

Die folgende Verordnung des Regionalen Planungsverbandes Bayerischer Untermain vom 1. September 2010 wurde im Amtsblatt der Regierung von Unterfranken, S. 184 (Nr. 22/2010), veröffentlicht und ist am 24. September 2010 in Kraft getreten.

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

**Vom 1. September 2010**

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 folgende

### **Verordnung:**

#### § 1

#### Änderung des Regionalplans Kapitel A V „Zentrale Orte“

Die normativen Vorgaben des Regionalplans der Region Bayerischer Untermain (Bekanntmachung über die Verbindlicherklärung vom 9. Mai 1985, GVBl S. 155, BayRS 230-1-24-U), zuletzt geändert durch die Neunte Verordnung zur Änderung des Regionalplans vom 1. September 2010 (Amtsblatt der Regierung von Unterfranken S. 182), werden wie folgt geändert:

Die im Kapitel A V „Zentrale Orte“ festgelegten normativen Vorgaben erhalten die Fassung der normativen Vorgaben der Anlage, die Bestandteil dieser Verordnung ist. Die in der Karte 1 „Raumstruktur“ enthaltenen „zeichnerisch erläuternden Darstellungen verbaler Ziele“ und die Darstellung „Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele“ erhalten die Fassung der Tekturkarte 2 zur Karte 1 „Raumstruktur“ gemäß dem Anhang zur Anlage.

#### § 2

#### Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 24. September 2010 in Kraft.

Aschaffenburg, den 1. September 2010  
Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain

Dr. Reuter  
Landrat  
Verbandsvorsitzender

Anlage zu § 1 der Zehnten Verordnung  
zur  
Änderung des Regionalplans

**Regionalplan**  
**Region Bayerischer Untermain (1)**

**Normative Vorgaben**

**Kapitel A V**

**Zentrale Orte**

**Ziele (Z) und Grundsätze (G)**

## **A V      ZENTRALE ORTE**

### **1            Bestimmung der Kleinzentren**

- Z Als Kleinzentren - zeichnerisch erläuternd dargestellt in der Tekturkarte 2 zur Karte 1 „Raumstruktur“, die Bestandteil des Regionalplans ist, - werden folgende Gemeinden bestimmt, wobei durch Schrägstrich verbundene Gemeinden zentrale Doppelorte bezeichnen:

Landkreis Aschaffenburg

Glattbach/Johannesberg  
Heigenbrücken  
Heimbuchenthal/Mespelbrunn  
Laufach  
Waldaschaff

Landkreis Miltenberg

Bürgstadt  
Dorfprozelten/Stadtprozelten  
Eichenbühl  
Eschau/Mönchberg  
Leidersbach  
Mömlingen

- Z Die Kleinzentren Glattbach/Johannesberg, Heigenbrücken, Heimbuchenthal/Mespelbrunn, Dorfprozelten/Stadtprozelten, Eichenbühl und Leidersbach sollen bevorzugt entwickelt werden.

### **2            Bestimmung der Unterzentren**

- Z Als Unterzentren - zeichnerisch erläuternd dargestellt in der Tekturkarte 2 zur Karte 1 „Raumstruktur“, die Bestandteil des Regionalplans ist, - werden folgende Gemeinden bestimmt, wobei durch Schrägstrich verbundene Gemeinden zentrale Doppelorte bezeichnen:

Landkreis Aschaffenburg

Großostheim  
Haibach/Bessenbach  
Kahl a. Main  
Karlstein a. Main  
Kleinostheim  
Mainaschaff  
Mömbris  
Schöllkrippen  
Stockstadt a. Main

Landkreis Miltenberg

Amorbach  
Klingenberg a. Main/Wörth a. Main  
Großheubach/Kleinheubach  
Großwallstadt/Kleinwallstadt  
Niedernberg/Sulzbach a. Main

- Z Für die drei letztgenannten gemeinsamen Unterzentren Großheubach/Kleinheubach, Großwallstadt/Kleinwallstadt und Niedernberg/ Sulzbach a. Main soll die Erfüllung gemeinsamer zentralörtlicher Aufgaben mittels eines landesplanerischen Vertrags zwischen den beiden Gemeinden gewährleistet werden. Dabei ist der zentralörtliche Status zeitlich auf fünf Jahre befristet.

