



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

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 Main-Rhön** und damit die Landkreise Bad Kissingen, Haßberge, Rhön-Grabfeld und Schweinfurt sowie die kreisfreie Stadt Schweinfurt

(Stand der Lesefassung des Regionalplans: 03.12.2020):

BII 1 Siedlungsleitbild

Ziele BII 1.1 In der Region soll eine Siedlungsentwicklung angestrebt werden, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Nahverkehrsmittel, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet. Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sollen folgende Erfordernisse in besonderer Weise berücksichtigt werden:

- Den Belangen des Naturhaushalts und der Landschaft ist Rechnung zu tragen.
- Die weitere Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung vor allem der im LEP 2003 aufgezeigten Möglichkeiten so flächensparend wie möglich erfolgen.
- Die zusätzliche Versiegelung soll so gering wie möglich gehalten, eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen angestrebt werden.
- Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sind die Erfordernisse des Hochwasserschutzes verstärkt zu beachten. [...]

Ziel BII 1.3 Siedlungsnaher Bereiche, die für die Erholung besonders geeignet sind, sollen vor allem im Verdichtungsraum von einer baulichen oder industriell-gewerblichen Nutzung freigehalten werden.

Ziel BII 1.4 Insbesondere die Gemeinden des Verdichtungsraums sollen im Rahmen eines Bodenmanagements, in dem auch eine Bodenbevorratung und eine möglichst weitgehende Nutzung des innerstädtischen Entwicklungspotentials eingeschlossen sind, für ihre weitere Entwicklung im Siedlungsbereich Vorsorge treffen.

Ziele BII 1.6 Für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungsbereich sind alle zentralen Orte geeignet, die in der Lage sind, die erforderlichen Flächenausweisungen vorzunehmen.

Baugebietsausweisungen im Rahmen einer über die organische Entwicklung hinausgehenden Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungsbereich sollen vor allem auf den Hauptsiedlungskern der jeweiligen Gemeinde beschränkt bleiben.

BII 2 Wohnungsbau

Ziel BII 2.2 In den Kernbereichen vor allem der zentralen Orte mittlerer und höherer Stufen soll die Wohnqualität verbessert werden. Vor allem soll durch den verstärkten Ausbau und eine Erweiterung der Infrastruktur eine Qualitätssteigerung des Wohnumfeldes angestrebt werden. Auch eine kosten- und flächensparende Bauweise soll angestrebt werden. Vor Inanspruchnahme neuer Flächen am Rande bestehender Siedlungseinheiten sollen verstärkt Maßnahmen zur Entwicklung brachliegender oder mindergenutzter Gebiete im Innenbereich durchgeführt werden.

Ziel BII 2.3 Im Oberzentrum Schweinfurt, in den Mittelzentren Bad Brückenau, Bad Kissingen¹, Bad Neustadt a.d.Saale¹, Gerolzhofen, Hammelburg und Haßfurt, in den möglichen Mittelzentren² Bad Königshofen i.Gr., Ebern und Mellrichstadt und in deren näherer Umgebung soll auf eine stärkere Siedlungsdichte in den Wohnbaugebieten hingewirkt werden.

Ziel BII 2.4 Mängel an Wohnraum für besondere Gruppen der Bevölkerung sollen bedarfsbezogen abgebaut werden.

¹ Bad Kissingen und Bad Neustadt an der Saale sind mittlerweile zu einem gemeinsamen Oberzentrum bestimmt (seit LEP 2018, vergl. Anhang 1).

² Bad Königshofen i.Gr., Ebern und Mellrichstadt sind mittlerweile zu Mittelzentren bestimmt (seit LEP 2013, vergl. Anhang 1).

BII 3 Gewerbliches Siedlungswesen

Ziele BII 3.1 Bei der Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere in den Tallagen des Mains zwischen Haßfurt und Eltmann sowie in den Räumen Schweinfurt, Bad Kissingen und Bad Neustadt a.d.Saale, sollen Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung vermieden werden. Dabei sollen die vorherrschenden Windrichtungen besonders in den Tallagen berücksichtigt werden. In diesen Bereichen soll eine interkommunale Zusammenarbeit in Bezug auf die Ausweisung gemeinsamer gewerblicher Bauflächen angestrebt werden. Bei der Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten sollen verstärkt die Möglichkeiten der Flächenwiederverwendung geprüft und wahrgenommen werden.

