



FLÄCHEN SPAR OFFENSIVE

Infobrief Flächensparmanagement Oberfranken

Nr. 01/2025

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
Internet: www.regierung.oberfranken.bayern.de



Einführung

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Zentrum unserer aktuellen Ausgabe steht diesmal die bayernweite Themenreihe "Gewerbeentwicklung der Zukunft" der Bayerischen Flächensparoffensive. Unter dieser Überschrift stand auch die diesjährige Regionalkonferenz der oberfränkischen Wirtschaftsförderungen, die am 15. Januar 2025 an der Regierung von Oberfranken stattfand. Zudem geben wir einen Rückblick auf unsere letzte Online-Veranstaltung, die sich mit dem bedarfsgerechten Wohnraum für ältere Menschen beschäftigte.

Viel Spaß beim Lesen wünschen Ihnen Ihre Flächensparmanager

Matthias Nicolai und Michael Birnbaum

Regionalkonferenz der oberfränkischen Wirtschaftsförderungen - zukunftsorientierte Gewerbestandorte im Fokus

Wie können attraktive Gewerbestandorte geplant und Fehlentwicklungen vermieden werden? Diese Fragen standen im Mittelpunkt der diesjährigen Regionalkonferenz mit den oberfränkischen Wirtschaftsförderungen und Kammern an der Regierung von Oberfranken.



© Benjamin Böhm, Regierung von Oberfranken

Für Gewerbe- und Industrieflächen wurden in Oberfranken in den Jahren 2018 bis 2023 rund 279 Hektar Fläche neu in Anspruch genommen. Die vorhandenen Flächenreserven sind zumeist kleinteilig, räumlich verstreut oder aufgrund rechtlicher Vorgaben (z. B. Immissionsschutz) für viele gewerbliche Nutzungen nicht geeignet bzw. stehen faktisch nicht zur Verfügung.

Insofern braucht es auch weiterhin gewerbliche Flächenentwicklungen, damit sich die regionale Wirtschaft weiterentwickeln kann und natürlich auch um wichtige Impulse, Investitionen und Neuansiedlungen von außerhalb nach Oberfranken zu bringen.

Leider häuften sich in der Region in den vergangenen Jahren gewerbliche Planungen, die räumliche Konflikte und teils heftige Ablehnung in der Bevölkerung vor Ort auslösten. Verursacht durch unsensible Standortwahl, Überdimensionierung oder mangelnde Rücksicht auf Nachbarschaft, Landschaft und Naturhaushalt. Insbesondere bei investorengetragenen Planungen durch externe Projektentwickler scheint sich die Standortwahl weniger an fachlichen Aspekten, sondern vorrangig an der Flächenverfügbarkeit zu orientieren.

Entscheidend wäre deshalb eine gesamt-räumliche, strategische Flächenpolitik, bei der die Kommunen das Heft des Handelns in den Händen halten. So kann die gewerbliche Entwicklung geordnet an räumlich konzentrierte umweltverträgliche Standorte gelenkt und auf die Entwicklung zukunftsorientierter Gebiete (Größe, Parzellierung, technologische Ausstattung, Energie, Mobilität, Ökologie) Einfluss genommen werden. Wichtig ist dabei eine gute interkommunale Abstimmung, idealerweise eine interkommunale Flächenentwicklung. Dies erweitert die Handlungsspielräume, ermöglicht die Bün-

delung finanzieller Ressourcen und entschärft die Konkurrenzsituation untereinander.

"Ein koordiniertes Vorgehen bei der Entwicklung von Gewerbeflächen ist entscheidend, um die Wettbewerbsfähigkeit Oberfrankens nachhaltig zu stärken.

Nur durch enge Zusammenarbeit und innovative Konzepte können wir attraktive Rahmenbedingungen für Unternehmen schaffen und die wirtschaftliche Zukunft unserer Region sichern. Allen, die sich hier einbringen, danke ich für ihr herausragendes Engagement für die Region."

Regierungspräsident Florian Luderschmid

In Oberfranken gibt es derzeit z. B. in den Landkreisen Coburg und Wunsiedel i. Fichtelgebirge solch ein strategisches, interkommunales Vorgehen. Bayernweite Beispiele für erfolg-

reiche interkommunale Gewerbeparks sind der Technologiepark Hochfranken (Landkreis Hof), das Gewerbegebiet Wörth-Wiesent (Landkreis Regensburg) oder der Gewerbepark Aichach-Dasing (Landkreis Aichach-Friedberg).

[Hier](#) geht's zur offiziellen Pressemitteilung.

