# FLÄCHENSPAROFFENSIVE DER BAYERISCHEN STAATSREGIERUNG
# UMSETZUNG IN UNTERFRANKEN

Regierung von Unterfranken | SG24
Newsletter 02 | Juli 2021

## INHALT


- SERVUS
- MITMACHEN
- FÜNF FRAGEN AN FRAU FREYTAG
- ZAHL DES QUARTALS: 50
- SCHNELL ERKLÄRT: BEN
- FOKUS FÖRDERUNG: FÖRDERNAVI FLÄCHENSPAREN
- BEST PRACTICE: … VOR DER EIGENEN HAUSTÜR
- SEHEN_HÖREN_LESEN
- FLÄCHENSPAREN DIGITAL
- TERMINE + AUSBLICK


## MITMACHEN

### Zukunftsorientierter Gewerbebau – Best Practice gesucht!

*Quelle: BayIKA*

Mit der Einreichung einer formlosen Projektskizze sind Sie bereits im Rennen.
Mehr zur Ausschreibung der BayIKA-Bau: hier

## ADRESSATEN

- Kommunal- und Kreisverwaltungen; Geschäftsstellen der Regionalen Planungsverbände Bayerischer Untermain (1), Würzburg (2), Main-Rhön (3)
- Regionale Initiativen in Unterfranken
- Kolleginnen und Kollegen der Regierung von Unterfranken, des Amts für Ländliche Entwicklung Unterfranken, der ÄELF und weitere interessierte Behörden
- Stadt-, Regional- und Landesplaner

… gerne auch zur Weitergabe an weitere interessierte Akteure zum Thema Flächensparen

## HERAUSGEBER

Regierung von Unterfranken
SG Raumordnung, Landes- und Regionalplanung (24)
Anne Weiß, Marina Klein
Kontakt: bauleitplanung[at]reg-ufr.bayern.de

## SERVUS!

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,
liebe Kolleginnen, liebe Kollegen,

vielen Dank für Ihr Interesse an unserer zweiten Newsletter-Ausgabe. Womöglich finden Sie gerade am Feierabend Zeit, in unsere Artikel hinein zu stöbern. In den letzten Wochen gehörten unsere Feierabende ja immer wieder dem Fußball. Er bringt bzw. brachte uns Spannung ins Wohnzimmer und vor dem Fernseher zusammen. Fußballplätze haben die schöne Eigenschaft, den meisten Menschen so wichtig zu sein, dass niemand sie überbauen oder zu einer Gewerbefläche weiterentwickeln wollte. Sie bleiben sozusagen als innerörtliche Freiflächen erhalten.

Anders ist es mit landwirtschaftlichen Flächen. Sie scheinen oft als Verfügungsraum für die Ausdehnung aller möglichen Nutzungen zu dienen. Dabei nehmen sie funktional einen hohen Stellenwert ein, beispielsweise für die Nahrungsmittelerzeugung, den Lebensraum geschützter Tierarten (Feldhamster, Feldlerche) und die Grundwasserneubildung bzw. den Hochwasserschutz – um nur ein paar Punkte zu nennen.

Im Regierungsbezirk Unterfranken hat sich die Landwirtschaftsfläche zwischen 2014 und 2019 um ca. 4.000 Fußballfelder reduziert!
Der Grund ist meist die Neuinanspruchnahme für Siedlung und Verkehr. Fraglich nur, welche gravierenden funktionalen Verluste sich dadurch ergeben haben. Ein spannender Gedanke.

Wir wünschen gute Inspirationen
und neue Erkenntnisse.

