

Die folgende Verordnung des Regionalen Planungsverbandes Bayerischer Untermain vom 23. Juli 2009 wurde im Amtsblatt der Regierung von Unterfranken, S. 116 (Nr. 16/2009), veröffentlicht und ist am 11. September 2009 in Kraft getreten.

## **Siebte Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Bayerischer Untermain (1)**

**Vom 23. Juli 2009**

Auf Grund von Art. 19 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 1 in Verbindung mit Art. 11 Abs. 5 Satz 2 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) vom 27. Dezember 2004 (GVBl S. 521, BayRS 230-1-W) erlässt der Regionale Planungsverband Bayerischer Untermain (1) folgende

### **Verordnung:**

#### § 1

Die normativen Vorgaben des Regionalplans der Region Bayerischer Untermain (1) (Bekanntmachung über die Verbindlicherklärung vom 9. Mai 1985, GVBl S. 155, BayRS 230-1-24-U), zuletzt geändert durch die Sechste Verordnung zur Änderung des Regionalplans vom 10. Februar 2009 (Amtsblatt der Regierung von Unterfranken S. 47), werden im Kapitel B II Siedlungswesen wie folgt neu gefasst, wobei die Ziele der Raumordnung mit **Z** und die Grundsätze mit **G** gekennzeichnet sind.

## **II Siedlungswesen**

### **1 Siedlungsleitbild**

- 1.1 **G** In der Region ist eine Siedlungsentwicklung anzustreben, 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 sind folgende Erfordernisse in besonderer Weise zu berücksichtigen:

- Den Belangen des Naturhaushalts und der Landschaft ist Rechnung zu tragen.
- Die weitere Siedlungsentwicklung hat unter Nutzung vor allem der im Landesentwicklungsprogramm aufgezeigten Möglichkeiten so flächensparend wie möglich zu erfolgen.
- Die zusätzliche Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten und eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen ist anzustreben.

- Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sind die Erfordernisse des Hochwasserschutzes verstärkt zu beachten.
- Bei Planung und Nutzung der Baugebiete ist auf einen sparsamen und umweltfreundlichen Energie- und Wasserverbrauch hinzuwirken.

- 1.2 **Z** Der Verdichtungsraum Aschaffenburg soll weiterhin Schwerpunkt der Siedlungstätigkeit innerhalb der Region sein.

Insbesondere die Gemeinden des Verdichtungsraumes sollen im Rahmen eines Flächenmanagements, in dem auch eine Bodenbevorratung und eine möglichst weitgehende Nutzung des innerörtlichen Entwicklungspotentials eingeschlossen sind, für ihre weitere Entwicklung im Siedlungsbereich Vorsorge treffen.

In ihren übrigen Teilen soll eine günstige Siedlungsentwicklung angestrebt bzw. beibehalten werden.

- 1.3 **Z** Siedlungsnaher Bereiche, vor allem im Verdichtungsraum, die für die Erholung besonders geeignet sind, sollen von einer baulichen oder industriell-gewerblichen Nutzung freigehalten werden. Gleiches gilt für Überschwemmungsgebiete und für die weiteren Schutzzonen (A) der Wasserschutzgebiete und Frischluftschneisen.

- 1.4 **Z** Innerhalb des Verdichtungsraumes soll die Siedlungstätigkeit bevorzugt in den zentralen Orten und anderen im Zuge von Entwicklungsachsen gelegenen geeigneten Gemeinden erfolgen. Schwerpunkte sollen dabei das Oberzentrum Aschaffenburg, die Mittelzentren Obernburg a.Main/Elsfeld/Erlenbach a.Main, Alzenau sowie das mögliche Mittelzentrum Goldbach/Hösbach sein.

- 1.5 **Z** Im ländlichen Raum sollen Gemeinden mit günstigen Voraussetzungen in ihrer Siedlungsentwicklung nachdrücklich gestärkt werden.

- 1.6 **Z** Für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungsbereich sind alle zentralen Orte geeignet, die in der Lage sind, die erforderlichen Flächenausweisungen vornehmen zu können, daneben die Gemeinden Bürgstadt, Collenberg und Faulbach.

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

- 1.7 **Z** Für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit im gewerblichen Siedlungsbereich sind alle zentralen Orte geeignet, die in der Lage sind, die erforderlichen Flächenausweisungen vornehmen zu können, daneben die Gemeinden Bürgstadt, Collenberg und Faulbach.

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

- 1.8 **Z** Die Siedlungstätigkeit in den übrigen Gemeinden der Region soll sich sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.

## 2 Maßnahmen zur Verhinderung der Zersiedlung

- 2.1 **Z** 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.

Vor allem in den Entwicklungsachsen, insbesondere im Raum Aschaffenburg und nordwestlich davon, sollen das Trenngrün und die regionalen Grünzüge gemäß B I 3.1.1 als gliedernde Grün- und Freiflächen zur ökologischen Stabilisierung und zur klaren Abgrenzung von Siedlungslandschaft und freier Landschaft erhalten und gesichert werden.

- 2.2 **Z** 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 Siedlungsreich, soll verstärkt werden.

## 3 Wohnungsbau

- 3.1 **G** In den zentralen Orten als Arbeitsplatzschwerpunkten der regionalen Arbeitsmärkte ist darauf hinzuwirken, dass Wohnbaugebiete in günstiger Zuordnung zu den Arbeitsplätzen ausgewiesen werden.

- 3.2 **Z** In den Kernbereichen der zentralen Orte der mittleren und höheren Stufen soll die Wohnqualität verbessert werden. Vor allem soll durch den verstärkten Ausbau und eine Erweiterung der Infrastruktur eine Qualitätssteigerung des Wohnumfeldes angestrebt werden.

Vor allem bei Neuplanungen soll eine günstige Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Erholen angestrebt werden.

Vor Inanspruchnahme neuer Flächen am Rande bestehender Siedlungseinheiten sollen verstärkt Maßnahmen zur Entwicklung von brachliegenden oder minder genutzten Gebieten im Innenbereich durchgeführt werden.