Bayernweite Terminreihe „Gewerbeentwicklung der Zukunft“



In einer Zeit, in der verschiedene Nutzungen in zunehmender Konkurrenz um die Ressource Fläche stehen, wird auch die effiziente Gestaltung von Gewerbeflächen zu einer entscheidenden Herausforderung. Die Bayerische Flächensparoffensive setzt sich für innovative und nachhaltige Konzepte zur Gewerbeentwicklung ein, die

den Flächenverbrauch minimieren, ohne dabei die Bedürfnisse der Wirtschaft und deren Entwicklung aus den Augen zu verlieren und hat daher die [Themenreihe "Gewerbeentwicklung der Zukunft"](#) initiiert. Am 22. Januar fand der [Start der Themenreihe](#) im Rahmen einer digitalen Auftaktveranstaltung statt.

FLÄCHEN SPAR OFFENSIVE

Aktuell besteht die Möglichkeit sich für den [Digitalen Fachimpuls „Logistik“](#) am Dienstag, den 25. Februar 2025, von 12:30 bis 13:30 Uhr anzumelden, als Vorträge erwarten Sie:

[Logist.Plus - Nachhaltige Entwicklung von Logistikflächen](#)

Referent: Prof. Dr. Martin Franz, Universität Osnabrück, Institut für Geographie

[FREIBURG RegioLog-Projekt](#)

Referent: Fabian Egle, Regionalverband Südlicher Oberrhein

Folgende weitere Veranstaltungen sind im Rahmen der Themenreihe geplant:

13.03.2025 [Nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung: Interkommunale Umsetzung & Brachflächenrecycling](#)

Digitale Veranstaltung der Regierung von Unterfranken zu den Themen Interkommunale Zusammenarbeit und Flächenrecycling.

18.03.2025 [Digitaler Fachimpuls "Gewerbe im Dorf"](#)

Der Fachimpuls „Gewerbe im Dorf“ soll die Bedeutung und vor allem die Wichtigkeit einer funktionierenden Grundversorgung und Gewerbeentwicklung im ländlichen Raum aufzeigen und mögliche Synergien die sich daraus für regionale Wertschöpfung, Lebensqualität, Flächensparen oder auch den Tourismus ergeben, verdeutlichen. Die Verwaltung für Ländliche Entwicklung in Bayern stellt verschiedene Förder- und Unterstützungsmöglichkeiten vor und zeigt anhand von zwei Beispielen, wie nachhaltige Gewerbeentwicklung im Dorf gelingen kann.

09.04.2025 [Gewerbeentwicklung der Zukunft in Niederbayern](#)

In der Online-Veranstaltung wird veranschaulicht, welche Anforderungen es an eine nachhaltige Orts- und Gewerbeentwicklung gibt durch den Einfluss verschiedener Megatrends auf Unternehmensstandorte, welche Themen bereits vorab zusammengedacht werden sollten und wie Konzepte für intelligente Flächennutzung aussehen können.

15.05.2025 [FORUM FLÄCHE: "New Work im ländlichen Raum"](#)

Die Regierung von Mittelfranken beschäftigt sich im Rahmen der Themenreihe "Gewerbeentwicklung der Zukunft" mit New Work im ländlichen Raum.

23.05.2025 [Gewerbeentwicklung in der Nordoberpfalz - effizient auch in der Fläche](#)

Im Rahmen einer Online-Veranstaltung bietet die Regierung der Oberpfalz einen Überblick zur Flächenpotenzialanalyse sowie der Standortentwicklung in der Nordoberpfalz.

04.06.2025 [Digitaler Fachimpuls „Gewerbe im Neubau und Bestand“](#)

Im Rahmen der digitalen Mittagsveranstaltung beschäftigt sich die IHK München für Oberbayern kurz und prägnant mit Gewerbeflächen im Neubau und Bestand.



In unserer Veranstaltungsreihe **Flächensparen in Oberfranken – Grundlagen und Werkzeuge einer flächenschonenden Gemeindeentwicklung** wollen wir 2025 den Fokus ebenfalls auf das Thema "Gewerbeentwicklung der Zukunft" legen. Hierzu nehmen wir gerne Ihre Anregungen auf! Welche Themen sind in diesem Zusammenhang für Ihre Arbeit bzw. die Kommunen interessant? Vorschläge nehmen wir unter flaechensparen@reg-ofr.bayern.de entgegen.

Ausschreibung Gütesiegel „Flächenbewusste Kommune“



Es sollen Gemeinden ausgezeichnet werden, die dazu beitragen, den Flächenverbrauch in Bayern weiter zu reduzieren. Bewerbungsfrist ist der 29. April 2025. Alle Informationen zur Maßnahme finden Sie auf der Homepage des [LfU Bayern](#).

