

## INHALT

- SERVUS
- MITMACHEN + ZENSUS-ERGEBNISSE
- INTERVIEW: WAS HABEN FLEDERMÄUSE MIT DER INNENENTWICKLUNG ZU TUN?
- QUIZ „BEWEISSTÜCK UNTERHOSE“ + ZAHL DES QUARTALS 32 % + GRÜNE STADT DER ZUKUNFT
- BEST PRACTICE...VOR DER EIGENEN HAUSTÜR: BÜRGERPREFIS IM HOFHEIMER LAND VERGEBEN
- EINDRÜCKE VOM MONAT DES FLÄCHENSPARENS IM JUNI 2024 MIT BUSEXKURSION, SYMPOSIUM UND WANDERAUSSTELLUNG
- SEHEN\_HÖREN\_LESEN

## MITMACHEN



### Fachtagung im Herbst „Zeit für mehr Kooperation“

Gemeinschaftlich Planen, Bauen und Wohnen – darum geht es am 20./21.09.2024 in Frankfurt am Main. In Zeiten, in denen das Bauen teurer und der Ruf nach alternativen Ansätzen und nachhaltigen Wohnformen lauter wird, lohnt es, den Blick stärker auf die Potenziale von Kooperationen zu richten. Die Teilnahme ist kostenfrei. Mehr Infos zum Programm [hier](#).

## ADRESSATEN

- Kommunen, VGem und Kreise in Unterfranken
  - 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 und liebe Kollegen,

diese Ausgabe starten wir mit einem Statistik-Block, denn die neuen Zensus-Daten eröffnen wertvolle Erkenntnisse zu Haushalts- und Wohnformen. Ausgewählte Kennzahlen, schwarz auf weiß, lassen schon Rückschlüsse darauf zu, was bedarfsorientiertes Bauen heute beinhalten muss. Für Unterfranken wird klar: 39,2 % der Menschen wohnen in einem Ein-Personen-, weitere 32 % in einem Zwei-Personen-Haushalt. Das sind weit über zwei Drittel der Bevölkerung. Haushalte, die ausschließlich von Senioren bewohnt werden, machen ein knappes Viertel aus. Haushalte, die von Paaren mit Kindern bewohnt werden, machen auch nur 24,2 % aus. Dennoch bestehen rund 62 % des Wohngebäudebestands aus Einfamilienhäusern. Allein das freistehende Einfamilienhaus übernimmt fast die Hälfte davon (46,7 %). Letztlich haben wir deutlich mehr Häuser mit nur einer Wohneinheit, als Haushalte, in denen größere Familien oder Gemeinschaften zusammenleben. Welches Fazit können wir daraus für neue Wohngebiete ziehen? Wir überlassen Ihnen den Gedankenschluss. Gute Unterhaltung beim Sichten unseres aktuellen Flächensparnewsletters!

**Anne Weiß, Marina Klein**  
Flächensparmanagerinnen

## Zensus 2022: Ergebnisse veröffentlicht

Die Auswertungen des Zensus 2022 sind einsehbar. Die Daten liefern wichtige Zahlen auch für Ämter und Kommunen, z.B. wo die Einwohnerzahl bislang zu hoch oder zu niedrig eingeschätzt wurde. Es ist zu erfahren, wo welche durchschnittlichen Wohnungs- und Haushaltsgrößen zu finden sind, wie hoch die Eigentümerquote liegt, wo es viel Leerstand gibt und wo besonders viele ältere oder junge Menschen leben.

Anschauliche Karten auf Gemeindeebene und zusammenfassende Texte bieten zwei Online-Artikel des Bayerischen Rundfunks, nämlich „So wohnt Bayern: Was uns der Zensus sagt“ ([Link](#)) und „Wie viele, wie alt, wie allein? Zensus-Ergebnisse für Bayern“ ([Link](#)). Die tabellarische Aufschlüsselung von Zahlen und Eckdaten, etwa für Unterfranken, ist in der Online-Publikation des Landesamtes für Statistik [hier](#) zu recherchieren.

## WAS HABEN FLEDERMÄUSE MIT DER INNENENTWICKLUNG ZU TUN?

Interview mit Claudia Beyer, Landespflegerin und Mitarbeiterin der höheren Naturschutzbehörde an der Regierung von Unterfranken.

**Flächensparmanagement:** Liebe Claudia, im Rahmen der Flächensparoffensive eröffnen wir die Innenentwicklung als eine Möglichkeit, Flächen für Natur und Landschaft im Außenbereich frei zu halten. Es geht darum, alten Baubestand im Siedlungskern nach zu nutzen und zu modernisieren, sodass dort weiter gewohnt und gearbeitet werden kann. Dadurch lässt sich die Flächeninanspruchnahme verringern. Klingt eigentlich nach einer umweltfreundlichen Sache! Du sagst aber, dass Innenentwicklung für manche Tierarten auch gefährlich werden kann. Wie kommt es dazu?

**Claudia Beyer:** Es gibt verschiedene Tierarten, die sich eng an den Menschen angeschlossen haben. Dazu gehören z. B. Vögel, die an Gebäuden brüten – am bekanntesten dürften die Mehlschwalben sein. Aber auch andere Vogelarten haben Nistplätze an Häusern und sind viel weniger auffällig als die Schwalben. Dazu gehören z. B. Haussperlinge, Mauersegler und Hausrotschwanz.