- 3.3 **Z** Im Oberzentrum Aschaffenburg, in den Mittelzentren Obernburg a.Main/Elsenfeld/Erlenbach a.Main, Miltenberg und Alzenau soll auf eine stärkere Siedlungsdichte in den Wohnbaugebieten hingewirkt werden.

- 3.4 **G** Vorrangig im Oberzentrum Aschaffenburg sowie in den Mittelzentren kommt dem Abbau von Mängeln an Wohnraum für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen besondere Bedeutung zu. Dabei ist eine günstige Zuordnung zu den Haltepunkten des öffentlichen Personennahverkehrs anzustreben.

- 3.5 **Z** Wohnbaugebiete sollen vor allem gegenüber stark belasteten Verkehrswegen und emittierenden Industrie- und Gewerbebetrieben nur mit den erforderlichen Schutzabständen ausgewiesen werden. Dies gilt insbesondere im Maintal zwischen Obernburg a.Main/Elsenfeld/Erlenbach a.Main und Kahl a.Main sowie im Aschafftal.

## 4 Gewerbliches Siedlungswesen

- 4.1 **G** Bei der Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen ist, insbesondere in der Untermainebene und in den engen Mittelgebirgstälern, auf eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung hinzuwirken. Dabei sind die vorherrschenden Windrichtungen, besonders in den Tallagen, zu berücksichtigen.

Auf eine angemessene Verdichtung bestehender Industrie- und Gewerbeflächen, auf eine Minimierung der versiegelten Flächen und auf eine umfassende Durch- bzw. Eingrünung ist hinzuwirken.

Es ist von besonderer Bedeutung, dass die Gemeinden verstärkt durch interkommunale Zusammenarbeit im Rahmen eines strategischen Flächenmanagements für ihre weitere Siedlungsentwicklung Vorsorge treffen.

Im nördlichen Bereich der Region zur Landesgrenze sind weitere Errichtungen emittierender Betriebe oder öffentlicher Einrichtungen mit Schadstoffemissionen möglichst zu vermeiden. Eine breite Streuung von Branchen und eine günstige Mischung von produzierendem Gewerbe und Dienstleistungen sind anzustreben.

- 4.2 **G** Im Verdichtungsraum Aschaffenburg ist darauf hinzuwirken, dass Industrie- und Gewerbegebiete unter Berücksichtigung der funktionalen Zuordnung gegenüber Wohn- und Freizeitgebieten abgegrenzt werden. Dabei ist es Aufgabe von Grün- und Freiflächen, zur Auflockerung der Bebauung beizutragen, die räumliche Qualität zu steigern sowie Umweltbeeinträchtigungen zu mindern.
- 4.3 **G** In den zentralen Orten als Arbeitsplatzschwerpunkten der regionalen Arbeitsmärkte ist darauf zu achten, dass Industrie- und Gewerbegebiete konzentriert und - bezogen auf den jeweiligen zentralörtlichen Verflechtungsbereich - in ausreichendem Umfang in Abstimmung mit dem Bedarf an Wohnsiedlungsflächen ausgewiesen werden. Dabei sind die natürlichen und landschaftlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen.
- 4.4 **Z** Eine weitere Ausweisung von Sonderbaugebieten zur Errichtung integrierter Einzelhandelsgroßprojekten soll in der Regel in der Region nur in Unterzentren oder in zentralen Orten höherer Stufe erfolgen. Dabei ist besonders auf die Gestaltung des Ortsbildes sowie auf Natur und Landschaft zu achten.

## 5 Städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen und Dorferneuerung

- 5.1 **Z** Die bereits angelaufenen städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch und nach dem Bayer. Städtebauförderungsprogramm sollen fortgeführt werden.
- 5.2 **G** Im Rahmen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen vor allem in den zentralen Orten mittlerer und höherer Stufen ist darauf hinzuwirken, dass der überalterte und in seinem Wohnwert deutlich abgesunkene Wohnbaubestand verstärkt modernisiert wird. Dabei kommt vor allem der Erhaltung der Wohnnutzung und der Verbesserung bzw. Erstellung der erforderlichen Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen besondere Bedeutung zu. Daneben sind in diesen Bereichen auch Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung von besonderer Bedeutung.

Dadurch ist die Erhaltung und Wiedergewinnung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt- und Innenstadtrandgebiete anzustreben und ihr Wohnwert qualitativ weiter zu steigern.

- 5.3 **Z** In den zentralen Orten sollen in den Ortskernen bedarfsgerechte Modernisierungsmaßnahmen planerisch vorbereitet und durchgeführt werden. Dabei sollen die jeweiligen Funktionen der Gemeinde besonders berücksichtigt werden.

- 5.4 **G** Im Rahmen der ländlichen Entwicklung ist auf Dorferneuerungen in ländlich strukturierten Gemeinden mit städtebaulichen Mängeln hinzuwirken.

Vorrangig sind solche Gemeinden oder Gemeindeteile zu berücksichtigen, die vom Strukturwandel in der Landwirtschaft in besonderer Weise betroffen sind und in strukturschwachen oder sonst benachteiligten Gebieten im Spessart und Odenwald liegen.

## **6 Schutz und Pflege der Denkmäler**

- 6.1 **Z** 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. Dabei soll vor allem im Verdichtungsraum Aschaffenburg wegen seiner intensiven baulichen Entwicklung die Bindung der Orte und ihre Bauformen an die geschichtliche Situation besonders berücksichtigt 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.

- 6.2 **Z** Siedlungseinheiten mit historisch gewachsenen und landschaftsprägenden Siedlungsbildern sollen auch im ländlichen Raum in ihrer Substanz erhalten und in ihrem Maßstab und ihrer baulichen Struktur gesichert werden. Dies gilt besonders für die landschaftstypischen Ortsbilder des Odenwaldes, des Spessarts sowie des Vorspessarts mit ihren typischen Hausformen.

- 6.3 **G** Zum Schutz der Kulturdenkmäler kommt einer Schwerpunktbildung in der Denkmalpflege besondere Bedeutung zu. Dabei sind Baudenkmäler, die das Orts- und Landschaftsbild besonders prägen, durch städtebauliche bzw. landschaftspflegerische Maßnahmen in ihrer Wirkung zu stärken.