### **3 Entwicklung der zentralen Orte**

- 3.1 Z Die zentralen Orte in der Region Bayerischer Untermain sollen so entwickelt und gesichert werden, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben innerhalb ihres jeweiligen Verflechtungsbereiches voll und dauerhaft erfüllen können.
- 3.2 Z In den Kleinzentren Glattbach/Johannesberg, Heigenbrücken, Heimbuchenthal/Mespelbrunn, Dorfprozelten/Stadtprozelten, Eichenbühl und Leidersbach soll insbesondere auf eine Stärkung der Einzelhandels- und Arbeitsplatzzentralität hingewirkt werden.

### Redaktionelle Hinweise:

Hier endet die Zehnte Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Bayerischer Untermain vom 01. September 2009. Die in der Verordnung als Anhang bezeichnete Tekturkarte 2 zu Karte 1 „Raumstruktur“ finden Sie separat als Download.

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.

**Regionalplan  
Region Bayerischer Untermain (1)**

**Kapitel A V**

**Zentrale Orte**

**Begründung**

## **Zu A V    Zentrale Orte**

### **Zu 1       Bestimmung der Kleinzentren und Unterzentren und 2**

Die Einstufung und Bestimmung der Kleinzentren und Unterzentren richtet sich nach den Zielen A II 2.1.3 bis 2.1.5 des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP 2006).

Die Kleinzentren sollen die Versorgung der Bevölkerung ihrer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs sicherstellen (LEP 2006 A II 2.1.4.1).

Die Unterzentren sollen die Bevölkerung größerer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs versorgen (LEP 2006 A II 2.1.5.1).

Die in den Zielen A V 1 und 2 bestimmten Kleinzentren und Unterzentren sind in der Tekturkarte 2 zur „Karte 1 Raumstruktur“ (im Anhang zu den Zielen und Grundsätzen) zeichnerisch erläuternd dargestellt.

Die Nahbereiche aller zentralen Orte, die nach LEP 2006 A II 2.1.3.2 in den Regionalplänen abgegrenzt werden, sind in der Begründungskarte „Zentrale Orte, Nahbereiche, Mittelbereiche“ enthalten (Anlage zur Begründung).

Maßgebend für die Bestimmung der Kleinzentren und Unterzentren sind im Wesentlichen die folgenden Auswahlkriterien des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006.

#### Allgemeine Anforderungen

Eine Gemeinde wird dann als Zentraler Ort ausgewiesen, wenn sie die zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlichen Einstufungskriterien aufweist und ihr ein tragfähiger Verflechtungsbereich unter Beachtung der Tragfähigkeit benachbarter Verflechtungsbereiche der jeweiligen Stufe zugeordnet werden kann (LEP 2006 A II 2.1.3.1, Absatz 2).

Die Einstufung der zentralen Orte erfolgt anhand zweier signifikanter Messgrößen, nämlich der Erfüllung von bestimmten Einstufungskriterien, die als Ziele der Raumordnung in dem Kriterienkatalog „Einstufung der zentralen Orte in Bayern“ aufgeführt werden (im LEP 2006 im „Anhang 4 zu A II 2.1.“), und dem Vorhandensein eines tragfähigen Verflechtungsbereichs.

Der Kriterienkatalog beinhaltet drei Bereiche:

- Einzelhandelsumsatz in Mio. € (GfK-Schätzung) als Maßstab für die Einkaufszentralität,
- sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und sozialversicherungspflichtig beschäftigte Einpendler als Maßstab für die Arbeitsplatzzentralität,
- Ausstattung mit zentralitätstypischen Einrichtungen als Maßstab für die Versorgungszentralität.