Eine zweite Gruppe sind die Fledermäuse, von denen viele Arten auf Gebäude als Unterschlupf angewiesen sind. Die Weibchen ziehen dort in sogenannten Wochenstubenkolonien ihre Jungen groß, die Männchen können hier den Sommer einzeln in ihrer „Junggesellenbude“ verbringen. Außerdem überwintern bei uns in Unterfranken die meisten Fledermausarten in menschlichen Bauwerken, etwa in Kellern. Manche kältetoleranten Arten finden wir auch in Spalten an Außenwänden oder in ungenutzten Dachböden.

Wenn Gebäude abgerissen, saniert oder ausgebaut werden und dabei nicht auf die „tierischen Mitbewohner“ geachtet wird, gehen deren Lebensstätten verloren. Das passierte in den vergangenen Jahrzehnten sehr oft, weshalb viele dieser Arten im Bestand zurückgingen.

Woran kann man als Laie erkennen, dass Fledermäuse bei dem Bauvorhaben betroffen sind?



Expertin Claudia Beyer in einem Bierkeller in Sulzthal  
Foto: Dieter Fünfstück

Benötigt man in jedem Fall die Expertise einer Fachperson?

Je nach Art muss man schon sehr genau hinschauen. Es ist nicht so, dass alle Fledermäuse in Trauben an der Decke hängen. Viele sind gut versteckt in irgendwelchen Ritzen. Die meisten Fledermäuse sind sehr heimlich und leben womöglich schon Jahre als stille Untermieter mit im Haus. Manchmal verraten sie sich durch Kot, der unter ihren Hangplätzen liegt. Aber wenn sie ihr Quartier in einem Fassadenspalt haben, fällt ggf. kaum welcher nach unten, der dann zudem durch Regen weggespült werden kann. Im Winterquartier wiederum kann man i. d. R. gar keinen Kot finden, da die Tiere in dieser Phase nichts fressen.

Letztendlich bedeutet das: Ein Laie kann manchmal erkennen, dass Fledermäuse vorkommen, wenn die es ihm quasi leichtmachen. Aber er kann in den seltensten Fällen ausschließen, dass sie ein Gebäude nutzen. Dazu braucht es viel Erfahrung. Und selbst dann kann es sein, dass eine einzelne Begehung nicht ausreicht, weil sie so gut versteckt sind – Fledermäuse sind viel kleiner und unauffälliger, als man es sich vielleicht vorstellt. Oder weil sie gerade nicht da sind – Fledermäuse brauchen nämlich über das Jahr verschiedene Quartiere: im Sommer, im Winter, während des Zugs, in der Paarungszeit. Das macht es natürlich nicht leichter. Dabei muss man auch beachten: Da Fledermäuse sehr quartiertreu (man könnte auch sagen: stur) sind,



Links: Mehlschwalbe beim Nestbau an einem Gebäude. Foto: Claudia Beyer.



Rechts: Portrait des Braunes Langohrs, einer Fledermausart. Foto: Dr. Andreas Zahn

im nächsten Jahr also wiederkommen, stehen ihre Verstecke auch dann unter gesetzlichem Schutz, wenn sie saisonal abwesend sind.

*Wann kommst Du als Expertin zum Einsatz? Und welche Lösungen schlägst Du vor, um die Innenentwicklungsprojekte mit dem Lebensraum der Tiere in Einklang zu bringen? Wird es automatisch aufwändig und teuer oder gibt es auch simple Maßnahmen?*

Zunächst kommt die untere Naturschutzbehörde ins Spiel, sie ist der erste Ansprechpartner. Die höhere Naturschutzbehörde ist per Gesetz erst zuständig, wenn jemand eine artenschutz-rechtliche Ausnahme oder Befreiung braucht – wenn es also sein kann, dass der Bauherr, ggf. auch trotz aller Bemühungen, geschützte Lebensstätten beeinträchtigt.

Lösungen müssen immer für das einzelne Bauvorhaben gefunden werden und für die betroffenen Fledermaus- und Vogelarten, deren Ansprüche unterschiedlich sind. Aber ein paar allgemeingültige Punkte gibt es natürlich. Das fängt mit der Zeitplanung an, also Baumaßnahmen dann durchzuführen, wenn die Tiere nicht da sind, so dass sie nicht bei der Aufzucht ihrer Jungen oder im Winterschlaf

gestört werden. Und geht weiter mit dem Erhalt oder der Neuschaffung von Brutplätzen und Quartieren, was auch an Neubauten und sanierten Häusern möglich ist, ohne das Gebäude optisch zu beeinträchtigen. Mittlerweile liegen viele positive Erfahrungen vor, die wir, also Bauherr und Naturschutzbehörden, gemeinsam umsetzen können.