Dies sind alle in der Denkmalliste aufgeführten Einzelbaudenkmäler, die in ihrer Substanz besonders gesichert und erhalten werden sollen.

- 6.4 **Z** Die charakteristischen bzw. besonders landschaftstypischen Ortsformen im Spessart und Odenwald sollen in ihrer baulichen Struktur und in ihrem Ortsbild erhalten und gesichert werden.

- 6.5 **G** Bei der weiteren Siedlungsentwicklung ist auf die Bodendenkmäler Rücksicht zu nehmen.

## **§ 2 Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt am 11. September 2009 in Kraft.

Aschaffenburg, den 23. Juli 2009  
Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain

Dr. Reuter  
Landrat  
Verbandsvorsitzender

Redaktionelle Hinweise:

Hier endet die Siebte Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Bayerischer Untermain vom 23. Juli 2009.

Der Regionalplan besteht aus den normativen Vorgaben (Ziele und Grundsätze der Raumordnung) und ihren Begründungen. Da die Begründungen zwar nicht Bestandteil der Verordnung sind, gleichwohl aber der Interpretation und dem Verständnis der normativen Vorgaben dienen, werden sie der Vollständigkeit halber nachstehend wiedergegeben.

## Begründung

### Zu I **Siedlungswesen**

#### Zu 1 **Siedlungsleitbild**

Zu 1.1 Ähnlich wie in wirtschaftlichen Bereichen wird auch im Siedlungswesen eine fortschreitende Aufgabenteilung, verbunden mit einer Spezialisierung und Leistungssteigerung, erfolgen. Dabei sollen die einzelnen Gemeinden die Aufgaben erfüllen, für die sie die besten Voraussetzungen (z.B. hinsichtlich der vorhandenen Standortbedingungen, der Verkehrslage) aufweisen. Das Verkehrsaufkommen soll durch kürzere Pendlerwege möglichst gering gehalten werden. Durch eine gute Zuordnung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche wird der wirtschaftliche Aufwand für Erschließungsmaßnahmen verringert.

Durch Zuordnung und Konzentration der Siedlungsgebiete wird der Verbrauch von Boden und Landschaft auf ein Mindestmaß reduziert.

Bei der künftigen Siedlungsentwicklung treten die Aspekte der Nachhaltigkeit zunehmend in den Vordergrund.

- Die weitere Siedlungsentwicklung hat in besonderer Weise Rücksicht auf Natur und Landschaft im Umfeld neuer Siedlungsflächen zu nehmen. Auf diese Weise sollen funktionelle Beeinträchtigungen der Ökologie und optische Beeinträchtigungen der Landschaft vermieden bzw. auf ein Mindestmaß reduziert werden.
- Den übergeordneten Zielsetzungen zur Verminderung des Flächenverbrauchs ist gerade auch bei der Entwicklung der Siedlungsflächen Rechnung zu tragen. Das Landesentwicklungsprogramm enthält hierzu zahlreiche Vorschläge. Diese Vorschläge sind in der „Arbeitshilfe Kommunales Flächenressourcenmanagement“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen konkretisiert.
- Zur Erhaltung der Grundwasserneubildung und um einer weiteren Abflussverschärfung entgegenzuwirken, soll die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten werden, versiegelte Flächen sollen nach Möglichkeit reduziert werden. Überschwemmungsgebiete sind zur Vermeidung größerer Schäden an öffentlicher Infrastruktur und privaten Einrichtungen durch Hochwasser von einer Bebauung freizuhalten.
- Bei der Siedlungsentwicklung sollen die Erfordernisse eines sparsamen, umweltfreundlichen Energieverbrauchs, die Nutzung des Niederschlagswassers und dessen dezentrale Entsorgung (vorzugsweise durch Versickerung) besonders berücksichtigt werden. Gerade im Hinblick auf steigende Energiekosten kommt der Berücksichtigung eines sparsamen Energieverbrauchs besondere Bedeutung zu. In Zukunft werden neue Heizungstechniken wie Fernwärme, Erdgasnutzung, Solarenergie usw. in verstärktem Maße zur Anwendung kommen müssen. Eine Verminderung der Immissionsbelastung soll durch verkehrliche und energiesparende Maßnahmen wie die Verwendung schadstoffarmer Energieträger und durch vermehrten Einsatz umweltfreundlichen Energietransports (z.B. Fernwärme, Strom) angestrebt werden.

Zu 1.2 Der Verdichtungsraum Aschaffenburg bietet aufgrund der wirtschaftlichen Gegebenheiten, der Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen sowie der übrigen Infrastruktur innerhalb der Region günstige Standortvoraussetzungen für die Siedlungstätigkeit. Aufgrund der Schwierigkeiten bei der umweltgerechten und den Erfordernissen der Nachhaltigkeit entsprechenden Beschaffung von Bauland insbesondere im Verdichtungsraum wird es immer notwendiger, dass die Gemeinden eine Vorsorge zur Baulandbe-

schaffung treffen. Dies muss sich zu einer Art Flächenmanagement entwickeln, welches die Gemeinden in die Lage versetzt, dass sie durch Tausch und Bevorratung ihre bauliche Entwicklung von Zufälligkeiten oder von „ad hoc“ Entscheidungen unabhängig machen, und dass sie so, auf langfristige Planungskonzepte aufbauend, ihre Siedlungsentwicklung in die von ihnen vorgesehene Richtung steuern.

Hierzu gehört im Sinne einer möglichst flächensparenden Planung auch die Notwendigkeit, innerörtlich zur Verfügung stehende Flächenreserven in größtmöglichem Umfang zu nutzen. Wertvolle Hinweise in dieser Richtung enthält die bereits erwähnte Arbeitshilfe Flächenressourcenmanagement. In adäquater Weise gilt dies auch für die übrigen Bereiche der Region, wie zum Beispiel für die Gemeinden an den überregionalen Entwicklungsachsen entlang des Maintals und im Mudtal, sowie im Bereich des Kahlgrundes. Auch hier bestehen bereits Probleme bei der Baulandausweisung.

Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Naturhaushalt und das Landschaftsbild trotz erheblicher Leistungen vieler Betriebe auf dem Gebiet des Immissionsschutzes teilweise durch umweltbelastende Industrie- und Gewerbebetriebe, durch das Verkehrswegenetz und durch die einen hohen Flächenanteil stark beanspruchende Siedlungstätigkeit gefährdet sind.

Eine weitere verstärkte Siedlungsentwicklung erfordert daher ein klares Ordnungskonzept für den Verdichtungsraum Aschaffenburg.

- Zu 1.3 Waldungen, einschl. deren Ränder und Wasserflächen im Verdichtungsraum Aschaffenburg kommen für die Erholung besonders in Betracht. Eine Beeinträchtigung durch die Siedlungstätigkeit soll möglichst vermieden werden. Eine Einbindung durch Landschaftspläne und Grünordnungspläne soll zur Erhaltung dieser für die stadtnahe Erholung notwendigen Bereiche beitragen.

Überschwemmungsgebiete sind zur Vermeidung größerer Schäden an öffentlicher Infrastruktur und privaten Einrichtungen durch Hochwasser von einer Bebauung freizuhalten.

Im Gebiet der Naturparke und in den Fremdenverkehrsgebieten, in denen für die weitere Entwicklung dem Tourismus wesentliche Bedeutung zukommt, ist es erforderlich, die Belange des Fremdenverkehrs und des Naturschutzes bei der weiteren Siedlungstätigkeit zu berücksichtigen, um dadurch eine Beeinträchtigung des "natürlichen Kapitals" der Region zu vermeiden.

- Zu 1.4 Um eine weitere flächenhafte Ausdehnung der Siedlungsentwicklung innerhalb des Verdichtungsraums zu verhindern, bedarf es eines von der Kernstadt Aschaffenburg ausgehenden sternförmigen Siedlungskonzepts mit punktueller Konzentration auf die zentralen Orte und anderen geeigneten Gemeinden im Zuge der Entwicklungsachsen.

Dabei soll die Siedlungstätigkeit in den im Ziel genannten Schwerpunkten zur Verbesserung einer zentralörtlichen Versorgung der Region beitragen und die Funktionsfähigkeit dieser zentralen Orte stärken.

- Zu 1.5 Eine verstärkte Nutzung der Siedlungsmöglichkeiten im ländlichen Raum kann in erheblichem Maße zu dessen Stabilisierung beitragen. Der überwiegende Teil des ländlichen Raums bietet für eine dezentrale Struktur, verbunden mit überschaubaren Lebensräumen, vergleichsweise niedrigen Bodenpreisen, einem Umfeld mit ausreichenden Freizeitmöglichkeiten günstige Voraussetzungen, die für eine nachhaltige Stärkung des ländlichen Raums eingesetzt werden können.

- Zu 1.6 Die Gemeinden, in denen eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungsbereich im Sinne von LEP Ziel B VI 1.3 möglich ist, sind aufgrund ihrer Größe, Struktur, Ausstattung mit Infrastruktur sowie ihrer natürlichen Gegebenheiten und ihrer Lage im Raum besonders geeignet, einer solchen Entwicklung Rechnung zu tragen.

- Die Infrastruktur zur Deckung des örtlichen Grundbedarfs ist in ausreichendem Maße vorhanden.
- Sie liegen an einer Bahnlinie oder an einer Buslinie des öffentlichen Personennahverkehrs im regionalen Verkehrsnetz mit guter Erreichbarkeit der Arbeitsplätze und mit guter Anbindung an die überregionalen Verkehrslinien.
- Naherholungsgebiete sind in guter Erreichbarkeit vorhanden.
- Biologische Kläranlagen mit Kanal zu leistungsfähigen Vorflutern sind in der Regel vorhanden oder geplant.
- Zur Erweiterung des Siedlungsgebietes sind Flächenreserven vorhanden.

Um eine möglichst optimale Nutzung der vorhandenen und geplanten Infrastruktur zu sichern, um eine gute Anbindung an die Verkehrsverbindungen vor allem an den ÖPNV zu gewährleisten und um einen Beitrag zur Verhinderung von Zersiedlung zu leisten, sollen größere Baugebietsausweisungen im Rahmen einer über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit auf den Hauptsiedlungskern der jeweiligen Gemeinde beschränkt bleiben.

#### Zu 1.7

Die Gemeinden, in denen eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit im industriell-gewerblichen Siedlungsbereich im Sinne von LEP B VI 1.3 möglich ist, sind aufgrund ihrer Größe, Struktur, Ausstattung mit Infrastruktur sowie ihrer natürlichen Gegebenheiten und ihrer Lage im Raum besonders geeignet, einer solchen Entwicklung Rechnung zu tragen.

- Sie sind über das regionale Verkehrsnetz von den Wohnsiedlungsstandorten gut erreichbar.
- Sie verfügen über gute Anbindungen an das überregionale Verkehrsnetz wie Bahn, Bundesautobahn oder Bundesstraße.
- Biologische Kläranlagen mit Kanal zu leistungsfähigen Vorflutern sind in der Regel vorhanden oder geplant.
- Zur Erweiterung der Industrie- oder Gewerbegebiete sind Flächenreserven vorhanden.

Größere Baugebietsausweisungen im gewerblichen Siedlungsbereich, die über die organische Entwicklung hinausgehen, sollen auf den Hauptsiedlungskern beschränkt bleiben, um die dort zumeist schon vorgehaltene Infrastruktur besser zu nutzen, um von den häufig besseren Verkehrsverbindungen zu profitieren und um Zersiedlungsgefahren keinen zusätzlichen Vorschub zu leisten.

#### Zu 1.8

In den Gemeinden mit organischer Entwicklung im Sinne von LEP B VI 1.3 soll die künftige Siedlungsentwicklung dem örtlichen Bedarf angepasst werden.