Die von der Gesellschaft für Konsum-, Markt- und Absatzforschung/Nürnberg (GfK) für 1999 ermittelten Einzelhandelsumsätze sind – soweit überhaupt vorhanden – allerdings für Gemeinden unter 10.000 Einwohner unzuverlässig und daher nur mit Vorbehalt anwendbar.

Zur Festlegung der jeweiligen Zentralitätsstufe wird die Erfüllung oder Überschreitung einer bestimmten Anzahl von Einzelkriterien gefordert.

Bei den Verflechtungsbereichen wird unterschieden zwischen Nahbereichen, Mittelbereichen und Oberbereichen. Nahbereiche bilden die Verflechtungsbereiche für die Deckung des Grundbedarfs; sie werden im Regionalplan abgegrenzt. Mittelbereiche bilden die Verflechtungsbereiche für die Deckung des gehobenen Bedarfs; sie werden im LEP 2006

abgegrenzt. Für die Beurteilung der Tragfähigkeit der im Regionalplan abgegrenzten Nahbereiche werden die folgenden Einwohnerrichtwerte zugrunde gelegt:

kleinzentraler Nahbereich 5.000 Einwohner,  
unterzentraler Nahbereich 10.000 Einwohner.

Die regionalen Planungsverbände können Klein- und Unterzentren bestimmen, die bevorzugt entwickelt werden sollen (LEP 2006 A II 2.1.3.4). Es können auch Gemeinden als Kleinzentrum oder Unterzentrum bestimmt werden, die die Einstufungskriterien des Kriterienkatalogs noch nicht oder nur teilweise erfüllen, wenn sie aufgrund ihrer Lage im Raum sowie der Größe ihrer Verflechtungsbereiche als Zentren der Grundversorgung erforderlich sind. Die bevorzugt zu entwickelnden Kleinzentren und Unterzentren sind in der der Tekturkarte 2 zu „Karte 1 Raumstruktur“ (im Anhang zu den Zielen und Grundsätzen) entsprechend gekennzeichnet.

In unmittelbarer Nachbarschaft zu Mittelzentren sollen Klein- und Unterzentren nur ausgewiesen werden, wenn ihre Arbeitsplatz- und Versorgungszentralität erhöhten Anforderungen genügt (LEP 2006 A II 2.1.3.5, Absatz 1). In diesem Fall müssen bei Kleinzentren alle 13 und bei Unterzentren mindestens 15 von 16 der im Kriterienkatalog genannten Kriterien erfüllt sein. Als „unmittelbare Nachbarschaft“ gilt die Entfernung von weniger als 10 km zwischen den Zentren der Siedlungs- und Versorgungskerne.

In den Stadt- und Umlandbereichen außerhalb der großen Verdichtungsräume sollen Klein- und Unterzentren nur ausgewiesen werden, wenn ihre Arbeitsplatz- und Versorgungszentralität erhöhten Anforderungen genügt und ein Nahbereich ganz oder teilweise abgegrenzt werden kann (LEP 2006 A II 2.1.3.5, Absatz 2). Hier gelten die im vorigen Absatz genannten Anforderungen entsprechend. Außerdem werden sie nur dann ausgewiesen, wenn ein Nahbereich ganz oder teilweise abgrenzbar ist. Es kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass ein Nahbereich zumindest teilweise abgrenzbar ist, wenn eine außerhalb des Stadt- und Umlandbereichs gelegene Gemeinde mit versorgt wird. Nach LEP A II 2.1.3.2 werden in den Stadt- und Umlandbereichen in der Regel keine Nahbereiche mehr abgegrenzt.

#### Kleinzentren

Die Bestimmung der Kleinzentren erfolgt nach den allgemeinen Anforderungen der Ziele LEP A II 2.1.3 und den speziellen Zielen für die Kleinzentren LEP A II 2.1.4.1 bis 2.1.4.4.

