



## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

### FLÄCHENSPAREN IN DER LANDESENTWICKLUNG BAYERNS

Die gesetzlichen Grundlagen der Raumordnung Bayerns bilden das **Bayerische Landesplanungsgesetz (BayLplG)**, das **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** und die **Regionalpläne** ([Regionalpläne in Unterfranken](#)). Sie sind die wesentlichen Instrumente zur Verwirklichung des Leitziels bayerischer Landesentwicklungspolitik: Die Erhaltung und Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen. In ihnen sind Ziele und Grundsätze der Raumordnung gesetzt:

**Ziele** sind von allen öffentlichen Stellen **zu beachten** (Art. 3 BayLplG) und begründen für die Bauleitplanung eine Anpassungspflicht (§1 Abs. 4 BauGB).

**Grundsätze** sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen **zu berücksichtigen** (Art. 3 BayLplG).

## REGIONALPLÄNE

[https://www.regierung.unterfranken.bayern.de/aufgaben/177666/177670/eigene\\_leistung/el\\_00274/index.html](https://www.regierung.unterfranken.bayern.de/aufgaben/177666/177670/eigene_leistung/el_00274/index.html)

Die Regionalpläne werden aus dem Landesentwicklungsprogramm entwickelt.

Sie konkretisieren damit die vorgenannten landesweiten Grundsätze und Ziele für eine bestimmte Planungsregion.

Dadurch setzen Regionalpläne auch einen Rahmen für die Entwicklungsabsichten und Planungen der Städte und Gemeinden.

Der Regierungsbezirk Unterfranken gliedert sich in drei Regionen gem. Ziel 2.4 LEP.

In den Regionalplänen der Region 1 (Bayerischer Untermain), Region 2 (Würzburg) und Region 3 (Main-Rhön) finden sich jeweils Festlegungen zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung, zum Schutz von Freiräumen oder zur Bevorzugung der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung.

Nachfolgend die wichtigsten Auszüge betreffend die **Region Bayerischer Untermain** und damit Stadt und Landkreis Aschaffenburg sowie Landkreis Miltenberg ([Stand 25.08.2020](#)):

## REGIONALPLAN DER REGION BAYERISCHER UNTERMALIN (REGION 1)

### 1.2 Siedlung und Mobilität

**Grundsatz 01** Das Leitbild der räumlichen Entwicklung ist eine Region der kurzen Wege. Der Bayerische Untermain soll sich durch kompakte, integrierte, gut erreichbare und ausgewogene Strukturen auszeichnen.

**Grundsatz 02** Durch integrierte, bestandsorientierte Siedlungs- und Verkehrsplanungen sollen der Flächenverbrauch reduziert, Erreichbarkeiten verbessert, umweltverträgliche Verkehre gestärkt sowie ausreichend Gewerbeflächen und bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden.

### 3.1.2 Maßnahmen zur Verhinderung der Zersiedlung

**Ziel 01** Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen unter Berücksichtigung der charakteristischen Orts- und Landschaftsbilder schonend in die Landschaft eingebunden werden. Dabei soll in den Tälern des Spessarts und Vorspessarts sowie im Maintal von Aschaffenburg bis Kahl a. Main einer bandartigen Siedlungsentwicklung entgegengewirkt werden. [...]

**Ziel 02** Neue Bauflächen sollen regelmäßig nur im Anschluss an geschlossene Siedlungsgebiete ausgewiesen werden und sich im Maßstab und in der räumlichen Ordnung an die bereits bestehende Besiedlung anpassen. Dies gilt insbesondere für den Vorderen Spessart.

Die Ausschöpfung von Flächenreserven und eine angemessene Verdichtung in den bestehenden Siedlungseinheiten soll Vorrang haben vor der Ausweisung neuer Baugebiete.

Die Innenentwicklung einschl. der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen, insbesondere ehemals militärisch genutzter Flächen im Siedlungsbereich, soll verstärkt werden.

---

### 3.1.6 Schutz und Pflege der Denkmäler

**Ziel 01** Die historisch wertvollen Ortskerne der Region sollen als Ganzes (Ensemble) erhalten und soweit erforderlich saniert werden.

Die städtebauliche Struktur der Altstadtquartiere und deren Maßstäblichkeit sollen bei Neubauten weitgehend bewahrt werden. [...] Einer Verödung der Ortskerne als Folge von Neubaugebieten an den Ortsrändern soll entgegengewirkt werden. Aus Sicht der Regionalplanung besonders erhaltenswerte Ortskerne sind sämtliche als Ensembles in der Denkmalpflege aufgeführten Baudenkmäler.

---

### 3.2.3.2 Landwirtschaft

**Grundsatz 02** Es ist anzustreben, dass die Flächen mit den jeweils günstigsten Erzeugungsbedingungen für die Landwirtschaft nur im unumgänglichen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Dabei ist darauf hinzuwirken, dass die der Landwirtschaft verbleibenden Flächen möglichst wenig durchschnitten werden und einen für die weitere landwirtschaftliche Nutzung geeigneten Zuschnitt be- bzw. erhalten. [...]

*Begründung zu Grundsatz 02 (Auszug)*

*Der Anteil landwirtschaftlicher Flächen in der Region Bayerischer Untermain ist sehr gering (25,4 % gegenüber 50,9 % in Unterfranken bzw. 56,9 % in Bayern). Ursache für den geringen Anteil der landwirtschaftlich genutzten Fläche an der Gesamtwirtschaftsfläche der Region sind neben dem Waldreichtum (56,1 %) der Region auch die ausgedehnten Siedlungsgebiete, die über 12 % der Region bedecken. Häufig erfasst die nichtlandwirtschaftliche Bodennutzung Flächen mit besten Bonitäten. Eine weitere Reduzierung der landwirtschaftlichen Flächen wäre mit erheblichen agrarstrukturellen Problemen, welche die Erfüllung der landwirtschaftlichen Aufgaben wie die Ernährungssicherung und den Erhalt der Kulturlandschaft gefährden würden, verbunden.*