Zusätzliche Flächenausweisungen im Wohnsiedlungsbereich sollen sich am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung orientieren und auch eine nicht unverhältnismäßige Zuwanderung ermöglichen. Im gewerblichen Siedlungsbereich soll die organische Siedlungsentwicklung den Bedarf den ansässigen Betriebe sowie für die Neuansiedlung von Betrieben umfassen, die zur örtlichen Grundversorgung oder Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder die an besondere Standortvoraussetzung gebunden sind.

## Zu 2 **Maßnahmen zur Verhinderung der Zersiedlung**

Zu 2.1 Die Intensität der Siedlungstätigkeit und ihre Auswirkung auf die Landschaft erfordert zunehmend, die Bebauung besonderen Regelungen zum Schutz der Landschaft zu unterwerfen, wie sie bereits in den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, fachgesetzlichen Vorschriften und Vollzugsbestimmungen enthalten sind.

Durch ungeordnete bauliche Maßnahmen werden die natürlichen Lebensgrundlagen in Räumen mit starker Erholungsnutzung und in anderen landschaftlich besonders schützenswerten Bereichen der Region zunehmend gefährdet. Der Schutz der land- und forstwirtschaftlichen Flächen vor einer unwiderruflichen Verbauung ist in dieser Region mit ihrem relativ geringen Anteil an ertragreichen Nutzflächen von besonderer Bedeutung.

Die landschaftlich reizvollen Täler des Spessarts und Vorspessarts sowie das Maintal sind aufgrund der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur besonders gefährdet. Sie sind in der Regel Räume mit starker Erholungsnutzung und stehen schon deshalb unter einem starken Siedlungsdruck. Dabei besteht die Gefahr, dass die Siedlungseinheiten zu einer durchgehenden bandartigen Bebauung verschmelzen. Bei der Siedlungstätigkeit in den Tälern ist stets mit der landschaftlichen Schutzbedürftigkeit an exponierten Hanglagen und mit den landwirtschaftlichen Erfordernissen in den Tallagen abzuwägen.

Vor allem in den Entwicklungsachsen soll durch diese Zielvorgabe eine bandartige, zusammenhängende Siedlungsstruktur vermieden werden.

Der Wohnwert soll durch gute lufthygienische Bedingungen, durch Begrünung und durch die Schaffung von Zugängen zu den angrenzenden Naherholungsgebieten verbessert werden.

Die Gemeinden sind gehalten, durch bauleitplanerische Maßnahmen die Voraussetzungen zu schaffen, dass die notwendigen Grün- und Freiflächen rechtlich fixiert und ortspanerisch eingebunden werden.

Zu 2.2 Durch die Ausweitung geschlossener Siedlungsgebiete im Rahmen der Bauleitplanung kann eine Zersiedlung der Landschaft durch Einzelbauvorhaben und Splittersiedlungen vermieden werden. Eine verstärkte Siedlungstätigkeit besonders im Umfeld zentraler Orte und im Verdichtungsraum fördert häufig eine Zersiedlung. Demgegenüber sind die Räume mit starker Erholungsnutzung und landschaftlich besonders schützenswerte Bereiche durch Maßnahmen für Freizeitwohngelegenheiten gefährdet.

Die Gliederung der Siedlungseinheiten in überschaubare Größenordnungen trägt wesentlich zur Verbesserung des Wohnumfeldes bei. Historisch gewachsene Ortskerne können durch eine klare Abgrenzung von Neubaugebieten in ihrer unverwechselbaren Gestalt erhalten werden. Die neuen geschlossenen Siedlungsgebiete sollen sich im Maßstab von Bauform und Bauvolumen an das bestehende Siedlungsgefüge anpassen.

In Gemeinden, deren Siedlungstätigkeit der organischen Entwicklung anzupassen ist, sollte eine Schwerpunktbildung angestrebt werden, wobei in der Regel der Hauptort Schwerpunkt der Siedlungstätigkeit sein sollte, um eine Zersplitterung der Siedlungsvorhaben und eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden. Dabei steht die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf eine leistungsfähige Infrastruktur im Vordergrund.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist ein besonderes Anliegen der Raumordnung und Landesplanung und damit auch der Regionalplanung. Die Nutzung vorhandener Baulandreserven in den Gemeinden trägt zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden für Siedlungszwecke bei. Daher soll zur Schonung von Freiflächen und freier Landschaft auf eine Aktivierung von noch ungenutzten bebaubaren Flächen in den Siedlungseinheiten hingewirkt werden. Eine Bebauung dieser Flächen verbessert in der Regel auch die Auslastung der bestehenden Infrastruktur und

vermeidet Investitionskosten für die Erschließung von u.U. weiteren Baugebieten. In diesem Zusammenhang ist auch die Nutzung bestehender Bausubstanz insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen von Bedeutung. Durch eine gezielte Neu- oder Umnutzung kann der Flächenanspruch für neue Baugebiete reduziert und zugleich ein Beitrag zur Verbesserung der Wohnqualität geleistet werden.

### Zu 3 **Wohnungsbau**

Zu 3.1 Durch eine günstige räumliche Zuordnung der Wohnsiedlungen zu den Arbeitsplätzen und den Räumen mit starker Erholungsnutzung werden die Attraktivität und die Qualität der Wohnsiedlungen für die Bewohner gesteigert und verbessert. Gleichzeitig kann damit eine Verminderung der innerregionalen Pendlerbewegungen erreicht und zur Entlastung der Verkehrseinrichtungen beigetragen werden. Dies gilt sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Personennahverkehr.

Zu 3.2 Ein verstärkter Ausbau der Infrastruktur des Wohnumfeldes trägt dazu bei, die Qualität der Wohngebiete zu erhöhen. Dies gilt insbesondere in den Neubaugebieten am Rande der zentralen Orte mittlerer und höherer Stufen. Hier fehlen in der Regel für einen längeren Zeitraum Einrichtungen der Grundversorgung sowie notwendige Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr. Bei Neuplanungen sollen derartige Einrichtungen frühzeitig verwirklicht werden.

Bei der Zuordnung der verschiedenen Nutzungsbereiche sind landschaftliche Gegebenheiten besonders zu berücksichtigen, wobei die planerische Unterstützung durch Landschaftspläne und Grünordnungspläne verstärkt herangezogen werden sollte. Damit werden rechtzeitig Weichen zur Eingrünung der Baugebiete gestellt, die Qualität des Wohnumfeldes für die Bewohner gesteigert.