Die im Regionalplan von 1985 festgelegten Kleinzentren werden beibehalten (LEP 2006 A II 2.1.4.2). Die damaligen Kleinzentren Haibach/Bessenbach, Karlstein a. Main, Kleinstheim, Mainaschaff, Mömbris, Schöllkrippen, Stockstadt a. Main und Klingenberg a. Main/Wörth a. Main wurden im LEP 1994 zu Unterzentren aufgestuft (siehe Abschnitt „Unterzentren“).

Die aus dem Regionalplan von 1985 übernommenen Kleinzentren Glattbach/Johannesberg, Dorfprozelten/Stadtprozelten und Leidersbach erhalten den Zusatz „Bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort“ (vgl. Anhang Karte 1 „Raumstruktur“), da bei ihnen die Mindestzahl von 11 Kriterien gemäß LEP 2006 A II 2.1.4.3 noch nicht erfüllt wird. Insbesondere sollen noch die Einzelhandels- und die Arbeitsplatzzentralität gestärkt werden (vgl. RP-Ziel A V 3.2).

Neu bestimmt wird das Kleinzentrum Bürgstadt. Die Gemeinde erfüllt alle 13 Einstufungskriterien gemäß LEP 2006 A II 2.1.4.3 und damit auch die erhöhten Anforderungen, die gemäß LEP 2006 A II 2.1.3.5 Absatz 1 an Kleinzentren gestellt werden, die in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Mittelzentrum (hier Miltenberg) liegen. Der Versorgungsbereich umfasst das Gebiet der eigenen Gemeinde.

#### Unterzentren

Die Bestimmung der Unterzentren erfolgt nach den allgemeinen Anforderungen der Ziele LEP 2006 A II 2.1.3 und den speziellen Zielen für die Unterzentren LEP 2006 A II 2.1.5.1 bis 2.1.5.4.



Die im LEP 2003 festgelegten Unterzentren werden beibehalten (LEP 2006 A II 2.1.5.2).

Das im Regionalplan von 1985 festgelegte Kleinzentrum Großwallstadt/Kleinwallstadt wird als Unterzentrum eingestuft, da es 15 von 16 Einstufungskriterien gemäß LEP 2006 A II 2.1.5.3 erfüllt und damit auch die erhöhten Anforderungen, die gemäß LEP 2006 A II 2.1.3.5 Absatz 1 an Unterzentren gestellt werden, die in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Mittelzentrum (hier Obernburg/Elsenfeld/Erlenbach) liegen:

Um die zentralörtlichen Aufgaben gemeinsam zu erfüllen und um diese kommunale Kooperation zu bekräftigen und umzusetzen, ist der Abschluss eines landesplanerischen Vertrages ein adäquates Instrument, das bei dem o. g. zentralen Doppelort verpflichtend zum Einsatz kommen muss. Dabei wird vor dem Hintergrund der verbindlichen Vorgabe in LEP 2006 A II 2.1.1.3 Abs. 3 und Begründung dazu die Bestimmung des zentralörtlichen Status im Sinne einer Evaluierung der Planung auf fünf Jahre begrenzt. Wird die vertraglich abgesicherte Kooperationspflicht nicht erfüllt, läuft die mit der Bestimmung des zentralen Doppelorts verbundene zentralörtliche Höherstufung wieder aus.

Das im Regionalplan von 1985 festgelegte Kleinzentrum Niedernberg/Sulzbach a. Main wird als Unterzentrum eingestuft, da es mindestens 13 Einstufungskriterien gemäß LEP 2006 A II 2.1.5.3 erfüllt:

Um die zentralörtlichen Aufgaben gemeinsam zu erfüllen und um diese kommunale Kooperation zu bekräftigen und umzusetzen, ist der Abschluss eines landesplanerischen Vertrages ein adäquates Instrument, das bei dem o.g. zentralen Doppelort verpflichtend zum Einsatz kommen muss. Dabei wird vor dem Hintergrund der verbindlichen Vorgabe in LEP 2006 A II 2.1.1.3 Abs. 3 und Begründung dazu die Bestimmung des zentralörtlichen Status im Sinne einer Evaluierung der Planung auf fünf Jahre begrenzt. Wird die vertraglich abgesicherte Kooperationspflicht nicht erfüllt, läuft die mit der Bestimmung des zentralen Doppelorts verbundene zentralörtliche Höherstufung wieder aus.