***Anne Weiß, Marina Klein***
Flächensparmanagerinnen

**********

**Terminhinweis**

**Donnerstag, 29.07.2021, 10 Uhr, online**

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

im Rahmen der „Aktionswochen zu den 17 Nachhaltigkeitszielen“ im Landkreis Kitzingen;
Informationen online und Anmeldung direkt unter bauleitplanung[at]reg-ufr.bayern.de

## FÜNF FRAGEN AN FRAU FREYTAG – KREISBAUMEISTERIN LANDKREIS ASCHAFFENBURG

***Anne Weiß**: Sehr geehrte Frau Freytag, Sie sind Kreisbaumeisterin am Landratsamt Aschaffenburg. Ihr Fachbereich berät Kommunen, Planer und Bauwillige, entscheidet über Bauvorhaben und genehmigt Bauleitplanungen. Wo sehen Sie die größten Herausforderungen in Ihrer Arbeit?*

*Dipl.-Ing. Elisabeth Freytag;*
*Foto: Landratsamt Aschaffenburg*

**Elisabeth Freytag:** Die größte Herausforderung bei meiner täglichen Arbeit besteht in der Beratung der Kommunen und der am Bau Beteiligten. Der städtebaulich übergeordnete Blick und die Integration einzelner Vorhaben sollten hier immer Vorrang vor Einzelentscheidungen haben. Dies versuche ich, allen Beteiligten zu vermitteln.
In meinen Beratungen weise ich immer darauf hin, dass die städtebauliche Ordnung und die Planungsziele vorzugsweise in Rahmenplänen darzustellen und als langfristige Handlungsstrategien zu beschließen sind. Diese informellen Planungen sind neben der Bauleitplanung die Grundlage aller gemeindlichen Entscheidungen. Jede bauliche Einzelentscheidung sollte sich in das Gesamtkonzept - die Rahmenplanung - einfügen.
Nur so können Fehlentwicklungen verhindert und eine positive städtebauliche Entwicklung gefördert werden. Die städtebaulichen Beratungen zur Bauleitplanung in den Kommunen werden von mir als Kreisbaumeisterin durchgeführt.
Von Bedeutung ist auch die Beratung der beauftragten Planungsbüros, die die Wünsche nach zusätzlichem Bauland oder Nachverdichtungen umsetzen. Inhaltlich werden die Erforderlichkeit von einer tiefgreifenden Bestandsaufnahme, Bewertung, Analyse und Konzeptentwicklung besprochen. Darauf aufbauend erfolgen die Festsetzungen in den Bebauungsplänen und die Einschätzung der Wirksamkeit der Satzung.
Bedingt durch unsere Lage in der Metropolregion Rhein-Main besteht ein enormer Druck nach Bauland und Wohnraum. Deshalb unterstützen wir die Kommunen bei den Herausforderungen der Baulandentwicklung und der Innenverdichtung in der Findung von städtebaulichen Lösungen, die auf die einzelnen Kommunen zugeschnitten sind.
Eine weitere tägliche Herausforderung liegt in der Entwicklung städtebaulicher und ökologischer Lösungen und einer konstruktiven, vertrauensvollen Beratung aller am Prozess Beteiligten.

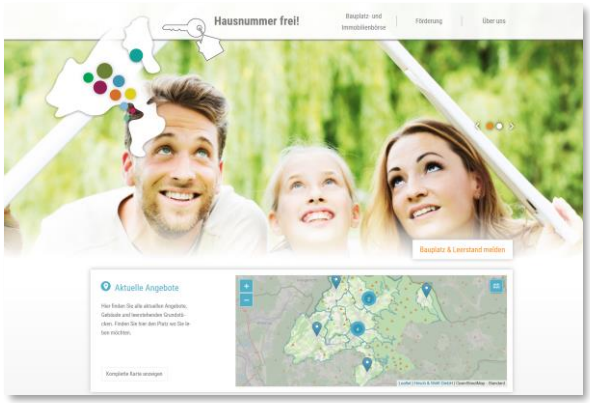
***Anne Weiß**: Was verbinden Sie spontan mit dem Begriff „Flächensparen“?*