Zu 3.3 Die durchschnittliche Siedlungsdichte in den Wohnbaugebieten selbst in den zentralen Orten der mittleren und höheren Stufe ist niedrig. Außerdem wurde eine Expansion der Siedlungstätigkeit in die freie Landschaft herbeigeführt. Im ländlichen Bereich konnte diese Entwicklung noch verkräftet werden. Gerade im Umfeld der höherrangigen zentralen Orte führte dies jedoch häufig zum Zusammenwachsen mit Nachbargemeinden und daraus resultierend zu einem in der Regel ungegliederten Siedlungsgebiet. Bei konzentrierter Bebauung, d.h. einer höheren Siedlungsdichte in bestimmten Bereichen könnten solche Tendenzen gemildert werden. Wohnbaugebiete würden zu "Wohngebietsinseln" in einer gegliederten Siedlungslandschaft.

Eine Steigerung der Siedlungsdichte jedoch bedeutet nicht automatisch Geschosswohnungsbau, sondern kann sehr wohl im Rahmen eines verdichteten Einfamilienhausbaus oder durch eine gesunde Mischung von Geschosswohnungsbau und verdichtetem Einfamilienhausbau erreicht werden. Mit solchen Maßnahme wäre eine höhere Ausnutzung der Wohnbaugebiete in diesen Bereichen möglich.

Zu 3.4 In der Region gibt es eine erhebliche Anzahl individueller Wohnungsnotstände, insbesondere bei kinderreichen Familien, alten Leuten, jungen Ehepaaren, ausländischen Familien, Studierenden und Behinderten, deren Versorgung mit zahlenmäßig und qualitativ ausreichenden Wohnungen zu erschwinglichen Preisen mit besonderem Vorrang zu betreiben ist.

Eine besondere Rolle bei der Schaffung von Wohnungen kommt dem sozialen Wohnungsbau zu. Dieser dient mit seinen Förderprogrammen zum einen dem Ziel, Bevölkerungsschichten mit geringem Einkommen zu tragbaren Bedingungen mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Dies gilt insbesondere für die zentralen Orte, in denen die allgemeinen Mietpreise, nicht zuletzt wegen der höheren Bodenpreise, für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen nicht erschwinglich sind. Das Förderinstrumentarium des sozialen Wohnungsbaus bietet hier eine wesentliche Hilfe.

Zum anderen haben die Förderprogramme des sozialen Wohnungsbaus das Ziel, einem möglichst großen Bevölkerungsanteil die Bildung von Einzeleigentum in Form von

Eigentumswohnungen bzw. Eigenheimen zu ermöglichen. Dies ist erwünscht, da Wohneigentum die soziale Sicherheit erhöht, die räumliche Bindung stärkt und damit landesplanerisch unerwünschte Abwanderungstendenzen, insbesondere aus den ländlichen Teilräumen, entgegenwirkt. Darüber hinaus kann der Wunsch nach Wohneigentum auch durch den Einsatz kostengünstiger verdichteter Bauformen verwirklicht werden. Verdichtete Bauformen tragen dazu bei, den mit der Siedlungstätigkeit verbundenen Flächenverbrauch, entsprechend dem Leitziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, gering zu halten.

- Zu 3.5 Das ständig steigende Verkehrsaufkommen verstärkt die Lärmbelästigung in den Wohnbereichen in unmittelbarer Nähe der stark frequentierten Verkehrsadern. Nur durch umfangreiche, teure Lärmschutzmaßnahmen ist eine Beeinträchtigung der Wohnqualität der Wohnbaugebiete nachträglich zu verringern. Durch Umleitung der Verkehrsströme auf leistungsfähige Straßen außerhalb der Wohngebiete können verkehrsberuhigte Zonen innerhalb der Wohngebiete entstehen, damit kann die Wohnqualität verbessert werden.

Schutzabstände zu emittierenden Industrie- und Gewerbebetrieben können nachteilige Beeinflussungen auf Wohnbaugebiete verhindern und auch so zu einer Verbesserung der Wohnqualität in diesen Bereichen beitragen. Diese Probleme bestehen besonders in den dichter besiedelten Teilräumen der Region, die im Ziel genannt sind.

#### Zu 4 **Gewerbliches Siedlungswesen**

- Zu 4.1 Die Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen kann erhebliche Belästigungen und Gefährdungen für die angrenzenden Wohnbaugebiete mit sich bringen. Selbst Siedlungsbereiche in größerem Abstand können von diesen Auswirkungen nachhaltig betroffen werden. Aus diesen Gründen soll bei der Standortwahl von Industrie- und Gewerbeflächen die jeweilige Hauptwindrichtung zur Vermeidung von Immissionen in benachbarten Wohngebieten besonders berücksichtigt werden. Dies gilt besonders für die im Ziel genannten Teilräume. Auch im gewerblichen Siedlungswesen ist eine angemessene Verdichtung der Bebauung anzustreben. Diese trägt gerade in den Problembereichen der Region, zu einer höheren Ausnutzung der Bauflächen und kann den Bedarf an neuen gewerblichen Bauflächen minimieren.

Bei der Verkehrserschließung von Industrie- und Gewerbegebieten ist darauf zu achten, dass sich durch den zusätzlichen Straßenverkehr die Immissionssituation in angrenzenden Wohngebieten nicht verschlechtert. Eine möglichst direkte Anbindung an das überregionale Straßennetz sollte deshalb angestrebt werden. Bei der Ansiedlung von Industriebetrieben mit hohem Güterverkehrsaufkommen sollte zudem geprüft werden, ob durch Schaffung eines Bahnanschlusses Transporte auf der Straße vermieden werden können.

- Zu 4.2 Aufgrund der verstärkten Siedlungstätigkeit sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich im Verdichtungsraum Aschaffenburg wird als Basis einer weiteren Siedlungstätigkeit ein klares Ordnungskonzept gefordert. Dabei ist eine klare funktionale Trennung unterschiedlicher Nutzungsbereiche unbedingt erforderlich. Als notwendige Auflockerungs- und Trennbereiche bieten sich Grünzüge zwischen den Gebieten unterschiedlicher Funktionen und Grünanlagen öffentlicher oder privater Natur zur inneren Gliederung der einzelnen Gebiete an.