Online Veranstaltungsreihe "Flächensparen in Oberfranken"

Bedarfsgerechter Wohnraum für ältere Menschen

In Fortsetzung der Veranstaltung "Bauen und Wohnen im Wandel" wurde der Fokus am 11. November 2024 auf den **bedarfsgerechten Wohnraum für ältere Menschen** gelegt. Damit will das Flächensparmanagement Möglichkeiten zur Anpassung kommunaler Wohnraumstrategien, hin zu einem zeitgemäßen und vielfältigeren Wohnraumangebot auch im ländlichen Raum, aufzeigen. Hintergrund der Veranstaltung sind sowohl der tatsächliche Bedarf am Wohnungsmarkt sowie aktuelle und zukünftige demografische und sozioökonomische Entwicklungen.

Mögliche **Antworten auf den demografischen Wandel, Pflegenotstand und Wohnraumbedarf junger Familien** gab Giesela Raab von der RAAB Baugesellschaft aus Ebensfeld. Sie berichtete, dass in Deutschland bis 2030 circa zwei Millionen altersgerechte Wohnungen fehlen und die überwiegende Zahl an Senioren pflegebedürftig sein wird. Hinzu kommt, dass ambulante Pflegekräfte durch den demografischen Wandel immer weniger werden, die Zahl der zu Pflegenden jedoch steigt. In Wohnanlagen mit Betreuungskonzept, ist es den Pflegediensten möglich mehr Menschen an einem Ort zu unterstützen, ohne viel Zeit für die Anfahrten zu benötigen. Ihr Unternehmen arbeitet daher eng mit verschiedenen sozialen Trägern zusammen und bietet das sogenannte Service-Wohnen an mehreren Standorten in der Region an.

Besonders flächeneffizient konnte ein Objekt in Rödental auf einer Einzelhandelsbrache realisiert werden. Ein solches Projekt ist jedoch erst ab rund 50 Wohneinheiten wirtschaftlich, was für viele kleine Kommunen zu groß dimensioniert ist. Die Variante "In der Heimat wohnen" funktioniert bereits ab 20

bis 30 Wohneinheiten wie z. B. in Bad Staffelstein. Hier wurde durch Stadt und Caritas ein Quartiersmanagement initiiert wodurch eine breite Mischung an Bewohnern und eine Demenz-WG realisiert werden konnten.

Der Vorteil für Seniorinnen und Senioren die in ein solches Objekt umzuziehen, sie bekommen den neuesten Gebäudestandart und müssen sich nicht mit einer Sanierung ihres Eigenheims beschäftigen. Ein positiver Effekt entsteht dadurch, dass die freiwerdenden Einfamilienhäuser wieder von jungen Familien genutzt werden können.

Über **seniorengerechtes Wohnen im genossenschaftlichen Wohnungsbau** berichtete Markus-Patrick Keil von der GBW Gemeinnützige Bayreuther Wohnungsbau-genossenschaft. Er kritisierte, dass aktuell viel über das Thema Energieeffizienz gesprochen wird, nicht aber über altersgerechten Wohnraum. Dabei besteht bundesweit ein großes Defizit in diesem Bereich. Ein barrierefreier Umbau ist im Bestand jedoch nicht möglich, dies ist nur im Neubau realisierbar. Allerdings bestehen verschiedene Möglichkeiten ältere Gebäude barrierearm umzubauen z. B. durch Umgestaltung von Außenbereichen, Türen und Badezimmern. Das Treppenhaus ist dann der Faktor an dem der Umbau zur Barrierefreiheit seine Grenze findet.

Ein tolles Vorzeigeprojekt ist am Stuckberg in Bayreuth entstanden, das mit dem Bayerischen Demografiepreis 2021 ausgezeichnete [Senioren-Wohnprojekt Lebendige Nachbarschaft LeNa](#). Harald Maier, Vorstand der Wohngemeinschaft erläuterte, dass die meisten Mitbewohner zuvor alleine in einem Einfamilienhaus lebten. LeNa Bayreuth wurde 2019 von engagierten Bürgerinnen und Bürgern ins Leben gerufen, die sich

bewusst für eine nachbarschaftliche und solidarische Wohnform entschieden haben, unter Verzicht auf den gewohnten bisherigen üppigen Wohnraum. Anstatt isoliert in ihrer eigenen Wohnung zu leben, kommen die Bewohner in Gemeinschaftsräumen zusammen, während sie dennoch über eine eigene abgeschlossene Wohnung verfügen.



© LeNa Bayreuth e.V.

Die GBW profitiert bei dem Projekt einerseits vom positiven Image, andererseits bietet eine Seniorengemeinschaft als Mieter zusätzliche Sicherheit bei Planung und Realisierung. Aufgrund der sehr guten Erfahrungen bei dem Projekt wird aktuell im Stadtgebiet an LeNa 2 gearbeitet. Wünschenswert wäre, wenn das Modell auch in anderen Städten Schule machen würde.

