



FLÄCHEN SPAR OFFENSIVE

Infobrief Flächensparmanagement Oberfranken

Nr. 02/2025

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,

unsere aktuelle Ausgabe des Infobriefs widmet sich dem Thema der multifunktionalen Flächennutzung und dem damit verbundenen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Auch in unseren nächsten Online-Veranstaltungen im Rahmen unserer Veranstaltungsreihe „Flächensparen in Oberfranken – Grundlagen und Werkzeuge einer flächenschonenden Gemeindeentwicklung“ werden wir uns diesem Thema widmen. Außerdem haben wir Informationen zur „Digitalen Planung Bayern“ sowie interessante Veranstaltungshinweise für Sie zusammengestellt.

Viel Spaß beim Lesen wünschen Ihnen Ihre Flächensparmanager

Matthias Nicolai und Michael Birnbaum

Platz für mehr – Flächen mehrfach nutzen

Ein Schlüssel für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist es, eine Fläche möglichst effizient zu nutzen und dadurch den Fußabdruck der Bebauung und die versiegelte Fläche zu verringern.

Dies kann beispielsweise durch Kombination verschiedener Nutzungen auf derselben Fläche in Form gestapelter Bauweisen oder durch eine integrierte Planung zur Verknüpfung verschiedener Funktionen erfolgen, z. B. blaue und grüne Infrastruktur.

So bleiben Freiräume und damit auch künftige Entwicklungsmöglichkeiten erhalten.

Während man kombinierte Nutzungen wie Geschäfts- und Wohnhäuser in Innenstädten und den Ortszentren seit jeher antrifft, sind diese an Siedlungsrändern und in ländlich geprägten Räumen eher eine Seltenheit.

Dabei ist die Bandbreite an Anwendungsfällen für Mehrfachnutzungen groß und bietet Ansätze für alle Siedlungstypen wie auch für den Freiraum.



Kombination Nahversorgung mit Wohnen (Mehrfamilien- und Doppelhäuser) in einem Wohngebiet der Landgemeinde Eurasburg



Kombination Dienstleistungen (Rathaus) mit Wohnen (geförderte Mietwohnungen) in der Gemeinde Höchstädt im Fichtelgebirge



Grünfläche mit doppelter Funktion als Spielplatz und Rückhaltefläche bei Starkregen



Kombination einer neuen Logistikhalle mit (öffentlich zugänglichem) Parkraum bei der Brauerei Maisel in Bayreuth



Parken und Photovoltaik auf einer Fläche – die Park-&Ride-Anlage Kronacher Straße der Stadtwerke Bamberg



Kombinierte Flächennutzung zur Erzeugung erneuerbaren Energien – Bürgersolarpark und Windenergieanlagen in Speichersdorf

Um die Vorteile von Mehrfachnutzungen zu verdeutlichen und konkrete Anwendungsbeispiele zu diskutieren organisiert das Flächensparmanagement der Regierung von Oberfranken zwei Online Veranstaltungen.

Am 11. Juli 2025 mit dem Schwerpunkt auf Gewerbeflächen (siehe unten) und im vierten Quartal wird es um multifunktionale Flächennutzungen im Außenbereich gehen. Hierzu werden wir rechtzeitig informieren.

Bayernweite Terminreihe „Gewerbeentwicklung der Zukunft“



Die Themenreihe "Gewerbeentwicklung der Zukunft" neigt sich dem Ende zu. Auf der Webseite der Flächensparoffensive erhalten Sie einen Überblick über die vergangenen Veranstaltungen. Einen Termin bietet die Themenreihe noch:



[Platz für mehr: Multifunktionale Nutzung von Gewerbeflächen](#)

Die Veranstaltungsreihe „**Flächensparen in Oberfranken – Grundlagen und Werkzeuge einer flächenschonenden Gemeindeentwicklung**“ widmet sich diesmal dem Thema „Platz für mehr: Multifunktionale Nutzung von Gewerbeflächen“. Das Flächensparmanagement der Regierung von Oberfranken lädt Sie herzlich zur Teilnahme an der Online-Veranstaltung am **11.07.2025** um 09:30 Uhr ein.

