

Die folgende Verordnung des Regionalen Planungsverbandes Würzburg wurde durch die „Bekanntmachung der Regierung von Unterfranken vom 1. Dezember 2009 Nr. 24-8152.00-5/07“ im Amtsblatt der Regierung von Unterfranken (S. 158) bekannt gemacht:

## **Sechste Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Würzburg (2)**

**Vom 6. November 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 Würzburg folgende

### **Verordnung:**

#### § 1

#### Änderung des Regionalplans Kapitel B II „Siedlungswesen“

Die normativen Vorgaben des Regionalplans der Region Würzburg (Bekanntmachung über die Verbindlicherklärung vom 30. Oktober 1985, GVBl S. 676, BayRS 230-1-13-U), zuletzt geändert durch die Fünfte Verordnung zur Änderung des Regionalplans vom 9. Dezember 2008 (Amtsblatt der Regierung von Unterfranken 2009 S. 44), werden wie folgt geändert:

Die im Kapitel B II „Siedlungswesen“ festgelegten normativen Vorgaben erhalten die Fassung der normativen Vorgaben der Anlage einschließlich Anhang zu dieser Anlage, die Bestandteil dieser Verordnung ist.

#### § 2

#### Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 18. Dezember 2009 in Kraft.

Karlstadt, den 6. November 2009  
Regionaler Planungsverband Würzburg

Thomas Schiebel  
Landrat  
Verbandsvorsitzender

Anlage zu § 1 der Sechsten Verordnung zur  
Änderung des Regionalplans

**Regionalplan  
Region Würzburg (2)**

**Normative Vorgaben**

**Kapitel B II**

**Siedlungswesen**

**Ziele (Z) und Grundsätze (G)**

## B 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 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 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, 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 Innerhalb der Region soll sich die Siedlungstätigkeit bevorzugt auf den Verdichtungsraum Würzburg ausrichten. Insbesondere die Gemeinden des Verdichtungsraumes 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.

- 1.3 Z Siedlungsnaher Bereiche vor allem im Verdichtungsraum Würzburg, die für die Erholung besonders geeignet sind, sollen von einer baulichen oder industriell-gewerblichen Nutzung freigehalten werden. Überschwemmungsgebiete sollen in ihrer Funktion erhalten und von Bebauung oder industriell-gewerblicher Nutzung freigehalten werden.

- 1.4 Z Innerhalb des Stadt- und Umlandbereichs des Verdichtungsraumes Würzburg soll das Oberzentrum mit den unmittelbar angrenzenden Gemeinden Schwerpunkt der Siedlungstätigkeit sein.

Dabei soll eine zu starke Belastung des Maintals und der Höhen über Würzburg durch eine Siedlungstätigkeit vermieden werden.

In den übrigen Bereichen des Verdichtungsraumes soll die Siedlungstätigkeit bevorzugt auf die an den Siedlungs- und Verkehrsachsen nördlich und östlich von Würzburg gelegenen Zentralen Orten und anderen geeigneten Gemeinden ausgerichtet werden.

- 1.5 Z Folgende Gemeinden sind für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungsbereich geeignet und aufnahmefähig:  
alle Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte,

daneben die Gemeinden Eisingen, Markt Einersheim, Gräfendorf, Güntersleben, Hafenlohr, Hausen bei Würzburg, Hettstadt, Kist, Kürnach, Leinach, Mainbernheim, Mainstockheim, Margetshöchheim, Remlingen, Rieneck, Theilheim, Thüngen, Uettingen, Unterpleichfeld, Waldbüttelbrunn, Zell a. Main.