Das der genossenschaftliche Wohnungsbau nicht nur in größeren Städten funktioniert zeigt das Beispiel Konradsreuth mit knapp 3.200 Einwohnern. Auch ist es möglich eine Bürgergenossenschaft im Bereich Wohnen zu gründen. Diese kann dann unter das Dach einer bestehenden Wohnungsbaugenossenschaft schlüpfen um von deren Expertise zu profitieren.

Ein ganzheitliches Konzept verfolgt die Gemeinde Uttenreuth in Mittelfranken mit dem [Generationsprojekt „Leben und Wohnen am Grünen Ring“](#). Die 3 000-Einwohnerkommune begann bereits 1999 mit der Sanierungsplanung zur Erhaltung und Wiederbelebung des Altortes als historisches und zukünftiges Ortszentrum. Ein Ziel im Rahmen der Konzepterstellung war es, einen aufgelassenen Gewerbestandort in seniorengerechtes Wohnen – im Rahmen eines Mehrgenerationen-Konzeptes – umzuwandeln. Entstanden sind auf dem ehemaligen Zimmereigelände 31 barrierefreie Wohneinheiten angeschlossen an das Nahwärmenetz. Dieses wird gespeist aus der Energiescheune, einer alten Scheune, die zum Pallet-Heizkraftwerk umgebaut wurde.



© Markt Uehlfeld

Des Weiteren entstanden ein Ärztehaus in einer ehemaligen Schuhfabrik, ein Regionalmarktplatz mit Einzelhandel, Sparkasse und verschiedenen Praxen sowie ein Energie-, Heilkräuter- und Wasserplatz.

Wie so oft war ein entscheidender Faktor der Grunderwerb. Hier bedarf es eines langen Atems und offener Augen und Ohren wusste Detlef Genz, Erster Bürgermeister der Marktgemeinde zu berichten. Ein Erfolg ist, dass einige Bürgerinnen und Bürger ihr Einfamilienhaus an junge Familien verkauft haben und ins Projekt Uehlfeld-Mitte umgezogen sind. Dadurch findet in den alten Wohngebieten ein Generationenwechsel statt.

[Hier](#) geht's zur Dokumentation der Veranstaltung.

Sehen – Lesen – Informieren



[LEBENSWERTE STADT: Innovative dänische Stadtentwicklung trifft fränkische Visionen – wie wir die Zukunft lebenswert gestalten!](#) Im Februar und März 2025 lädt die Region Bayreuth zu einem inspirierenden Programm rund um das Thema „Lebenswerte Stadt“ ein. Die Auftaktveranstaltung findet am 04. Februar 2025 um 17:30 Uhr in der RW21 – Stadtbibliothek statt.



Die Agrarsoziale Gesellschaft (ASG) lädt zur Fachtagung mit Exkursionen [„Praxistage Leerstand aktivieren“](#) vom 02. bis 03. April 2025 in Ansbach ein. Die Veranstaltung bietet die Möglichkeit sich über Förderansätze zur Leerstandsaktivierung zu informieren.



Die GRÜNE LIGA und der Verband Wohneigentum stellen in einer Webinarreihe Möglichkeiten zur (gemeinschaftlichen) Gestaltung des Wohnens im Alter vor. Im März 2025 geht es weiter mit dem Thema ["Rechtliche Fragen: Von Vermietung im Eigenheim bis geteilter Besitz"](#).



Der Film [Full House Weinviertel - 3 Erfolgsgeschichten](#) zeigt anhand von Best-Practice-Beispielen für das Leerstandsmanagement, dass Leerstand kein Schicksal ist sondern aktiv angegangen werden muss.



Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen veröffentlichte im Rahmen des Kommunaldialogs "Wohnen in ländlichen Räumen" die [Handlungsstrategie Leerstandsaktivierung](#). Sie enthält bereits eingeführte Förderprogramme ebenso wie geplante Anreize, bestehende Gebäude zu sanieren und den Neubau zu forcieren.



Wer mehrere Jahre in einer Wohnung bzw. einem Haus gelebt hat, verbindet wahrscheinlich viele schöne Erinnerungen damit. Außerdem wurden viel Zeit und Geld investiert. Veränderungen fallen daher nicht unbedingt leicht. Egal, ob man in der aktuellen Wohnung alt werden oder lieber umziehen möchte: Es lohnt sich früh darüber nachzudenken, welche Schritte notwendig sind, um die eigenen Vorstellungen umzusetzen. Die [Handreichung](#) zeigt Möglichkeiten auf und beantwortet typische Fragestellungen. Der Fokus liegt dabei auf Veränderungen in der Wohnung bzw. auf dem eigenen Grundstück durch Untermiete, Umbau oder gemeinschaftliches Wohnen.