Natürlich ist es im Sinne des Naturschutzes, wenn innerörtliche Flächen genutzt werden, anstatt neue Baugebiete auszuweisen. Aber das soll und kann so erfolgen, dass die Tierarten, die auf uns angewiesen sind, dabei berücksichtigt werden. Arten- schutz gibt es nicht zum Null-Tarif. Doch durch eine frühzeitige Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde lassen sich Verzögerungen und unerwartete Kostensteigerungen vermeiden. Und ich hoffe, dass nicht nur wir, die wir uns beruflich mit dem Naturschutz beschäftigen, den Mehrwert darin erkennen, die heimische Artenvielfalt auch in unseren Städten und Dörfern zu erhalten.

***„Natürlich ist es im Sinne des Naturschutzes, wenn innerörtliche Flächen genutzt werden, anstatt neue Baugebiete auszuweisen. Aber das soll und kann so erfolgen, dass die Tierarten, die auf uns angewiesen sind, dabei berücksichtigt werden. Arten- schutz gibt es nicht zum Null-Tarif.“***

*Claudia Beyer*

*Gibt es noch andere Tierarten, auf die bei der Sanierung alter Gemäuer geachtet werden sollte?*

Neben Vögeln und Fledermäusen kann man z. B. Wildbienen wie die Mauerbiene antreffen, die ihre Eier in Mauerfugen oder in Löchern von alten Roll-

läden ablegen, sofern auch geeignete Nahrungs- pflanzen für Pollen und Nektar erreichbar sind. Auch für sie können am Gebäude geeignete Strukturen erhalten oder geschaffen werden. Und damit meine ich nicht die weit verbreiteten „Insektenhotels“. Die sind nicht sinnlos, unterstützen jedoch eher häufige Arten. Aber natürlich sind sie ein schönes Beobachtungsobjekt im eigenen Garten oder auf dem Balkon.

In sonnigen Lagen leben manchmal Zauneidechsen, die unbemerkt den Baumaschinen zum Opfer fallen können und deren Lebensräume z. B. durch die Bebauung von Brachflächen verschwinden. Mit einem Steingarten oder einer Natursteinmauer, Holzhaufen, offenen sandigen Bodenstellen und insektenfreundlicher Bepflanzung kann den Reptilien und ebenso anderen Tiergruppen wie Vögeln und Insekten geholfen werden.

Und es sind übrigens nicht nur die alten Gemäuer. Den Tieren ist es egal, wie alt ein Haus ist. Hauptsache, es bietet die Strukturen, die sie brauchen. Also z. B. einen ungenutzten Dachboden oder Keller für Fledermäuse oder eine Nische in einer Mauer als Brutplatz für den Hausrotschwanz. Deswegen sollte der Artenschutz auch bei Fassaden oder Flachdachsanierungen an modernen Gebäuden immer mitgedacht werden.



Links: Blaumeise brütet in einem Holzbalken. Rechts: Keller mit Einflugöffnung für Fledermäuse.

*Was rätst Du aus naturschutzfachlicher Perspektive, wenn man sich in einen leerstehenden Bauernhof oder ein uriges Fachwerkhaus verliebt hat und den Bestand nun nach und zum Wohn- oder Arbeitsraum umbauen möchte? Welcher Schritt ist als erstes zu gehen?*

Kontakt mit der unteren Naturschutzbehörde aufnehmen, und das möglichst frühzeitig. Je später die Abstimmung erfolgt, desto schwieriger wird es für alle. Wenn man aber von Anfang an alles offen bespricht, können beide Belange – die der Menschen und die der Tiere – i. d. R. gut miteinander vereinbart werden. Der Artenschutz verhindert keine Sanierungen. Er ist ein Thema wie jedes andere, das der Bauherr beachten muss – so wie die Statik, der Brand- oder der Denkmalschutz. Und am Ende kann man sich am neuen Haus und an den Tieren, denen man ebenfalls das Zuhause erhalten hat oder neue Möglichkeiten bietet, erfreuen. Gerade für Kinder kann das sehr prägend sein, Stichwort Umweltbildung. Und Angst oder gar Ekel muss man vor den Tieren auch nicht haben. Ganz im Gegen- teil: Wer Fledermäuse beherbergt, hat wahrscheinlich keine Probleme mehr mit Stechmücken ...

*Liebe Claudia, vielen Dank für Deine Auskünfte.*



Fotos: Matthias Hammer

Sie interessieren sich für Fledermäuse und möchten sich auf ihre Spuren begeben? Im **Flatterhaus Hellmitzheim** (Iphofen, Landkreis Kitzingen) gibt es eine Ausstellung zu den Tieren. Nähere Infos finden Sie im Flyer [hier](#). Darüber hinaus empfiehlt sich ein Spaziergang durch den kleinen Ort Hellmitzheim, in welchem umfangreiche Sanierungen und Umnutzungen stattgefunden haben. Mehr dazu lesen Sie in unserer [Ausgabe 9](#) des Flächensparnewsletters.

## WISSENSTRANSFER IN DIE PRAXIS: KLIMARESILIENTE QUARTIERE PLANEN

Wie lässt sich Klimaresilienz konkret in Planungs- und Verwaltungsprozesse integrieren? Welche Funktionen erfüllen verschiedene Formen von Begrünung an Gebäuden und im Quartier? Und wie kann die Stadtgesellschaft in die Entwicklung grüner Quartiere eingebunden werden?