- 1.6 Z Folgende Gemeinden sind für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit im gewerblichen Siedlungsbereich geeignet und aufnahmefähig: alle Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte, daneben die Gemeinden Hafenlohr, Hausen bei Würzburg, Kist, Kürnach, Uettingen, Unterpleichfeld.
- 1.7 Z Die Siedlungstätigkeit in den übrigen Gemeinden in 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 G 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.
- 2.2 Z Trenngrün und regionale Grünzüge gemäß B I 3.1.1 zwischen den Siedlungseinheiten, vor allem in den Siedlungs- und Verkehrsachsen des näheren Umkreises des Oberzentrums Würzburg, sollen als gliedernde Grün- und Freiflächen zur ökologischen Stabilisierung und zur klaren Abgrenzung von Siedlungslandschaft und freier Landschaft erhalten und gesichert werden.
- 2.3 Z 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.

## **3 Wohnungsbau**

- 3.1 G Insbesondere in den Zentralen Orten als Arbeitsplatzschwerpunkten sind Wohnbaugebiete in guter Zuordnung zu den Arbeitsplätzen, Gemeinbedarfs- und Freizeiteinrichtungen auszuweisen.
- 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 Inanspruchnahme neuer Flächen am Rande bestehender Siedlungseinheiten sollen verstärkt Maßnahmen zur Entwicklung von brachliegenden oder minder genutzten Gebieten im Innenbereich durchgeführt werden.
- 3.3 G In den Zentralen Orten höherer Stufen einschließlich Unterzentren der Region ist eine höhere Siedlungsdichte anzustreben.
- 3.4 G Vorrangig im Oberzentrum Würzburg, in den Mittelzentren und den möglichen Mittelzentren ist ein Mangel an Wohnraum im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung für Haushalte, die sich am freien Markt nicht ausreichend mit Wohnraum versorgen können, abzubauen.

Dabei ist eine günstige Zuordnung zu den Haltepunkten des öffentlichen Personennahverkehrs anzustreben.

- 3.5 Z Wohnbaugebiete sollen vor allem gegenüber stark belastenden Verkehrswegen und emittierenden Industrie- und Gewerbebetrieben nur mit den erforderlichen Schutzabständen ausgewiesen werden. Dies gilt insbesondere im Maintal nördlich und südlich des Oberzentrums.

#### **4 Gewerbliches Siedlungswesen**

- 4.1 G Bei der Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen ist insbesondere im Maintal und seinen Seitentälern auf eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung hinzuwirken. 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. Dabei sind die vorherrschenden Windrichtungen besonders in den Tallagen zu berücksichtigen. Möglichkeiten einer angemessenen Verdichtung bestehender Industrie- und Gewerbebebauung sind zu prüfen. Daneben ist auf einer Minimierung der versiegelten Flächen und auf eine umfassende Durch- bzw. Eingrünung hinzuwirken.

Eine breite Streuung von Branchen und eine günstige Mischung von produzierendem Gewerbe und Dienstleistungen sind anzustreben.

- 4.2 G 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.

- 4.3 Z\*) Zur langfristigen Sicherung einer größeren, für gewerbliche Nutzung geeigneten Fläche innerhalb des Verdichtungsraumes Würzburg wird das Gebiet „Gieshügler Höhe“ als Vorbehaltsgebiet für gewerbliche Siedlungstätigkeit ausgewiesen. In diesem Vorbehaltsgebiet soll den Belangen einer gewerblichen Siedlungstätigkeit aus regionalplanerischer Sicht auch unter Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beigemessen werden.

Lage und Abgrenzung des Vorbehaltsgebiets bestimmen sich nach Tekturkarte 4 zu Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ (Anhang), die Bestandteil des Regionalplans ist.

\*) Unveränderte Übernahme des durch die Sechste Änderung des Regionalplans eingefügten Ziels.

- 4.4 G Für das Transportgewerbe haben Standortfestlegungen entlang den Bundesautobahnen nur schwerpunktmäßig und in ausreichend großen Abständen zu erfolgen.

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

- 5.1 Z Die bereits angelaufenen städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch und nach den Städtebauförderungsrichtlinien des Freistaats Bayern sollen fortgeführt werden.