**Elisabeth Freytag**: Spontan verbinde ich mit dem Begriff „Flächensparen“ Vorgaben und Projekte, die zum Flächensparen und der Vermeidung weiterer Flächenversiegelungen anregen. Darüber hinaus verbinde ich damit den Wunsch, dass von Seiten der Baugesetzgebung Projekte zum Flächensparen und zur Innenentwicklung vorrangig unterstützt werden.
Weiterhin denke ich auch an Modellprojekte, in denen mit städtebaulich geförderten Wettbewerben Wohngebiete für den ländlichen Raum entwickelt werden, die dem Wunsch der Bauherren nach Einfamilienhäusern / Doppelhäusern / Kettenhäusern und kleinen privaten Grundstücken nachkommen.
Als Lösungsansätze könnten hier aus meiner Sicht eine neue Form der Umlegung (Großostheimer Modell) und die seit Jahren diskutierte Besteuerung von Leerstand und nicht genutzten Baugrundstücken dienen.
Nur so können Innenverdichtung, Leerstand und Flächensparen in Einklang gebracht werden.

***Anne Weiß**: Ein Credo des Flächensparens lautet „Innen vor Außen“. Erhöhte Dichte, die Nachnutzung von Brachen und die Orientierung am tatsächlichen Bedarf sind dabei gefragt. Welches Vorzeigeprojekt fällt Ihnen in Ihrem Landkreis vor diesem Hintergrund ein?*

**Elisabeth Freytag:** Da gibt es gleich mehrere:

- **Großostheim**:
  Untersuchung der Möglichkeiten von Innenentwicklung, Nachverdichtung und Leerstandsmanagement des Citymanagers
- **Goldbach**:
  Nachverdichtung des ehemaligen Keltereiviertels Stenger, mehr Dichte, mehr Wohnraumqualität, Tiefgarage etc., Qualität im Wohnungsbau
- **Interkommunale Allianzen**,
  die eine gemeinsame Immobilienbörse betreiben (z. B. Kahlgrund-Spessart).
- **REMOSI**
  (Regionales Mobilitäts- und Siedlungsgutachten)[1]




*Portal „Hausnummer frei!“
der Kommunalen Allianz Kahlgrund-Spessart;
Quelle: https://www.hausnummer-frei.de/startseite*

***Anne Weiß:** Wo können sich Bau-Interessierte, Gemeinden, Planer im Landkreis Aschaffenburg Informationen und Unterstützung zum nachhaltigen, flächensparenden Bauen und Planen holen? Wer hilft weiter?*

**Elisabeth Freytag:** In der Fachpresse, in Immobilienzeitungen und in Fortbildungsveranstaltungen sind die Themen immer auf der Tagesordnung. Die vielfältigen und unterschiedlichen Informationen für Kommunen, Architekten und Planer können jederzeit bei mir als Kreisbaumeisterin und in der Bauaufsicht „abgeholt“ werden. Zeitgleich habe ich regelmäßig Vorträge und Veranstaltungen zum Thema Bauleitplanung und Bauantrag zusammen mit den Fachstellen im Hause organisiert und diese auch in Gemeinderatssitzungen gehalten.
Zudem bin ich in den meisten Integrierte-Ländliche-Entwicklung-Gruppen (ILE) und Integriertes-Stadtentwicklungskonzept-Gruppen (ISEK) sowie den Kommunalen Allianzen von Seiten der Bauaufsicht in den Lenkungsausschüssen vertreten - so ist die Weitergabe der vielfältigen Informationen sichergestellt.

***Anne Weiß:** Welche Unterstützung wünschen Sie sich als Kreisbaumeisterin zum Thema Flächensparen?*

**Elisabeth Freytag:** Ich würde eine Landes- und Regionalplanung begrüßen, die planerische Vorgaben inhaltlich noch weiter und detaillierter präzisiert. Sicherlich ließen sich auch gesetzliche Vorgaben bzw. Leitlinien noch besser auf einander abstimmen, welche auch städtebauliche Projekte zum Thema Flächensparen aufgreifen. Wünschenswert ist die modellhafte Entwicklung von Projekten, die die Anforderungen an das „ländliche“ Bauen in einer Metropolregion aufzeigen und Zukunftsvisionen in die Kommunen und Architektenschaft transportieren.