Diese und mehr Fragen wurden im interdisziplinären Projekt „Grüne Stadt der Zukunft“ anhand des Beispiels München behandelt. Die nun verfügbare Website stellt die Ergebnisse greifbar dar. Sie richtet sich an alle, die mit Stadt- und Bauleitplanung zu tun haben. Zu finden sind Umsetzungshilfen für mehr Klimaanpassung in der kommunalen Verwaltung wachsender Städte, etwa Steckbriefe, Leitfäden und Checklisten. Schauen Sie sich doch mal online um: [www.gruene-stadt-der-zukunft.de](http://www.gruene-stadt-der-zukunft.de)



32 %

ZAHL DES QUARTALS

Auf die Umfrage „Teilen? Umbauen? Vermieten?“ des Bundesverbandes Wohneigentum hatten wir im letzten Newsletter hingewiesen. Nun sind die Ergebnisse da. 930 Personen haben die Fragen vollständig beantwortet. Eine Mehrheit von 60 % gehörte der Altersgruppe über 60 Jahre an. Es ging darum, ob Tauschen oder Teilen von wenig genutztem Wohnraum ein Weg sein kann, um Wohnraummangel zu beheben. Festzustellen ist: Etwa ein Viertel der Befragten (26 %) empfindet die eigene Wohnfläche als zu groß. **Knapp ein Drittel (32 %) zeigt sich aufgeschlossen gegenüber der effizienteren Nutzung ihres Wohnraums:** Davon sind 41 % bereit, ihn zu vermieten. 23 % würden durch Umzug/Wohnungstausch ihre Wohnfläche verkleinern. Das heißt zwar, dass die große Mehrheit mit ihrer Wohnfläche immer noch zufrieden ist und den Ideen skeptisch gegenübersteht. Dennoch: Es gibt einen relevanten Anteil an Hausbesitzern, der sich auf Beratungs- und Unterstützungsangebote zur Nutzung von Potenzialen im „verdecken Leerstand“ einlassen würde. Viele weitere Analyseergebnisse, z.B. zu Hürden und Förderbedarfen, finden Sie auf der [Website](http://Website) des Bundesverbandes.

## QUIZ – BEWEISSTÜCK UNTERHOSE

Warum glauben Sie, haben Schweizer Forscher Bürgerinnen und Bürger im April 2024 dazu aufgerufen, alte Baumwollunterhosen im Boden zu vergraben? Tippen Sie auf eine der nebenstehenden Optionen, anschließend lesen Sie selbst die richtige Antwort und weitere Infos zum Projekt unter:

[www.beweisstueck-unterhose.ch](http://www.beweisstueck-unterhose.ch)



- a) Die Unterhosen sollen als chemiefreies Pflanzsubstrat für landwirtschaftliche Anbauprodukte weiterentwickelt werden.
- b) Die wieder ausgegrabenen Unterhosen sollen für eine Kampagne zur Müllvermeidung genutzt werden.
- c) Mit der Aktion soll im ganzen Land das Bodenleben untersucht und Aufmerksamkeit für den Wert des Bodens erzeugt werden.
- d) Die Aktion dient als modische Dokumentation für die Nachwelt. Die Unterhosen bleiben als eine Art „Zeitkapseln“ im Boden.

## BEST PRACTICE ... VOR DER EIGENEN HAUSTÜR

### Gemeinde-Allianz Hofheimer Land und Sparkasse vergeben Preise für herausragend sanierte Bestandsgebäude

Anfang des Jahres hat die Gemeinde-Allianz Hofheimer Land zum zweiten Mal den Bürgerpreis „**Innenentwicklung im Hofheimer Land**“ ausgelobt. Ziel dabei ist es, privaten Bauherren eine Anerkennung für ihre beispielgebenden Projekte zu verleihen sowie die Öffentlichkeit für Innenentwicklung und Bestandssanierung zu sensibilisieren. Nun wurden die Sieger des diesjährigen Wettbewerbs im Rahmen einer Preisverleihung ausgezeichnet.

Beworben hatten sich 13 private Bauherren, die in einem Altort innerhalb der sieben Allianzgemeinden saniert hatten. „Die Qualität der eingereichten Beiträge war außerordentlich hoch“, so Wolfgang Borst, erster Vorsitzender der Gemeinde-Allianz Hofheimer Land. „Die Vorauswahl ist uns daher nicht leichtgefallen.“

Ende März wurden sechs ausgewählte Sanierungsobjekte durch eine Jury aus Vertretern der Spar-



Blick von oben auf das Siegerobjekt in Ueschersdorf. Foto: Johannes Schäfer

kasse Schweinfurt-Haßberge, des Amtes für Ländliche Entwicklung (ALE) Unterfranken, der Regierung von Unterfranken und der Gemeinde-Allianz Hofheimer Land besichtigt und bewertet. Kriterien, die es zu erfüllen galt, waren u.a. das persönliche Engagement der Bauherren, die Berücksichtigung regionaltypischer Materialien, die Einbindung lokaler Handwerksbetriebe und die Beispielhaftigkeit des Bauvorhabens. Am Ende wurden aus den individuellen Ranglisten der Jury-Mitglieder vier Preisträger gekürt, wobei der zweite Platz aufgrund von Punktgleichheit doppelt vergeben wurde. Die Preisträger des Bürgerpreises 2024 sind:

