



## 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 Würzburg** und damit die Landkreise Kitzingen, Main-Spessart und Würzburg sowie die kreisfreie Stadt Würzburg

(Stand der Lesefassung des Regionalplans: 17.10.2017):

### BII 1 Siedlungsleitbild

**Grundsatz BII 1.1** 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 Verkehrseinrichtungen, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet. Dabei hat sie den besonderen Erfordernissen des jeweiligen Landschaftsraumes Rechnung zu tragen. Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind folgende Erfordernissen 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, eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen soll angestrebt werden.
- 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.

**Ziel BII 1.2** Innerhalb der Region soll sich die Siedlungstätigkeit bevorzugt auf den Verdichtungsraum Würzburg ausrichten. Insbesondere die Gemeinden des Verdichtungsraums sollen im Rahmen eines Bodenmanagements, in dem auch eine Bodenbevorratung eingeschlossen ist, für ihre weitere Entwicklung im Siedlungsbereich Vorsorge treffen. Im westlichen Teil der Region soll darauf hingewirkt werden, dass eine angemessene Siedlungsentwicklung beibehalten wird. Im südlichen und östlichen Teil der Region soll eine günstigere Siedlungsentwicklung angestrebt werden. Im nördlichen Teil der Region soll sich die Siedlungsentwicklung bevorzugt auf die überregionale Siedlungs- und Verkehrsachse Würzburg-Schweinfurt ausrichten. Dabei ist auf die historischen Ortskerne sowie auf die umgebende Kulturlandschaft Rücksicht zu nehmen.

*Begründung zu Ziel BII 1.2 (Auszug): Auf Grund der Schwierigkeiten bei der Beschaffung von Bauland im Verdichtungsraum wird es immer notwendiger, dass die Gemeinden eine Vorsorge zur Baulandbeschaffung treffen. Dies sollte sich zu einem Bodenmanagement entwickeln, welches die Gemeinden in die Lage versetzt, durch Tausch und Bevorratung nicht mehr ihre bauliche Entwicklung von Zufälligkeiten oder durch „ad hoc“-Entscheidungen zu beeinflussen, sondern auf langfristige Planungskonzepte aufbauend ihre Siedlungsentwicklung in die von ihnen vorgesehene Richtung zu steuern.*

---

### BII 2 Maßnahmen zur Verhinderung der Zersiedelung

**Grundsatz BII 2.1** In der Region ist eine Siedlungsstruktur anzustreben, die den besonderen Erfordernissen des Landschaftsraumes, unter Berücksichtigung der charakteristischen Landschafts- und Ortsbilder, Rechnung trägt. Dabei sind vor allem bandartige Siedlungsentwicklungen im Maintal und seinen Seitentälern im Verdichtungsraum zu vermeiden.

**Ziel BII 2.3** Im Bereich um das Oberzentrum Würzburg sowie in den Zentralen Orten sollen die Ausschöpfung von Flächenreserven und eine angemessene Verdichtung in den bestehenden Siedlungsgebieten Vorrang haben vor den Ausweisungen neuer Baugebiete.

Die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals militärisch genutzten Flächen im Siedlungsbereich soll verstärkt werden.

---

### BII 3 Wohnungsbau

**Ziel BII 3.2** 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 Inanspruchnahme neuer Flächen am Rande bestehender Siedlungseinheiten sollen verstärkt Maßnahmen zur Entwicklung von brachliegenden oder minder genutzten Gebieten im Innenbereich durchgeführt werden.

**Grundsatz BII 3.3** In den Zentralen Orten höherer Stufe einschließlich Unterzentren der Region ist eine höhere Siedlungsdichte anzustreben.

*Begründung zu Ziel BII 3.3 (Auszug): Die durchschnittliche Siedlungsdichte in den Wohnbaugebieten, selbst in den Zentralen Orten der mittleren Stufen, liegt zwischen 40 und 50 Einwohnern pro Hektar. Ursache dieser niedrigen Siedlungsdichte ist, dass bei der Ausweisung gerade von Wohnbaugebieten große Flächen in Anspruch genommen wurden. 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 ungliederten Siedlungsgebiet. Bei konzentrierter Bebauung, d.h. einer höheren Siedlungsdichte in bestimmten Bereichen, könnten solche Tendenzen weitestgehend gestoppt werden.*

---

#### **BII 4 Gewerbliches Siedlungswesen**

**Grundsatz BII 4.1** [...] Auf eine verstärkte Abstimmung und interkommunale Zusammenarbeit der Gemeinden bei der Ausweisung von Gewerbeflächen ist zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur Verminderung von Erschließungs- und Infrastrukturkosten hinzuwirken. [...]

**Grundsatz BII 4.2** Insbesondere in den Zentralen Orten als Arbeitsplatzschwerpunkten sind Industrie- und Gewerbegebiete konzentriert und – bezogen auf den jeweiligen Verflechtungsbereich – in ausreichendem Umfang in Abstimmung mit dem Bedarf von Wohnsiedlungsflächen auszuweisen und unter Berücksichtigung der funktionalen Zuordnung gegenüber Wohn- und Freizeitgebieten abzugrenzen, der Anbindung an den ÖPNV ist ein besonderes Gewicht beizumessen. Des Weiteren haben Grün- und Freiflächen zur Auflockerung der Bebauung beizutragen, die räumliche Qualität der Bebauung zu steigern, Umweltbeeinträchtigungen zu mindern und landschaftliche Besonderheiten zu berücksichtigen.

---

#### **BII 6 Schutz und Pflege der Baudenkmäler**

**Ziel BII 6.1** Einer Verödung der Ortskerne als Folge der Entwicklung von Neubaugebieten an den Ortsrändern soll entgegengewirkt werden.

---

#### **BIII 2 Landwirtschaft**

**Grundsatz BIII 2.1** Es ist darauf hinzuwirken, dass die Landwirtschaft auf den Standorten mit günstigen natürlichen und strukturellen Rahmenbedingungen, [...] unter Beachtung der Erfordernisse der Nachhaltigkeit möglichst ungehindert wirtschaften kann. [...]. Dazu ist insbesondere anzustreben, dass Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen für die Landwirtschaft nur im unumgänglichen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

---

#### **BIII 4 Forstwirtschaft**

**Grundsatz BIII 4.1** Der Walderhaltung und der Vermeidung von Zerschneidungen der Waldgebiete kommt in der gesamten Region besondere Bedeutung zu; dies gilt insbesondere in den waldärmeren Teilen der mainfränkischen Platten.

*Begründung zu Ziel BII 4.1 (Auszug): Dass der Wald in seiner Fähigkeit, diese Funktionen nachhaltig zu erfüllen, geschützt wird, wird aufgrund der immer knapper werdenden Flächenreserven, erhöhter Umweltbelastungen und des gestiegenen Holzverbrauchs zunehmend wichtiger.*