- 5.2 G Im Rahmen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen vor allem in den Zentralen Orten ist der überalterte und in seinem Wohnwert deutlich abgesunkene Wohnbaubestand verstärkt zu modernisieren. Dabei sind vor allem die Wohnnutzung zu erhalten und die erforderlichen Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen zu verbessern bzw. zu erstellen. Daneben sind in diesen Bereichen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung zu schaffen.

Durch solche Maßnahmen sind die Erhaltung und die 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 regionalplanerischen Funktionen der Gemeinden besonders berücksichtigt werden.
- 5.4 G Im Rahmen der Ländlichen Entwicklung sind in ländlich strukturierten Gemeinden oder Gemeindeteilen Dorferneuerungen durchzuführen.

Vorrangig sind solche Gemeinden oder Gemeindeteile zu berücksichtigen, die vom Strukturwandel in der Landwirtschaft in besonderer Weise betroffen sind, die in strukturschwachen oder sonstigen benachteiligten Gebieten des Landkreises Main-Spessart, im Osten des Landkreises Kitzingen und im Süden des Landkreises Würzburg oder die in Teilräumen mit negativem Wanderungssaldo liegen und im regionalen Vergleich außergewöhnlich finanzschwach sind.

## 6 Schutz und Pflege der Denkmäler

- 6.1 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 insbesondere für die Erhaltung der landschaftstypischen Ortsbilder der Weindörfer im Maintal und am Rande des Steigerwaldes.

Einer Verödung der Ortskerne als Folge der Entwicklung von Neubaugebieten soll entgegengewirkt werden.

- 6.2 Z Die historisch wertvollen Ortskerne der Region sollen als Ganzes (Ensemble) erhalten und soweit erforderlich saniert werden. Die städtebauliche Struktur der Altstadtquartiere und Altortbereiche soll in ihrer Maßstäblichkeit gesichert werden. Dabei soll nachdrücklich darauf hingewirkt werden, dass auch im Verdichtungsraum Würzburg auf Grund seiner intensiven baulichen Entwicklung die Bindung zur geschichtlichen Situation der Orte und deren Bauformen in stärkerem Maß berücksichtigt wird.

Die in der Denkmalliste aufgeführten Ensembles sollen auch aus der Sicht der Regionalplanung in ihrer Substanz vordringlich gesichert und erhalten werden.

Historische Gärten und Landschaftsparks sollen gesichert, erhalten und durch sachgemäße Pflege und im Einklang mit den Erfordernissen des Naturschutzes und der Erholung weiterentwickelt werden.

- 6.3 G Zum Schutze der Kulturdenkmäler sind Schwerpunkte der Denkmalpflege zu bilden. Dabei sind Baudenkmäler, die das Orts- oder Landschaftsbild besonders prägen, durch städtebauliche und landschaftspflegerische Maßnahmen in ihrer Wirkung zu stärken.

Die in der Denkmalliste aufgeführten Einzelbaudenkmäler sind aus der Sicht der Regionalplanung in ihrer Substanz vordringlich zu sichern und zu erhalten.

- 6.4 Z Die charakteristischen bzw. besonders landschaftstypischen Siedlungen im Spessart und im Steigerwald 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.

Redaktionelle Hinweise:

Hier endet die Anlage zu § 1 der Sechsten Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Würzburg (2) vom 6. November 2009. Die in der Verordnung als Anhang zur Anlage bezeichnete Tekturkarte 4 zur Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, die laut Ziel 4.3 inhaltlich unverändert aus einer früheren Regionalplanfortschreibung übernommen wird, finden Sie separat als Download.

Der Regionalplan besteht aus den in der „Anlage zu § 1“ enthaltenen normativen Vorgaben (Ziele und Grundsätze der Raumordnung) und ihren Begründungen. Letztere sind zwar nicht Bestandteil der „Anlage zu § 1“, dienen aber gleichwohl der Interpretation und dem Verständnis der normativen Vorgaben und werden daher der Vollständigkeit halber nachstehend wiedergegeben.