- **1. Platz:** Johannes Schäfer für die Sanierung eines leerstehenden, denkmalgeschützten Dreiseitenhofes in Ueschersdorf (Gemeinde Burgpreppach)
- **2. Platz:** Rose Strobl für die Sanierung einer Hofstelle mit Fachwerkhaus und Scheune in Nassach (Gemeinde Aidhausen)
- **2. Platz:** Jennifer Linder und René Bamberger für die Sanierung eines leerstehenden, denkmalgeschützten Dreiseitenhofes in Bundorf
- **3. Platz:** Lisa & Florian Karch für die Sanierung eines Wohnhauses aus dem 19. Jahrhundert im Humprechtshausen (Gemeinde Riedbach)

Die Preisträger erhielten neben Urkunden Geldpreise seitens der Sparkasse Schweinfurt-Haßberge. Zum Siegerobjekt schreibt Architekt und Jury-Mitglied Simon Gößmann vom ALE: „Hier wurde eben nicht umgebaut, sondern vielmehr weiterentwickelt. Der authentische Gesamteinindruck hält die Geschichte des Anwesens am Leben

und ist bewundernswert. Die Herangehensweise an die Instandsetzungsmaßnahme ist beispielhaft, zur Nachahmung inspirierend und absolut preiswürdig.“

Mehr Infos zum Bürgerpreis im Hofheimer Land finden Sie auf der [Website](#) der Gemeinde-Allianz.

Textquelle: Pressemitteilung der Gemeinde-Allianz Hofheimer Land

## EINDRÜCKE VOM MONAT DES FLÄCHENSPARENS IM JUNI 2024

### Flächensparsymposium am 6. Juni im Landratsamt Bad Kissingen: „Gestaltungsspielräume sind da – haben Sie Mut!“

12,2 Hektar – so viel Fläche wurde in Bayern im Jahr 2022 täglich neu in Anspruch genommen. Umgerechnet sind das 17 Fußballfelder. Diesen immensen Flächenverbrauch will der Freistaat deutlich reduzieren, nämlich auf 5 Hektar pro Tag bis 2030. Wie das gelingen kann, darüber informierte ein Symposium am Landratsamt Bad Kissingen. Unter der Überschrift „Um-Bauen im ländlichen Raum: Wie neue Wohnformen Orte beleben und Ressourcen schonen“ hatte Anke Barthel vom Regionalmanagement des Landkreises in Kooperation mit dem Flächensparmanagement der Regierung von Unterfranken ein vielfältiges Programm zusammengestellt, das den rund 60 Teilnehmenden fachliche Impulse sowie Einblicke in die Praxis bot.

„Die Schere zwischen Bevölkerungswachstum und Siedlungswachstum klafft immer weiter auseinander“, sagte Anne Weiß, Flächensparmanagerin bei der Regierung von Unterfranken. Sie belegte anhand von Statistiken und Karten, dass in den vergangenen Jahrzehnten auch im Landkreis Bad Kissingen die Flächen für Siedlungen und Straßenverkehr sehr viel stärker gewachsen sind als die Bevölkerung. Dabei sprach sie auch die verdeckten Leerstände an: Große Häuser, die Eltern alleine bewohnen, weil die Kinder längst ausgezogen sind. „Was fehlt, sind kleinere Wohneinheiten. Und Möglichkeiten für ältere Hausbesitzer, sich über Umzugs- oder Umbaumaßnahmen informieren zu können.“

„Der Bedarf an Kleinwohnungen ist immens“, bestätigte Sommerachs Bürgermeisterin Elisabeth Drescher. In dem von stattlichen Höfen und Fachwerk geprägten Ort beschäftigt man sich schon lange mit der Frage, wie man sowohl den vorhandenen, als auch den neu zu schaffenden Wohnraum den sich ändernden Bedürfnissen der Menschen anpassen kann. Dabei soll weder die Umwelt zu Schaden kommen, noch die Seele des Ortes zerstört werden. „Die Lösung ist ein Wechsel zur verdichteten Wohnform“, erläuterte Drescher. So plane man das Neubaugebiet mit einer „kompletten Durchmischung mit verschiedenen Bauformen“, die auch Hofstrukturen schafft und außerdem eine grüne Lunge vorsieht. Ihr Tipp: „Führen Sie Realisierungswettbewerbe durch. Gestaltungsspielräume sind da – haben Sie Mut!“

Münnerstadts Bürgermeister Michael Kastl stellte das „Projekt Treibhaus – Neues Wohnen in der Innenstadt“ vor. Die Stadt will das Areal einer ehemaligen Gärtnerei umgestalten, und zwar mit aktiver Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger. Dafür wurde Münnerstadt vom Bayerischen Bauministerium als eine von zehn Modellkommunen für das Projekt LANDSTADT BAYERN ausgewählt. Ziel sei es, so Kastl, das neue Viertel im Bestand zu entwickeln, möglichst ohne dabei Freiflächen in Anspruch zu nehmen. „Wir schaffen eine tolle Aufent-



Links: Vortrag Bürgermeister Kastl aus Münnerstadt. Foto: Anne Weiß.