Begründung zu Ziel BII 3.1 (Auszug): Durch die gestiegenen Anforderungen [...] wird es für viele Gemeinden der im Ziel genannten Räume schwieriger für ihren Bedarf und den des Versorgungsbereichs die notwendigen gewerblichen Bauflächen auf eigenem Gemeindegrund auszuweisen. Eine interkommunale Zusammenarbeit bei der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen könnte zur Lösung dieses Problems beitragen und dem Landschaftsraum dienen. In allen Standortgemeinden, bei denen wie z. B. in Ebern die Umnutzung brach fallender militärischer Bauflächen ansteht, sollen im Zuge der Konversion die neuen Möglichkeiten einer gewerblich-industriellen Siedlungsentwicklung intensiv verfolgt werden. Denn dadurch wird ein wirksamer Beitrag zur Flächenwiederverwendung und damit zum Flächensparen geleistet.

Ziel BII 3.2 Bei bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen sollen die Möglichkeiten einer angemessenen Verdichtung geprüft werden. Daneben soll auf Minimierung der versiegelten Flächen und auf eine umfassende Durch- bzw. Eingrünung hingewirkt werden.

BII 5 Schutz und Pflege der Baudenkmäler

Ziel BII 5.1 Einer Verödung der Ortskerne als Folge der Entwicklung von Neubaugebieten an den Ortsrändern soll entgegengewirkt werden.

Begründung zu Ziel BII 5.1 (Auszug): Schon bei der Planung ist auf eine sinnvolle Nutzung bestehender oder ungenügend genutzter Baudenkmäler hinzuwirken. Der Leerstand historisch wertvoller Gebäudesubstanz beschleunigt den Verfall und verödet den Ortskern. Durch bauleitplanerische Bodenordnung kann auch eine verbesserte bauliche Nutzbarkeit im Innenortsbereich (Abstandsflächen, Belichtung, Belüftung) erzielt werden. Günstigere Bedingungen im rückwärtigen Grundstücksbereich oder die Schaffung von Grünflächen könnten auch das Wohnumfeld denkmalgeschützter Gebäude aufwerten und so die Akzeptanz zur Sanierung und Wiedernutzung erhöhen.

BIII 1 Landwirtschaft

Ziel BIII 1.3 Der Flächenverbrauch für außerlandwirtschaftliche Zwecke soll auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt werden. Dabei sollen Standorte mit günstigen Erzeugungsbedingungen besonders berücksichtigt werden.

Begründung zu Ziel B III 1.3: Wertvollstes Vermögen der landwirtschaftlichen Betriebe sind gute Böden. Eine Schmälerung dieses Vermögens würde die Wirtschaftlichkeit der betroffenen Betriebe verschlechtern und wäre darüber hinaus ein entscheidender agrarstruktureller Verlust. Dabei kommt es nicht so sehr auf Spitzenqualitäten mit den absolut höchsten Bodenzahlen an; vielmehr sind die Bodenqualitäten im Vergleich zum Durchschnitt des jeweiligen Standortes zu sehen. Deshalb sollen die landwirtschaftlichen Flächen mit den jeweils günstigsten Erzeugungsbedingungen, wie sie sich vorwiegend im Bereich der Lößauflagen und im Schwemmland der Talauen finden, der landwirtschaftlichen Nutzung grundsätzlich erhalten bleiben. Vielfach wird bei der Bauleitplanung auf die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit der Böden umso weniger Rücksicht genommen, je größer die Nachfrage nach Baugrund ist. Deshalb müssen die für die Landwirtschaft wertvollen Böden in Ortsnähe, insbesondere in der Nähe der größeren Orte und im Verdichtungsraum³, durch verbindliche Abgrenzungen geschützt werden. Insbesondere im Verdichtungsraum Schweinfurt³ ist sorgfältig zu prüfen, ob und welche landwirtschaftlich genutzten Flächen im Wege der Bauleitplanung für andere Nutzungsarten vorgesehen werden; die Belange der Landwirtschaft sind in die Güterabwägung einzubeziehen. In Gebieten mit ungünstigen natürlichen Ertragsbedingungen sind die für die Landschaftspflege erforderlichen Betriebe oft darauf angewiesen, dass ausreichend große Flächen mit wenigstens durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen zur Verfügung stehen. Deshalb gilt auch für diese Räume das Ziel, bei der Bauleitplanung die relativ besten Böden der Landwirtschaft vorzubehalten.

³ Seit der Gesamtfortschreibung des LEPs 2013 zählt die kreisfreie Stadt Schweinfurt und ihr näheres Umland zu Ländlichem Raum mit Verdichtungsansätzen (vgl. aktuelle Strukturkarte LEP 2018, Anhang 2)