Im Rahmen der Veranstaltung werden Beispiele aufgezeigt, wie verschiedene Nutzungen kombiniert und dadurch wertvolle Flächen im Innenbereich effizienter genutzt werden können.

Folgende Beiträge erwarten Sie:

Tradition trifft Moderne - wie die Brauerei Gebr. Maisel ihr Firmengelände flächeneffizient und innovativ weiterentwickelt

Michael Feuerstein, Geschäftsführer Bayreuther Bier-Erlebniswelt

Multifunktionale Flächennutzung: Wohnen auf dem Supermarkt

Frederic Ruth, 1. Bürgermeister Gemeinde Uttenreuth, Landkreis Erlangen-Höchstadt

Um eine verbindliche Anmeldung an flaechensparen@reg-ofr.bayern.de bis zum 07.07.2025 wird gebeten.

Kongress der Flächensparoffensive zum Thema „Raum für Zukunft: Mehrwert durch Flächeneffizienz“ am 1. und 2. Oktober 2025 in Fürth



Flächeneffizienz ist mehr als nur eine Floskel – sie ist ein entscheidender Faktor für die zukunftsfähige Entwicklung Bayerns. Durch eine intelligente und innovative Nutzung unserer Flächen können wir nicht nur den Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen decken, sondern auch die Umwelt schützen und Lebensqualität steigern.

Gemeinsam mit Akteuren aus Kommunen, Unternehmen, Wissenschaft und Politik soll der Fokus auf die vielschichtigen Potenziale, aber auch auf die Herausforderungen einer effizienten Nutzung von Flächen gelegt werden. Das Programm ist vielfältig und abwechslungsreich – es erwarten Sie die Verleihung des Gütesiegels „Flächenbewusste Kommune“ und spannende Praxisbeispiele aus dem Wettbewerb, mutmachende Vorträge, interaktive Diskussionen und praxisorientierte Workshops. Das detaillierte Programm und weitere Informationen finden Sie hier in Kürze [hier](#).

Digitale Planung Bayern - Digitale Chancen für die Planung



Die Digitalisierung eröffnet in der Stadt- und Raumplanung zahlreiche neue Möglichkeiten. Sie erleichtert nicht nur die Arbeit für Verfahrensträger, sondern optimiert auch Beteiligungsprozesse und schafft mehr Transparenz. Gerade die öffentliche Hand – insbesondere die Kommunen – steht

vor der Aufgabe, diese Potenziale gezielt zu nutzen, um Planungsverfahren effizienter, zugänglicher und zukunftssicher zu gestalten.

Das Rahmenprogramm „Digitale Planung Bayern“ thematisiert neue rechtliche sowie fachliche Anforderungen im Planungsbereich. Mit der Einführung der Plattform DiPlanung wird die Beteiligung im Rahmen von Bauleitplanverfahren digital durchgeführt – komfortabel und zeitsparend, sowohl für die Kommunen als Verfahrensträger, als auch die als Träger öffentlicher Belange beteiligten Behörden und Institutionen sowie Nachbarkommunen und die Öffentlichkeit.

Alles Wissenswerte zum Thema, Schulungsvideos und -programme sowie Veranstaltungsinfos hierzu finden Sie auf der Website [Digitale Planung Bayern](#).

Wir möchten Sie besonders auf die Einführungsveranstaltung am **11. November 2025** bei der Regierung von Oberfranken hinweisen. Bitte merken Sie sich den Termin vor. Weitere Informationen und die Möglichkeit zur Anmeldung finden Sie demnächst auf der o. g. Website.