Rechts: Referenten v.l.n.r.: Bürgermeisterin Elisabeth Drescher, Anne Weiß, Ralph Seeberger, Bürgermeister Michael Kastl, Dr. Vinzenz Dufter, Anke Barthel. Foto: Julia Gerstberger

haltsqualität, ohne Konkurrenz zur Altstadt herzustellen. In dem neuen Quartier wird nur gewohnt, viele andere Funktionen bleiben in der Altstadt. Das neue Quartier bezeichnen wir daher als Herzschrittmacher für die Altstadt“, so Kastl.

Wie gehen die Menschen außerhalb von Unterfranken mit dem Thema Flächensparen um? Hier gewährte Dr. Vinzenz Dufter vom Bayerischen Landesverein für Heimatpflege spannende Einblicke. Anhand verschiedener Beispiele zeigte er auf, wie andere Städte und Gemeinden ihre Innenentwicklung gestalten und wie es ihnen gelingt, ihr Ortsbild und damit ihre Identität zu wahren. „Es geht um die Wertschätzung der Baukultur: Die Abreißerei muss ein Ende haben“, machte Dufter klar. Es sei wichtig, die Menschen mitzunehmen und dabei den Fokus darauf zu legen, welchen Nutzungswert ein bestandssaniertes Gebäude haben kann – z.B. als Mehrfamilienhaus oder als öffentlicher Treffpunkt. Auch das Thema Parken müsse umgedacht werden: „Gerade im ländlichen Raum möchte am liebsten jeder seinen eigenen Stellplatz direkt vor der Haustüre haben. Das steht aber dem Prinzip

des Flächensparens entgegen. Mit Sammelparkplätzen auf gemeinschaftlich genutzten Flächen können hingegen Ressourcen eingespart werden, auch Stromtankstellen können gemeinsam genutzt werden.“

„Wirklich beeindruckend, welche vielfältigen Lösungen es gibt, wie Kommunen gemeinsam mit Planungs- und Architekturbüros immer wieder auf pfiffige Ideen kommen, die sich tatsächlich auch umsetzen lassen und ein Gewinn für alle sind“, zog Landrat Thomas Bold am Ende des Symposiums Bilanz. „Klar ist aber auch: Es gibt keine Musterlösung. Jede Kommune muss selbst schauen, welche Maßnahmen zu ihr passen.“ Das wichtigste sei es, die Innenentwicklung nicht zu verschlafen. „Nur so kann die Attraktivität im ländlichen Raum gehalten werden. Am Ende gibt es Sieger und Verlierer. Gewinnen wird der, der die potenziell ansiedlungswilligen Bürgerinnen und Bürger für sich begeistern kann.“

*Text: Natalie Bachmann, Pressestelle Landkreis Bad Kissingen*



Links Rochlhaus Thaining vorher, rechts der Zustand nachher. Ein schönes Beispiel, wie ein Anwesen umgenutzt und damit sein Bestand erhalten werden kann: Das Rochlhaus in Thaining (Landkreis Landsberg am Lech) wurde saniert und wird heute als Gemeinschaftshaus mit Heimatmuseum genutzt.

*Foto: Bayerischer Landesverein für Heimatpflege*

## Wanderausstellung „Gut gebaut in Unterfranken“ im Foyer der Regierung

Den gesamten Juni über war die entleihbare Ausstellung des Amtes für Ländliche Entwicklung in unserem Foyer zu besuchen. Auf 16 Roll-Ups und mit Begleitmaterial werden darin die Geschichten beispielgebender Sanierungen und ortstypischer baulicher Weiterentwicklungen erzählt.



## Bürgerfahrt am 18. Juni zu guten Beispielen der Innenentwicklung im Landkreis Schweinfurt



Begrüßung der Exkursionsgruppe vor dem Rathaus von Gochsheim. Foto: Anne Weiß

Das Rezept für einen lebendigen, attraktiven Ortskern umfasst jede Menge wichtige Inhaltsstoffe, die nicht überall bekannt sind. Gemeinden, die die richtige Kombination geschmackvoller Zutaten kennen, halten ihre Bevölkerung am Ort und schaffen zentrale Treffpunkte für Jung und Alt. Bürgerbeteiligung, erfahrene Architektinnen und Architekten, erfolgreiche Fördermittelanträge und ein schlüssiges Gesamtkonzept für die Ortsentwicklung gehören zum Beispiel dazu. Bei der „Bürgerfahrt Innenentwicklung“ am 18. Juni 2024 wurden in den Gemeinden Gochsheim, Üchtelhausen und Niederwerrn verschiedene gelungene Vorhaben besichtigt, die Altorte aktiv beleben. Organisiert wurde die Busexkursion vom Regionalmanagement des Landkreises Schweinfurt und der Flächensparoffensive in Unterfranken. Sie fand im Rahmen des Monats zum Flächensparen der bayerischen Staatsregierung statt.