**Regionalplan  
Region Würzburg (2)**

**Begründung**

**Kapitel B II**

**Siedlungswesen**



## **Zu B II Siedlungswesen**

### **Zu 1 Siedlungsleitbild**

Zu 1.1 Ähnlich wie in anderen 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 Standortbindungen, der Verkehrslage usw.) 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. 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 Würzburg bietet auf Grund der wirtschaftlichen Gegebenheiten, der Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen sowie der übrigen Infrastruktur innerhalb der Region günstige Standortvoraussetzungen für die Siedlungstätigkeit. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Landschaftsgefüge des Maintals sowie der Höhen um Würzburg trotz erheblicher Leistungen auf dem Gebiete des Immissionsschutzes teilweise durch umweltbelastende Industrie- und Gewerbebetriebe, durch das Verkehrsnetz und durch die starke Siedlungstätigkeit gefährdet ist. Eine weitere verstärkte Siedlungsentwicklung erfordert daher ein klares Ordnungskonzept für den Verdichtungsraum Würzburg.

Entsprechend dem Gutachten Würzburg-Schweinfurt (Teilraumgutachten der Landesplanung) soll eine Siedlungskonzentration auf der überregionalen Siedlungs- und Ver-

kehrachse Würzburg-Schweinfurt im Hinblick auf die hier aufgezeigten Alternativen konzentriert werden.

Als Ausgleich für den Teilabzug der amerikanischen Streitkräfte und zur Stärkung des strukturschwachen Raumes im Osten der Region soll Kitzingen als Arbeitsplatzschwerpunkt gestärkt werden.

Im Weiteren ist zu berücksichtigen, dass innerhalb der Region eine ausgewogene Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der jeweiligen Besonderheiten der einzelnen Teilräume gewährleistet sein muss. Die Ziele zur großräumigen Verteilung der Siedlungstätigkeit innerhalb der Region tragen diesen Erfordernissen Rechnung.

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.

Zu 1.3 Waldungen, einschließlich deren Ränder, und Wasserflächen im Verdichtungsraum Würzburg 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.

Darüber hinaus ist es in den Naturparks und den Fremdenverkehrsgebieten, in denen für die weitere Entwicklung dem Wirtschaftsbereich Fremdenverkehr wesentliche Bedeutung zukommt, 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.

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

Zu 1.4 Innerhalb des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes Würzburg soll zur Verbesserung der oberzentralen Versorgung der Region die Siedlungstätigkeit und damit insbesondere die Funktionsfähigkeit des Oberzentrums Würzburg gestärkt werden. Um eine flächenhafte Ausdehnung der Siedlungsentwicklung in diesem Raum zu verhindern, bedarf es eines von der Kernstadt ausgehenden sternförmigen Siedlungskonzepts im Zuge der Siedlungs- und Verkehrsachsen. Hier soll sich in den Zentralen Orten und anderen geeigneten Gemeinden eine punktuelle Konzentration der Siedlungsentwicklung vollziehen, um eine Zersiedlung der Landschaft zu verhindern. Dies gilt insbesondere im Maintal und für die angrenzenden Höhenzüge.

Entlang der Siedlungs- und Verkehrsachse im Maintal soll bei der weiteren Siedlungstätigkeit den Belangen des Fremdenverkehrs und seiner weiteren Entwicklung Rechnung getragen und eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion vermieden werden.

Zu 1.5 Die Gemeinden, in denen eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungsbereich möglich ist, sind auf Grund 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 ausreichende Flächenreserven vorhanden.

Zu 1.6 Die Gemeinden, in denen eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit im industriell-gewerblichen Siedlungsbereich möglich ist, sind auf Grund 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 Schienenwege, Bundesautobahnen oder Bundesstraßen.
- Biologische Kläranlagen mit Kanal zu leistungsfähigen Vorflutern sind in der Regel vorhanden oder geplant.
- Zur Erweiterung der Industrie- oder Gewerbegebiete sind ausreichende Flächenreserven vorhanden.