- Zu 4.3 Zur Konzentration von Industrie- und Gewerbegebieten eignen sich vor allem die zentralen Orte. Die hier vorhandenen Infrastruktureinrichtungen können besser und intensiver von einem größeren Personenkreis genutzt werden. Damit verbundene Standortvorteile tragen dazu bei, Anreize und Impulse zur Ansiedlung neuer Betriebe zu geben und bestehenden Betrieben eine Expansion zu ermöglichen. Dabei ist auf entsprechende Wohngebietsausweisungen zu achten um einer Disparität von Wohnungen und Arbeitsplätzen an diesem Arbeitsplatzschwerpunkt zu vermeiden.

Durch die angestrebte Aussiedlung von Betrieben aus den Kernbereichen der Siedlungen kann Platz für andere Nutzungen wie Handel und Dienstleistungen geschaffen und

zur Minderung der Immissionsbelastungen in Kerngebieten beigetragen werden. Dies betrifft insbesondere die zentralen Orte mit ihren bauhistorisch geprägten Ortskernen.

- Zu 4.4 Einzelhandelsgroßprojekte dienen vielfach zur überörtlichen Versorgung mit Waren und Dienstleistungen und benötigen einen großen Einzugsbereich. In den zentralen Orten, ab Unterzentrum aufwärts, ist in der Regel bereits ein tragfähiger Einzugsbereich gegeben. Die Erreichbarkeit durch öffentliche Personennahverkehrsmittel erleichtert die Nutzung solcher Anlagen. Bei der Beurteilung solcher Objekte ist daher ein angemessenes Verhältnis zur Größe des Standorts und seines Verflechtungsbereichs besonders zu berücksichtigen. In kleineren Orten würden derartige Einrichtungen die Existenz des Einzelhandels gefährden (s. hierzu auch LEP B II 1.2.1.2). Die Erhaltung und Sicherung der regionstypischen Siedlungsstruktur und Bauweise erfordern ein behutsames Vorgehen bei der Gestaltung neuer Einzelhandelsgroßprojekte, die nicht als unangepasste Baukörper die Ortsbilder belasten sollen.

Der Ansiedlung von Factory-Outlet-Centern innerhalb und außerhalb der Region steht der Regionale Planungsverband kritisch gegenüber.

Zu 5 **Städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen und Dorferneuerung**

- Zu 5.1 In der Region werden städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen im Sinne des Bund-Länder- sowie des Bayer. Städtebauförderungsprogramms in Alzenau, Amorbach, Aschaffenburg, Großostheim, Großheubach, Kleinwallstadt, Klingenberg a.Main, Miltenberg, Mömlingen, Mönchberg, Obernburg a.Main, Sulzbach a.Main und Würth a.Main durchgeführt.

Durch diese Maßnahmen werden vor allem Mängel bei den Wohn- und Arbeitsstätten, bei der Infrastrukturversorgung und bei der innerörtlichen Verkehrserschließung beseitigt. Durch diese städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sollen die zentralörtliche Funktion gestärkt und auch die infrastrukturelle Versorgung des dazugehörigen Verflechtungsbereichs verbessert werden.

- Zu 5.2 Hauptgegenstand einer künftigen aktiven Wohnungsbestandspolitik wird die Modernisierung überalterten und in seinem Wohnwert stark abgesunkenen Wohnungsbestandes sein müssen. Dazu bedarf es eines erheblichen Einsatzes öffentlicher Mittel, um die Altbauwohnungen heutigen Wohnbedürfnissen anzupassen und die Stadtkerne vor weiterer Auszehrung zu bewahren. Durch solche Maßnahmen kann einer stärkeren Abwanderung der Wohnbevölkerung aus diesen Bereichen in die Randgemeinden entgegengewirkt und die Attraktivität durch die Verbesserung der Wohnqualität der Kerngebiete und Kernrandgebiete gesteigert werden.

Sanierungsmaßnahmen in Altstädten und Ortskernen müssen besondere Rücksicht darauf nehmen, dass sie durch geeignete Funktionen die dauernde Erhaltung historisch wertvoller Bausubstanz ermöglichen und sie wieder mit Leben erfüllen.

- Zu 5.3 Einer städtebaulichen Sanierung zentraler Orte kommt besondere Bedeutung zu, da diese ihren Aufgaben für den von ihnen zu versorgenden Verflechtungsbereich häufig wegen bestehender städtebaulicher Mängel nur unzureichend gerecht werden können. Die zu erwartende Stärkung der zentralörtlichen Funktion ist daher bei der Auswahl der Sanierungsmaßnahmen in die Überlegungen besonders mit einzubeziehen und zu berücksichtigen. Die Verbesserung der Lebensbedingungen im ländlichen Raum kann durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen der zentralen Orte gefördert werden.

- Zu 5.4 Die Dorferneuerung leistet einen wichtigen Beitrag zur Erhaltung und Weiterentwicklung unserer Dörfer. Sie ist für die Erhaltung und Schaffung gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen von großer Bedeutung.

Die Dörfer sollen durch entsprechenden Ausbau in ihrer Gesamtheit funktionsfähig erhalten und unter Wahrung ihres traditionellen Erscheinungsbildes so gestaltet werden, dass sie ihrer Aufgabe als gleichwertige Alternative zu den Städten gerecht werden. Die Verbesserung der Lebensbedingungen in den ländlich geprägten Gemeinden vor allem des Spessarts und Odenwaldes, wie sie durch Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur angestrebt wird, muss durch geeignete städtebauliche Sanierungsmaßnahmen oder Maßnahmen des Bayer. Dorferneuerungsprogramms ergänzt werden. In vielen Gemeinden haben die Abwanderung von Bevölkerung in der Vergangenheit und der Rückgang der Landwirtschaft in neuerer Zeit zu einem Leerstand von Gebäuden geführt. Die strukturpolitischen Effekte der Dorferneuerung sind für diese Gemeinden von besonderer Bedeutung. Förderschwerpunkte sollen die Lösung verstärkt auftretender innerörtlicher Verkehrsprobleme und die Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Versorgungszentralität der alten Ortskerne sein.