Ein wichtiger Aspekt der Digitalisierung ist die Sicherheit. Die Authentifizierung innerhalb der Plattform erfolgt über das Unternehmenskonto auf Basis von ELSTER. Zudem nutzt die Plattform verschiedene Rolle und Rechte ([Rollenkonzept DiPlanung](#)), die über Keycloak verwaltet werden. Für deren Zuweisung innerhalb der eigenen Organisation, aber auch ggf. für die Einbindungen von externen Planungsbüro, ist in jeder Gemeinde, wie auch bei den Landratsämtern und Regierungen ein/e Administrator/in zu benennen. Bis zum **30.06.2025** können diese sog. Keycloak-Administratoren zentral über die Koordinierungsstelle an der Landesbaudirektion registriert werden. Weitere Infos hierzu finden Sie im [Einführungsschreiben vom 05.05.2025](#) sowie auf der Website [Digitale Planung Bayern](#).

Sehen – Lesen – Informieren

Leerstand jetzt WOHNEN – Vom Nicht-Wohngebäude zum neuen Zuhause!



Mit dem Modellvorhaben "[Leerstand jetzt WOHNEN](#)" des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr können Städte, Gemeinden, Planende und Bewohner ihre leerstehenden Nichtwohngebäude in innovativen Wohnraum für alle verwandeln – zum Beispiel durch die Umnutzung von Gewerbe-, Büro- oder Einzelhandelsflächen.



Zirkuläres Bauen: Leitfaden für die öffentliche Hand

Zirkuläres Bauen kann die Klimabilanz des Bausektors erheblich verbessern. Werden Bauteile konsequent wiederverwendet, entfällt der energieintensive Herstellungsprozess, und die CO₂-Emissionen sinken. Zugleich bleiben Ressourcen im Kreislauf, anstatt auf der Deponie zu landen. Die öffentliche Hand hat die Möglichkeit, zirkuläres Bauen bereits bei der Ausschreibung neuer Bauprojekte voranzutreiben. Der Leitfaden liefert praxisnahe Anleitungen, um zirkuläre Prinzipien gezielt in öffentliche Bauprojekte zu integrieren.



Das Bundesumweltministerium und die KfW setzen die im vergangenen Jahr im Rahmen des Aktionsprogramms Natürlicher Klimaschutz (ANK) gestartete Fördermaßnahme „Natürlicher Klimaschutz in Kommunen“ fort. Neu hinzugekommen ist die Finanzierung von Entsiegelungsmaßnahmen zur Wiederherstellung natürlicher Bodenfunktionen. Kommunen können Zuschüsse von bis zu 90 Prozent der Finanzierungskosten beantragen.

Veranstaltungshinweise



Die Veranstaltungsreihe **„Flächensparen in Oberfranken – Grundlagen und Werkzeuge einer flächenschonenden Gemeindeentwicklung“** widmet sich diesmal dem Thema „Platz für mehr: Multifunktionale Nutzung von Gewerbeflächen“. Das Flächensparmanagement der Regierung von Oberfranken lädt Sie herzlich zur Teilnahme an der Online-Veranstaltung am **11.07.2025** um 09:30 Uhr ein.



Am 18.11.2025 veranstaltet die Schule für Dorf- und Flurerneuerung die Fachtagung „GESTALTEN statt abwarten - Ideen entwickeln und Lösungen umsetzen in ländlichen Orten“. Erfahren Sie aus erster Hand, wie durch innovative Ideen und praktische Ansätze Veränderungen vor Ort entstanden sind:

Wie gelingt einfaches, qualitätvolles Bauen und Umbauen durch vorausschauende Planung, die von Beginn an die richtigen Weichen stellt? Diskutiert wird, wie Kommunen gemeinsam mit Partnerinnen und Partnern die Ortsentwicklung strategisch angehen und selbstbewusst umsetzen können. Inspirierende Praxisbeispiele zeigen Wege zum Erhalt des Bestands, verschiedene Nutzungsideen und innovative Bauträgermodelle.

Zentrum für nachhaltige
Kommunalentwicklung
in Bayern

Die 9. Bayerische Nachhaltigkeitstagung am 20. November 2025 in Bayreuth holt engagierte Akteurinnen und Akteure aus ganz Bayern zusammen und bietet fachliche Impulse, persönliche Begegnungen, Vernetzung und Mitwirkung.