder, Untere Bauaufsichtsbehörde

Saskia Nicolai, Dr. Tatjana Reeg, Regionalmanagement

**Erfahrungsaustausch mit Beispielen aus der Praxis –  
im Gespräch mit den Kommunen**

Dr. Mario Paul, 1. Bürgermeister, Stadt Lohr a.Main

Marco Amrhein, Leitung Fachbereich Planen und Bauen, Stadt Karlstadt

Ende des formellen Teils um ca. 16 Uhr; anschließend:

**Fußexkursion zum Aloysianum:  
Umnutzung des ehem. Klostergartens zur Wohnanlage**

## Erfahrungsaustausch

**Kommunales  
Förderprogramm zur  
Innenentwicklung: Wie  
wird es angenommen?  
Was muss verbessert  
werden?**

**Welche  
flächensparenden  
Bauformen abseits des  
EFH sind vorstellbar?**

**Wie gelingt die  
innerörtliche  
Baulandaktivierung /  
Eigentümeransprache  
bei Ihnen?**

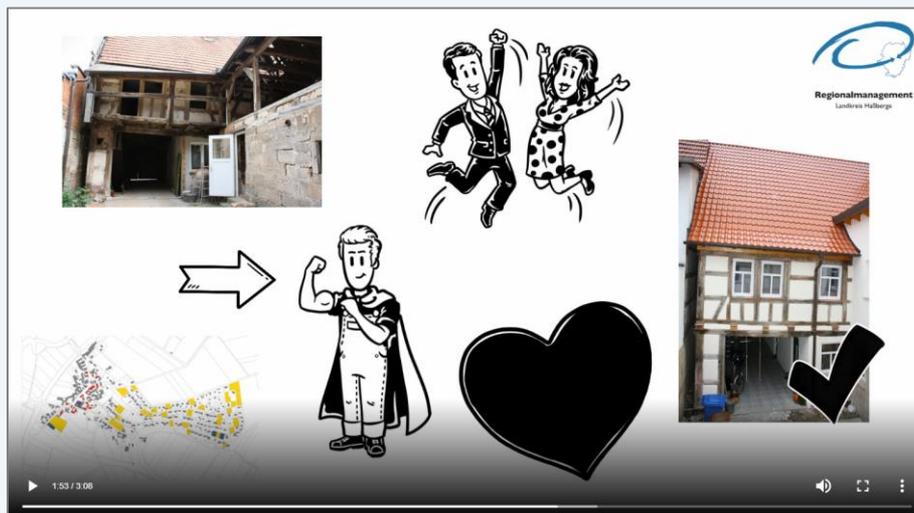
**Was lässt sich gegen den  
drohenden und  
„verdeckten“ Leerstand  
tun?**



# Wir freuen uns auf den künftigen, weiteren Austausch!

## Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

Kontakt Flächensparmanagement RUF: [bauleitplanung@reg-ufr.bayern.de](mailto:bauleitplanung@reg-ufr.bayern.de)



Gemeinschaftsaufgabe  
Flächensparen –  
wir schaffen es nicht ohne Sie!

Mehr Infos auf der Website:

[Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung - Umsetzung in Unterfranken](#)