***Anne Weiß: Frau Freytag, vielen Dank für den Austausch, alles Gute Ihnen und Ihrem Team weiterhin!***

[1] Das Regionale Mobilitäts- und Siedlungsgutachten 2035 (REMOSI) hat der Regionale Planungsverband Bayerischer Untermain in Auftrag gegeben um u.a. die Erreichbarkeit der Gemeinden am Bayerischen Untermain untersuchen, Defizite aufdecken und Anstöße geben zu lassen, wie die Mobilität in der Region insgesamt und im Stadt-Umland-Kontext attraktiver und umweltfreundlicher werden kann. Die Studie soll dazu beitragen, die bereits bestehenden Verkehrsprobleme am Untermain zu lösen und schon jetzt die Weichen bis 2035 zu stellen, vgl. auch Beitrag „Zahl des Quartals“ in dieser Ausgabe.

## 50 %

## ZAHL DES QUARTALS

In den Städten und Gemeinden der Region Bayerischer Untermain bestehen insgesamt 948 Hektar Innenentwicklungspotenziale. Die Kommunen haben sich vorgenommen ganze 50 % dieser Flächen bis zum Jahr 2035 zu aktivieren. Dieses ambitionierte Ziel ergab eine Befragung des Regionalen Planungsverbands im Rahmen des Regionalen Mobilitäts- und Siedlungsgutachtens 2035, kurz „REMOSI".

SCHNELL ERKLÄRT

## BEN - BERATUNGSSTELLE ENERGIEEFFIZIENZ UND NACHHALTIGKEIT

Träger: Bayerische Architektenkammer – Förderung: BaySTMUV, BayStMWBV
https://www.byak.de/planen-und-bauen/beratungsstelle-energieeffizienz-und-nachhaltigkeit.html

**Angebot**
Kostenfreie Erstberatungen zu allen Fragen des energieeffizienten und nachhaltigen Planens und Bauens, zu Klimaanpassung, grüner & blauer Infrastruktur sowie zu kommunalen Nachhaltigkeitsstrategien

**Zielgruppe**
Grundsätzlich jede(r) – von der privaten Bauherrin, über die Gemeinde, den Investor bis hin zum Architekten oder der Stadtplanerin

**aktueller Termin**
Kostenfreie digitale Konferenz „Planen und Bauen im Kreislauf" am 13. Juli 2021 um 16:00 Uhr

**aktuelle Broschüre**
Nachhaltigkeit gestalten -
Leitfaden zum nachhaltigen und energieeffizienten Bauen für Planer und Bauherren, 2018

## FOKUS FÖRDERUNG: FÖRDERNAVI FLÄCHENSPAREN

**Worum geht's?**
Die seit Kurzem verfügbare Datenbank ermöglicht einen Überblick über unterschiedliche Förderprogramme mit Bezug zum Flächensparen. Aufgenommen sind Programme aus mehreren Ressorts. Eine Sortierung nach Zielgruppe bzw. thematischem Schwerpunkt ist möglich.

**Was wird gefördert?**
Genauso vielfältig wie die Träger der Förderprogramme sind auch die Fördervoraussetzungen und -gegenstände. Ob Zuschüsse aus der Städtebauförderung, dem Denkmalschutz, der Ländlichen Entwicklung oder dem Wohnungsbauprogramm – verschiedenste Töpfen bieten finanzielle Unterstützung für Innenentwicklung bzw. nachhaltiges Bauen im Bestand.