Zu Beginn versammelten sich die rund 40 Teilnehmenden vor dem Gochsheimer Rathaus. Landrat Florian Töpper betonte in seiner Begrüßung vor Ort, dass sich die Veranstaltung in ein langjähriges Engagement für die Innenentwicklung im Landkreis Schweinfurt einreihe. „Bei uns wird seit mehr als 15 Jahren kontinuierlich Innenentwicklung betrieben und stetig weiter ausgebaut“, so Töpper. „Finanzielle Anreize setzen wir mit unseren Förderprogrammen, persönliche Beratung bietet das Netz an Innenentwicklungslosen in

unseren Gemeinden.“ Er freute sich, gemeinsam mit Bürgerinnen und Bürgern sowie Gemeinderäten an der Exkursion teilzunehmen.

### Gochsheim: Vielseitige Wohnbebauung mit grünem Band

Im Anschluss starteten zwei separate Gruppen auf einen Rundgang durch den Ortskern. Besichtigt wurde dabei die alte Schmiede direkt an der Hauptstraße. Unterstützt durch die Städtebauförderung soll der jahrelange Leerstand reaktiviert und zu einem Bürgerhaus umgebaut werden. „Bei diesem Projekt nahmen die Bürgerinnen und Bürger unsere Angebote zur Beteiligung gut an. Der Prozess hat Arbeit, Zeit und Geld gekostet, aber das Investment hat sich gelohnt“, hob 1. Bürgermeister Manuel Kneuer hervor. Unter anderem sollen Toiletten in das alte Gebäude kommen, um die Infrastruktur für Festivitäten auf dem dort angrenzenden Kleinen Plan zu verbessern.

Am Kleinen Plan wird derzeit die nächste Leerstandsaktivierung angegangen, die Entrümpelung ist bereits durch Sperrmüll am Platz sichtbar. „Auch dieser Anblick gehört zur Innenentwicklung dazu“, so der Bürgermeister. Und er erwähnte: „Wichtig ist, dass wir diese Leerstände als Kommune erwerben. Wenn man die Hand nicht draufhat, kauft es ein anderer und wir verlieren die Gestaltungsmöglichkeit.“ Weiter ging es in die Frühlingsstraße, wo das Areal einer ehemaligen Konservenfabrik vom Gewerbe- zum Wohngebiet umgewidmet wurde.



Besichtigung des vielseitigen Wohngebietes auf der ehemaligen Industriebrache in der Frühlingsstraße.  
Foto: Anne Weiß

Nun stellen hier Doppel-, Reihen- und Mehrparteienhäuser einen bunten Mix aus verschiedenen Wohnformen zur Verfügung, ohne dass neue Fläche im Außenbereich versiegelt werden musste. Zum Abschluss der Führung machte die Gruppe einen Schwenk zum neuen Ärztehaus in der Friedhofstraße, das seniorengerechte Wohneinheiten im Obergeschoss und eine Arztpraxis im Erdgeschoss vorsieht.

### Ebertshausen: Privatsanierung eines alten Handwerkerhäuschens

An der zweiten Station wurde die Exkursionstruppe bereits von der Familie Rudolph / Merthen in Ebertshausen erwartet, die ein seit 40 Jahren leerstehendes altes Sandsteinhaus in einen modernen Wohnraum verwandelt hat. Johannes Grebner, 1. Bürgermeister der Gemeinde Üchtelhausen, erläuterte in seiner Begrüßung, wie die Dorferneuerung „Seestern“ zum Gelingen des Projektes beitragen konnte. Dann wurde den Exkursionsgästen die Möglichkeit geboten, das Haus von innen zu erkunden. Viel Eigenarbeit mehrerer handwerklich begabter Familiengenerationen steckt in dem Objekt. Das Paar ist zurecht stolz auf das attraktive Ergebnis. „Wunderschön hier! Jetzt will ich gar nicht mehr nach Hause!“ lachte eine Teilnehmerin nach der Führung.

Ausführlich präsentierte Simon Gößmann vom Amt für Ländliche Entwicklung (ALE) Unterfranken die Fördermöglichkeiten der Dorferneuerung. Er wies darauf hin, dass die Geschichten von Häusern und



Referenten und Organisatoren sowie Landrat Florian Töpper mit den Hauseigentümern vor dem sanierten Wohngebäude in Ebertshausen.  
Foto: Paul Weichert

die fränkische Baukultur von großem Wert sind. „Gewachsene Baustrukturen erhalten, Identifikationsmöglichkeiten schaffen und gleichzeitig reichhaltige Gestaltungswege aufzeigen – das ist unser Ziel beim ALE“, resümierte er.



Baustellenbesichtigung in Niederwerrn mit Bürgermeisterin Bettina Bärmann.  
Foto: Paul Weichert

### Niederwerrn: Neue Mitte aus Recycling-Beton

Für die letzte Station brachte der Bus die Gruppe nach Niederwerrn. Hier ist die Neue Mitte mit Café, Energiescheune, Ladenmuseum und Bürgerzentrum fast fertiggestellt. 1. Bürgermeisterin Bettina Bärmann und Stefan Schlüch, zuständiger Architekt vom Büro „Schluch Lamprecht Kern Architekten“, hießen die Gäste auf den neuen Sitzstufen im Außenbereich willkommen.