Das im Regionalplan von 1985 festgelegte Kleinzentrum Großheubach/Kleinheubach wird auf Beschluss des Regionalen Planungsausschusses vom 05.05.2006 als Unterzentrum eingestuft:

Um die zentralörtlichen Aufgaben gemeinsam zu erfüllen und um diese kommunale Kooperation zu bekräftigen und umzusetzen, ist der Abschluss eines landesplanerischen Vertrages ein adäquates Instrument, das bei dem o. g. zentralen Doppelort verpflichtend zum Einsatz kommen muss. Dabei wird vor dem Hintergrund der verbindlichen Vorgabe in LEP 2006 A II 2.1.1.3 Abs. 3 und Begründung dazu die Bestimmung des zentralörtlichen Status im Sinne einer Evaluierung der Planung auf fünf Jahre begrenzt. Wird die vertraglich abgesicherte Kooperationspflicht nicht erfüllt, läuft die mit der Bestimmung des zentralen Doppelorts verbundene zentralörtliche Höherstufung wieder aus.

### **Zu 3      Entwicklung der Zentralen Orte**

Zu 3.1      Die Kleinzentren und Unterzentren werden im Regionalplan bestimmt (Ziel A V 1 und 2), die Bestimmung der höherrangigen zentralen Orte wird im Landesentwicklungsprogramm vorgenommen (LEP 2006 A II 2.1.3.2, Anhang 4). Bei den Verflechtungsbereichen wird zwischen Nahbereichen, Mittelbereichen und Oberbereichen unterschieden.

Nahbereiche bilden die Verflechtungsbereiche für die Deckung des Grundbedarfs. Sie bestehen für die zentralen Orte aller Stufen und werden im Regionalplan abgegrenzt. Mittelbereiche bilden die Verflechtungsbereiche für die Deckung des gehobenen Bedarfs. Sie werden im LEP für Mittelzentren abgegrenzt (vgl. Begründungskarte des LEP 2006 „Mittelbereiche“). Oberbereiche als Verflechtungsbereich für die Deckung des gehobenen Bedarfs werden nicht abgegrenzt.

Die Zentralen Orte in der Region können ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben nur voll und dauerhaft erfüllen, wenn die im Kriterienkatalog des LEP 2006 genannten Einrichtungen (Anhang 4 zu LEP 2006 Ziel A II 2.1) entsprechend ihrer Einstufung bereitgestellt werden. Sofern ihre Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen noch nicht vollständig ist, soll ihre weitere Entwicklung bevorzugt gefördert werden. Dies umfasst auch den bedarfsgerechten Ausbau der zentralörtlichen Einrichtungen.

Die im LEP 2006 bestimmten möglichen Mittelzentren, Mittelzentren und das Oberzentrum Aschaffenburg erfüllen die neuen Zentralitätskriterien des LEP 2006 (Tabelle „Einstufung der zentralen Orte in Bayern“ im Anhang 4 zur Begründung zu Ziel A II 2.1).

Im Übrigen richtet sich die Entwicklung der zentralen Orte nach den Zielen A II 2.1.2 bis 2.1.2.6 des LEP 2006.

Zu 3.2 Ziel 3.2 enthält konkrete Zielaussagen für diejenigen zentralen Orte, die gemäß den Zielen A V 1 und 2 bevorzugt entwickelt werden sollen.

Die im Ziel genannten Kleinzentren haben noch funktionale Mängel insbesondere in den Bereichen Einzelhandels- bzw. Arbeitsplatzzentralität.