**Zum Fördernavi**

*Fördernavi Flächensparen – die Förderdatenbank der Flächensparoffensive Bayern;*
*Quelle: landesentwicklung-bayern.de*

## BEST PRACTICE …. VOR DER EIGENEN HAUSTÜR

### Wie Innenentwicklung geht im Landkreis Haßberge

*Erklärvideo zur Innenentwicklung;*
*Quelle: Landratsamt Haßberge*

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 Haßberge).
Um Innenentwicklung als eine attraktive Lösung in diesem Spannungsfeld bekannt zu machen, entwickelte das Regionalmanagement Haßberge ein Erklärvideo, das kürzlich veröffentlicht wurde. Darüber hinaus bieten das Leerstandsportal des Landkreises Haßberge 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 Städtla“[2] in Mainbernheim, Landkreis Kitzingen

*Quelle: Sachgebiet 35 Wohnungswesen, Regierung v. Unterfranken*

Eine schmale Baulücke im Ortskern nutzte die Bauherrin Stadt Mainbernheim, um ein modernes Mehrfamilienhaus mit 190 m² Wohnfläche zu errichten (Foto rechts). Für das Projekt wurde die Wohnraumförderung der Regierung von Unterfranken in Anspruch genommen. Aufgrund zahlreicher erfolgreicher Maßnahmen der Altstadtsanierung erhielt die Kommune im Rahmen des Bayerischen Landeswettbewerbes 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

*Feierliche Preisübergabe;*
*Quelle: Ernst Schneider / Gemeinde Retzstadt*

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.

[2] Quelle: BayStMB: Virtuelle Ausstellung „Bayerischer Landeswettbewerb 2021 – Gemeinsam Orte gestalten“

## SEHEN_HÖREN_LESEN

### REPORTAGEN | VIDEOCLIPS

„Büros zu Wohnraum –
Was wird aus dem Homeoffice Leerstand?“
Reihe „quer“ vom 17.06.2021 | BR

„Bauen und Wohnen in der Zukunft“
Reihe „Unkraut“ vom 10.05.2021 | BR

„Klimakiller Beton: Wie baut man ökologisch?“
Reihe „Unkraut“ vom 26.04.2021 | BR

### PODCAST

Podcastreihe „Don’t waste the crisis“
des BDA-Denklabor, z.B. die Folgen:
#7 Das Material der Stadt
#8 Die Bodenfrage

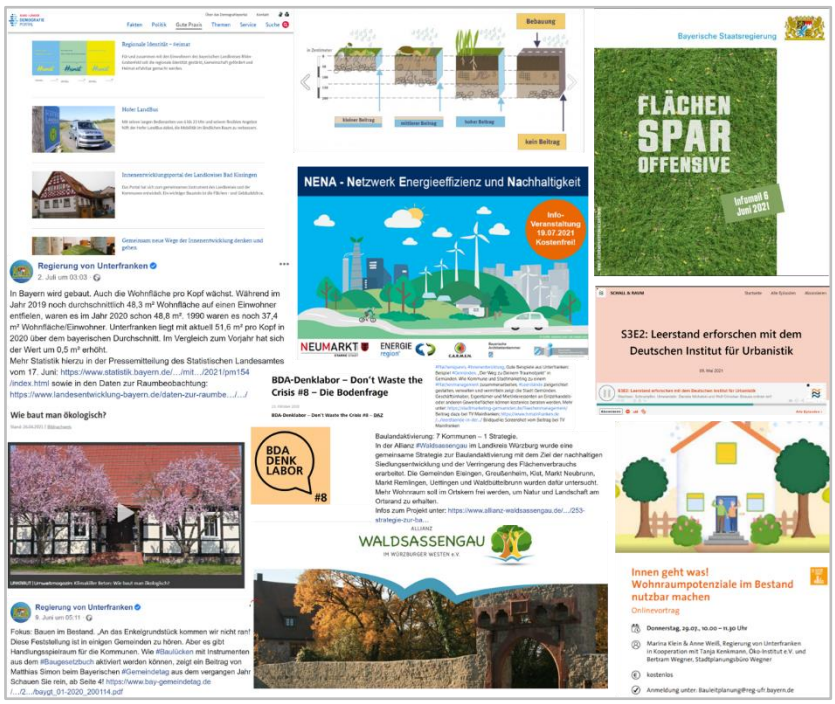
„Kritik an Einfamilienhäusern -
wie bauen wir in der Zukunft?“
radioReportage vom 06.05.2021 | Bayern2