Zu 1.7 In den übrigen Gemeinden soll sich die Siedlungstätigkeit im Rahmen der organischen Entwicklung im Sinne des Ziels B VI 1.3 Satz 1 LEP vollziehen:

Im Wohnsiedlungsbereich soll die organische Entwicklung einer Gemeinde die Deckung des Bedarfes ihrer Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung umfassen. Die Bereitstellung von Bauland für die ansässige Bevölkerung hat Vorrang und soll durch geeignete Maßnahmen gesichert werden.

Im gewerblichen Siedlungsbereich soll die organische Entwicklung einer Gemeinde den Bedarf der ansässigen Betriebe sowie die Neuansiedlung von Betrieben umfassen, die zur örtlichen Grundversorgung oder Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder die an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind.

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

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

Dabei ist besonders auf die Erhaltung der charakteristischen Orts- und Landschaftsbilder zu achten.

Durch ungeordnete bauliche Maßnahmen werden die natürlichen Lebensgrundlagen in den bevorzugten Erholungsgebieten und in anderen landschaftlich reizvollen Räumen der Region zunehmend gefährdet.

Das landschaftlich reizvolle Maintal mit seinen Nebentälern im Bereich des Oberzentrums Würzburg ist auf Grund der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur besonders gefährdet. Hier sind Siedlungseinheiten bereits zu einer durchgehenden bandartigen Bebauung zusammengeschmolzen.

Zu 2.2 Vor allem in den Siedlungs- und Verkehrsachsen und den Zentralen Orten mit verstärkter Siedlungstätigkeit soll durch die Zielvorgabe eine bandartige, zusammenhängende Siedlungsstruktur vermieden werden.

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

Die Gemeinden sind gehalten, für die betroffenen Gemeindeteile durch bauleitplanerische Maßnahmen die Voraussetzung zu schaffen, dass die notwendigen Grün- und Freiflächen rechtlich fixiert und ortsplanerisch eingebunden werden.

Durch die Ausweisung geschlossener Siedlungsgebiete im Rahmen der Bauleitplanung kann eine Zersiedlung der Landschaft durch Einzelbauvorhaben und Splittersiedlungen vermieden werden. Eine verstärkte Siedlungstätigkeit besonders im Umland Zentraler Orte und im Verdichtungsraum fördert häufig eine Zersiedlung in diesen Bereichen. Demgegenüber sind Erholungsgebiete und landschaftlich reizvolle Räume durch Maßnahmen für Freizeitwohnegelegenheiten gefährdet.

Die Gliederung der Siedlungseinheiten in überschaubare Größenordnungen trägt wesentlich zur Verbesserung des Wohnumfeldes bei. Bestehende 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 den 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.

Zu 2.3 Das Vorhandensein natürlicher Landschaftselemente ist insbesondere aus Gründen der Luftreinhaltung und des Lärmschutzes sowie für die Freizeitaktivitäten im engeren Wohnbereich wesentlich für die Wohnumfeldqualität. In Siedlungseinheiten, die auf Grund der guten Standortvoraussetzungen für eine über den organischen Bedarf hinausgehende Siedlungsentwicklung vorgesehen sind, sollten daher von vornherein die vorhandenen Landschaftselemente in Landschafts- und Grünordnungsplänen im Rahmen der Bauleitplanung festgeschrieben und dem Planungskonzept für eine Erweiterung der Siedlungsflächen zugrunde gelegt werden. Besonders erhaltenswert sind Wasserläufe, Talniederungen und Baumbestände, die als innerörtliche Grünzüge das Siedlungsgebiet durchziehen und eine Verbindung zur freien Landschaft herstellen.

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 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 unter Umständen 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, Gemeinbedarfseinrichtungen und den Erholungsgebieten wird 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.