Für die Dorferneuerung sind vielfach Vorhaben der ländlichen Entwicklung geeigneter Anlass und institutioneller Rahmen. Auf der Grundlage von Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz unterstützt die Dorferneuerung vor allem durch Beteiligung der Bevölkerung, durch Bodenordnungs- und Koordinierungsmaßnahmen sowie durch den Ausbau der Infrastruktur und Maßnahmen zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes die dörfliche Entwicklung.

## Zu 6 **Schutz und Pflege der Denkmäler**

Zu 6.1 Aus der Sicht des Denkmalschutzes verdienen Gruppen von Baudenkmalern (Ensembles) immer größeres Interesse, da sie in ihrer Gesamtheit die historische, städtebauliche und künstlerische Bedeutung von Ortsbildern und Landschaftsteilen bestimmen. Die umfassende Bestandsaufnahme mit Aufzeichnungen und Beschreibungen in der Denkmalliste ist Voraussetzung dafür, dass die Baudenkmalern der Region für die Zukunft gesichert und erhalten werden.

Zur Erhaltung der Attraktivität historisch gewachsener Ortskerne kommt aus regionalplanerischer Sicht dem Ausbau der zentralen Einrichtungen und damit der infrastrukturellen Voraussetzung eine besondere Bedeutung zu. Beste Voraussetzung zur dauernden Erhaltung historischer Baudenkmalern ist, sie einer sinnvollen Nutzung zuzuführen. Vielfach sind die städtebaulich erhaltenswerten Altstädte dadurch gefährdet, dass sich das wirtschaftliche Leben in neue Stadtteile verlagert hat und die Funktion des alten Zentrums damit verloren ging. Es bedarf deshalb besonderer Maßnahmen, die Altstädte und Ortskerne mit Funktionen auszustatten, die einerseits ihre Sanierung und Nutzbarkeit und andererseits die Schonung ihres historisch wertvollen und erhaltungswürdigen Baubestandes ermöglichen.

Zu 6.2 Die Region verfügt über einen reichen Schatz an Denkmälern der Kunst und Geschichte. Ziel des Denkmalschutzes in der Region ist, die Zerstörung einer historisch gewachsenen Bausubstanz zu verhindern und dadurch ein wichtiges Lebenselement menschlicher Gemeinschaft zu sichern und zu erhalten. Dabei geht es vor allem um die Integration der Baudenkmalern in das Leben von heute und nicht nur um eine reine Konservierung.

Schon bei der Planung ist auf eine sinnvolle Nutzung bestehender oder ungenügend genutzter Baudenkmalern hinzuwirken.

Im Rahmen der Durchführung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen bedarf es aus der Sicht der Regionalplanung einer rechtzeitigen Einbeziehung der Belange der Denkmalpflege. Bei der Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten, der Trassierung für Projekte der Bandinfrastruktur oder bei der Überprüfung von Standorten muss immer deren spätere Erweiterung in Rechnung gestellt und die Auswirkung auf die denkmalgeschützte Bausubstanz beachtet werden. Bei der Abwägung im Konfliktfall sind die Unvermehrbarkeit historischer Baudenkmalern und die regelmäßig gegebene Unwiderlichkeit der Eingriffe zu berücksichtigen.

Von großräumig raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen werden erfahrungsgemäß ganze Siedlungseinheiten erfasst. Durch die Erhaltung, Pflege und den Schutz der Baudenkmäler und der schützenswerten Ortsbilder soll die Attraktivität auch des ländlichen Raums nachhaltig gestärkt werden.

Zu 6.3 Der zunehmende Freizeitwert der Region wird auch durch Baudenkmäler im besiedelten Raum wie auch außerhalb der Ortslagen mit ihrem kulturellen und historischen Reichtum bestimmt. Damit werden Anziehungspunkte geschaffen und erhalten, die ihren Wert nicht nur im Bereich des Fremdenverkehrs und der Naherholung finden, sondern auch die Bedeutung des ländlichen Raumes aus der Sicht seiner Bevölkerung zu steigern vermögen.

Zu 6.4 Durch den Strukturwandel der Landwirtschaft und den Verlust regionstypischer Überlieferungen bei der landwirtschaftsgebundenen Bauweise sind Siedlungen im ländlichen Raum und landschaftstypische Ortsbilder, die zwar nicht als "städtebauliche Ensembles" im Sinne des Denkmalschutzgesetzes angesprochen werden können, aber dennoch hochwertige Zeugen historischer Baukultur sind, heute besonders erhaltenswert. Durch die Übernahme städtischer Baumaterialien und Bauweisen und Vernachlässigung der Einbindung in das Landschafts- und Ortsbild schreitet der Verlust der Eigenart und des Eigenwertes ländlicher Siedlungen immer stärker fort. Durch die Erhaltung der landschaftstypischen Ortsbilder und Bauweisen wird für die Schönheit und Vielfalt des Landschaftsbildes ein wertvoller Beitrag geliefert.

Die historischen Ortslagen als Ganzes sollten den Bezugsrahmen für die Einzelbaudenkmäler darstellen. Sie zeigen die Abhängigkeit historischer Ortsgründungen von topographischen, klimatischen und sozialen Gegebenheiten auf. Sie dokumentieren regional tradierte Handwerks- und Bauformen sowie deren Herkunft von naturräumlichen Voraussetzungen und verfügbaren Materialien, überlieferten Verarbeitungstechniken und deren kulturspezifischen Ausformungen.

Zu 6.5 In der Region sind zahlreiche Bodendenkmäler vorhanden. Sie geben Zeugnis der Geschichte und von früheren Kulturen. Ihre Erhaltung ist zum Beleg und zur Wahrung regionaler Identität von erheblicher Bedeutung und soll deshalb gerade bei der weiteren Siedlungsentwicklung nachdrücklich berücksichtigt werden.