### LESEN

**Mach mal Platz! – Unterrichtsmaterial für die 8.-10. Klasse**
*Umweltbundesamt, 2019*

Die Bildungsbroschüre ist eine aktualisierte Neuauflage der vom Bundesumweltministerium im Jahr 2008 unter dem gleichen Titel veröffentlichten Materialien für Lehrkräfte und Schüler*innen. In drei Modulen wird dargestellt, wie das Lehrpersonal den Wert der Ressource Boden anschaulich vermitteln und potenzielle Lösungen mit der Klasse erarbeiten kann. Neben zahlreichen Grafiken und Fakten werden mögliche Arbeitsaufträge und Diskussionsansätze dargelegt (Downloadlink)

## FLÄCHENSPAREN DIGITAL




… das ist nur ein Ausschnitt unserer social-media-Aktivitäten auf Facebook und Twitter.

Möchten auch Sie, dass wir im Rahmen des „Flächensparens“ Ihr „Best-Practice“ multiplizieren oder Veranstaltungshinweise teilen?

Dann kontaktieren Sie uns jederzeit unter
bauleitplanung[at]reg-ufr.bayern.de.

## TERMINE

**Juli**

**Die Glorreichen 17 im Landkreis Kitzingen – Aktionswochen zu den 17 Nachhaltigkeitszielen**
vom 16. – 31. Juli 2021 u. a. mit:

- **Nachhaltiges Leben auf dem Land – Dörfer haben Zukunft. Geführter Spaziergang**.
  am Mittwoch, den 21.07.2021, 18 Uhr, Flatterhaus Hellmitzheim
- **Wie machen es andere? Gemeinwohl-Gemeinde Kirchanschöring im Gespräch. Vortrag + Diskussion.**
  am Dienstag, den 27.07.2021, 10 Uhr, online
- **Innen geht was! Wohnraumpotenziale im Bestand nutzbar machen. Vortrag.**
  am Donnerstag, den 29.07.2021, 10 Uhr, online
- **Nachbarschaften schaffen klimagerechte Gemeinden. Aktion.**
  am Donnerstag, den 29.07.2021, 14 bis 18 Uhr, Aktionsladen in der Marktstraße in Kitzingen

**Workshop "Flächensparende Siedlungsentwicklung"**
am Mittwoch, den 28. Juli 2021, 10 Uhr, online
Veranstalter: Zentrum für nachhaltige Kommunalentwicklung

**August**

**Zertifikatskurs „Flächensparende Gemeindeentwicklung“**
ab 06. August – 21. Januar 2022 (Warteliste) – neuer Kurs ab 2022
Veranstalter: Campus-Akademie der Universität Bayreuth

## AUSBLICK

Zum Start in die Sommerpause möchten wir uns dieses Mal mit einem Quiz von Ihnen verabschieden – dabei greifen wir den Gedanken des Bodenwerts aus dem Grußwort (S. 1) auf:

Fragen wie "Woraus besteht fruchtbarer Boden?", "Wie viele Lebewesen beherbergt eine 30 Zentimeter dicke Bodenschicht auf einem Quadratmeter Fläche?“ oder „Welches sind die wichtigsten Bodenarten?“ informieren, was sich unter zuvor versiegelter Fläche befunden haben kann, veröffentlicht über die Zeitschrift „GEO“: Quiz: Was wissen Sie über Bodenkunde? - [GEO].

Bleiben Sie inspiriert.

***Anne Weiß, Marina Klein***
Flächensparmanagerinnen

Würzburg, Juli 2021

**********

**Links:**

Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung

Umsetzung der Flächensparoffensive in Unterfranken