In den Zentralen Orten höherer Stufe sind die Herstellungskosten für Wohnraum in einer Weise angestiegen, dass die dort ansässige Wohnbevölkerung im Rahmen von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in der Regel nicht mehr in der Lage ist, die dabei gestiegenen Mieten aufzubringen. Das hat einen Verdrängungsprozess eingeleitet, der sich in diesen Bereichen negativ auf die Bevölkerungsstruktur auswirkt.

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 und die Qualität des Wohnumfeldes für die Bewohner gesteigert.

Durch Strukturänderungen in bestehenden Baugebieten werden Flächen für andere Nutzungen frei oder werden nur noch minder genutzt. Hier ist die Stadtplanung gefordert, derartige Bereiche in ein künftiges Nutzungskonzept einzuarbeiten, bevor Neuausweisungen von Bauflächen an den Siedlungsrändern planerisch vorbereitet werden.

Zu 3.3 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 ungegliederten Siedlungsgebiet. Bei konzentrierter Bebauung, d.h. einer höheren Siedlungsdichte in bestimmten Bereichen, könnten solche Tendenzen weitestgehend gestoppt werden. Wohnbaugebiete würden zu „Wohngebietsinseln“ in einer gegliederten Siedlungslandschaft.

Eine Steigerung der Siedlungsdichte jedoch bedeutet nicht automatisch Geschosswohnungsbau, sondern kann auch als verdichteter Einfamilienhausbau oder als Mischung von Geschosswohnungsbau und verdichtetem Einfamilienhausbau verwirklicht werden. Mit solchen Maßnahmen wird eine höhere Ausnutzung der Wohnbaugebiete in diesen Bereichen möglich.

Zu 3.4 In der Region gibt es eine erhebliche Anzahl individueller Wohnungsnotstände, insbesondere bei den Problemgruppen kinderreiche Familien, alte Leute und junge Ehepaare, die vorrangig mit angemessenem Wohnraum versorgt werden sollen.

Die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum wird nicht zuletzt durch die inzwischen abgeschwächte, aber nach wie vor anhaltende Zuwanderung von Aus- und Übersiedlern bestimmt.

Eine besondere Rolle bei der Schaffung von Wohnungen kommt dem sozialen Wohnungsbau zu. Dieser dient mit seinem Förderprogramm 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 andern haben Förderprogramme des sozialen Wohnungsbaus das Ziel, einem möglichst großen Bevölkerungsanteil die Bildung von Wohneigentum 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. Die künftige Förderung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus soll bedarfsgerecht und schwerpunktmäßig verfolgt werden.

- Zu 3.5 Das ständig steigende Verkehrsaufkommen verstärkt die Lärmbelastigung 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, was die Wohnqualität verbessert. Schutzabstände zu emittierenden Industrie- und Gewerbebetrieben können nachteilige Beeinflussungen auf Wohnbaugebiete verhindern und auch so zu einer Verbesserung der Wohnqualität beitragen. Diese Probleme bestehen besonders in den dichter besiedelten Teilräumen der Region, die im Ziel benannt sind.

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

- Zu 4.1 Die Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen kann erhebliche Belästigungen und Gefährdungen für die bestehenden 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.

Durch die gestiegenen Anforderungen an den Immissions- und Landschaftsschutz wird es bei vielen Gemeinden 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.

- Zu 4.2 Zur Konzentration von Industrie- und Gewerbegebieten eignen sich vor allem die Zentralen Orte als Arbeitsplatzschwerpunkte in der Region. 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.

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 bei und kann den Bedarf an neuen gewerblichen Bauflächen minimieren.

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 Immissionsbelastung in den Kerngebieten beigetragen werden. Dies betrifft insbesondere die zahlreichen Zentralen Orte mit ihren bauhistorisch geprägten Ortskernen. Dabei werden weiche Standortfaktoren im überregionalen Wettbewerb um die Standortqualitäten an Bedeutung gewinnen. Vor Ausweisung neuer Industrie- und Gewerbebauflächen ist die Reaktivierung und Optimierung vorhandener, weniger oder nicht mehr genutzter Gewerbegebiete zu prüfen.