Sie trugen den Entstehungsprozess des Projektes vor und führten anschließend über die Baustelle. Der sogenannte R-Beton, der beim Bau verwendet wurde, ist recycelt und stammt aus der alten Talbrücke Rothof der A7, die 2018 abgebrochen wurde. „Beim Einbringen des Betons an der Baustelle stellte man fest, dass die Fließfähigkeit des Betons geringer, der Beton zäher ist“, erklärte Schlüch. „Inwieweit sich dies sogar zusätzlich positiv auf die Betongüte auswirkt, ist schwer nachzuweisen. Aus Gründen der Nachhaltigkeit und der Kreislaufwirtschaft gibt es keinen Grund den Recycling-Beton und dessen Verwendung zu ignorieren.“

Bürgermeisterin Bärmann führte aus, dass der obere Teil des Bürgerzentrums als Trausaal vorgesehen ist und bald gemietet werden könne. Daraufhin sah sie sich ersten Anfragen gegenüber. Einen

gemütlichen Ausklang der Exkursion gab es mit Snacks und Getränken.

Insgesamt stieß die erste Busexkursion zur Innenentwicklung im Landkreis Schweinfurt auf Begeisterung bei den Teilnehmenden. „Wir freuen uns, wenn Sie die Eindrücke von heute in Ihre Gespräche, etwa mit Nachbarn und Verwandten, mitnehmen. Damit werden Sie selbst zu einem wichtigen

Botschafter für die Innenentwicklung in unseren Gemeinden“, sagte Landrat Töpper zum Schluss. Er bedankte sich bei allen Referenten und Organisatoren für den gelungenen Nachmittag.

Text: David Wald (Landkreis Schweinfurt) und Anne Weiß (Regierung von Unterfranken)



Architekt Stefan Schlicht aus Schweinfurt erläutert den Entstehungsprozess der Neuen Mitte in Niederwerrn, deren Gestaltung er federführend mitbegleitet hat.

Foto: Paul Weichert



Links: Bürgermeister Manuel Kneuer erklärt, wie der langjährige Leerstand der alten Schmiede in Gochsheim nun weiterentwickelt werden soll. Rechts: Der Keller des Privathauses in Ebertshausen wurde für gemütliche Runden mit Sitzgarnituren ausgestattet. Fotos: Paul Weichert

## SEHEN\_HÖREN\_LESEN

### VIDEOCLIP

#### Wohnträume in alten Höfen:

Herausforderung Sanierung

Reihe: die nordstory

NDR | 05.03.2024 | 59 Minuten

#### Gegen den Abrisswahn: Erhalt und Umbau von

Gebäuden | Reihe: Markt

WDR | 07.02.2024 | Minute 26:52 – 33:30

#### Mehrstöckige Innenstädte & nachhaltige Umnutzungen: Die Stadtplanung der Zukunft

Reihe: Galileo | Pro7

01.03.2023 | 20 Minuten leider mit Werbeunterbrechungen

### PODCAST

#### Podcast Zukunftsorte

bisher 12 Folgen unterschiedlicher

Länge zu Projekten & Akteuren im ländlichen Raum



*Was motiviert Menschen dazu, sich ins Abenteuer zu stürzen, dabei oft finanzielle Risiken auf sich zu nehmen – und einfach zu machen? Wie steht es um Rechtsformen, Geschäftsmodelle oder Förderungen? Und wie gelingt "gute Gemeinschaft"? Die Macherinnen des Podcast sprechen quer durch Deutschland mit Menschen, die erfolgreich Neues wagen.*

### LITERATUR



Nachrichten der Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft (ARL) 2-3/2023: Thema „Wohnen“

Petersen, Christ, Carstensen (Hrsg.) (2023): Handreichung „Genug Stadt Krisen“. Impulse für eine suffizienzorientierte Stadtentwicklung und nachhaltige Bodenpolitik. Europa-Universität Flensburg.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2023): Stadtgrün wirkt! Aspekte der Pflanzenauswahl für eine leistungsfähige Vegetation.

### VERANSTALTUNGSTIPP

19. September 2024: Exkursion in den Landkreis Schweinfurt und die ILE-Region "Interkommunale Allianz Oberes Werntal". Pioniere der Innenentwicklung geben Einblicke in ihre Arbeit. Teilnahme kostenfrei. Dauer 11 – 16 Uhr. Weitere Infos und Anmeldung: [https://eveeno.com/Exkursion\\_Innenentwicklung](https://eveeno.com/Exkursion_Innenentwicklung)

### INSPIRATION AUS DER WIRTSCHAFT

#### **Lösungen zum Regenwassermanagement**

Das Thema der klimaangepassten, nachhaltigen Stadtgestaltung beschäftigt nicht nur Kommunen und Planungsbüros. Auch große unterfränkische Unternehmen versuchen mittlerweile Lösungen für den Umgang mit Starkregen und Trockenheit anzubieten. So etwa die Firma FRÄNKISCHE Rohrwerke aus Königsberg im Landkreis Haßberge. Auf ihrer [Website](#) stellt sie u.a. die Funktionsweise verschiedener Versickerungs-, Reinigungs- oder Rückhaltesysteme für Niederschlag dar und erklärt deren Kombinationsmöglichkeit mit Gründächern.

### FRÄNKISCHE



Grafik: [www.fraenkische.com](http://www.fraenkische.com)