- Zu 4.3 Nach Ziel B VI 2.5 des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 soll zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur Verminderung von Erschließungs- und Infrastrukturkosten auf eine verstärkte interkommunale Zusammenarbeit der Gemeinden bei der Ausweisung von Gewerbeflächen hingewirkt werden. LEP-Ziel A I 3.2.4 betont darüber hinaus die Notwendigkeit einer intensiven interkommunalen Zusammenarbeit im Stadt- und Umlandbereich der Verdichtungsräume auf dem Gebiet der siedlungsmäßigen und infrastrukturellen Entwicklung. Das Vorbehaltsgebiet liegt im Verdichtungsraum Würzburg und innerhalb des Verdichtungsraumes teilweise im Stadt- und Umlandbereich.

Der Sicherung ausreichender Gewerbeflächen im Verdichtungsraum Würzburg kommt eine besondere Bedeutung zu, weil es – auch aus regionaler Sicht – im Hinblick auf die Erhaltung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebots unerlässlich ist, die Bebauung hierfür geeigneter Flächen langfristig zu gewährleisten. Angesichts der aus topographischen und anderen Gründen besonders starken Flächennutzungskonflikte innerhalb des

Verdichtungsraumes sind insgesamt nur noch sehr wenige für diesen Zweck geeignete Flächen vorhanden. Der Bereich „Gieshügler Höhe“ ist hierfür in besonderem Maße geeignet und soll deshalb gegenüber konkurrierenden Nutzungsansprüchen dauerhaft geschützt werden.

Die Ausweisung des Vorbehaltsgebietes würde sowohl den davon unmittelbar betroffenen Gemeinden Gerbrunn, Randersacker und Theilheim als auch der Stadt Würzburg Entwicklungsperspektiven aufzeigen. Die Stadt Würzburg ist bereit, ihre Zusammenarbeit in geeigneter Weise einzubringen. Der Bereich befindet sich relativ weit weg von Wohnsiedlungsgebieten und bietet insbesondere unter den Aspekten Natur, Landschaft und Wasser nur wenig Konflikte. Selbst eine bereits bekannte geologische Besonderheit – die sog. Westrothen-Senke – liegt am Rande des Vorbehaltsgebietes. Sie könnte als Ausgleichsfläche herangezogen, damit erhalten und besonders geschützt werden. Von besonderem Vorteil sind die guten verkehrlichen Anschlussmöglichkeiten an die B 8 zwischen Rottendorf, der Einmündung der B 22 in die B 8 und der Anschlussstelle Rottendorf der Autobahn A 3. Die B 8 ist ein wesentliches Rückgrat der Entwicklungsachse von Würzburg nach Nürnberg.

Der Umfang des in Tekturkarte 4 zu Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ dargestellten Vorbehaltsgebietes umfasst ca. 300 ha. Der so von der Regionalplanung vorgegebene gebietsscharfe Rahmen muss von den interessierten Gemeinden eigenverantwortlich ausgefüllt werden, vorzugsweise durch die Umsetzung des von der Obersten Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern propagierten Instruments „Gewerbeflächenmanagement in kommunaler Zusammenarbeit“ (Broschüre der Obersten Baubehörde vom März 2002). Die Umsetzung dieses Instruments vor Ort dient vor allem der Umsetzung der LEP-Ziele A I 3.2.4 und B VI 2.5.

- Zu 4.4 Durch den steigenden Bedarf an Standorten für das Transportgewerbe an den durch die Region führenden Bundesautobahnen sind diese Standorte zu konzentrieren und im Zusammenhang mit Gewerbeflächen auszuweisen. Dadurch werden die negativen Auswirkungen von einzelnen kleinteiligen Gewerbeflächen in diesen Bereichen vermieden und die Belastung von Natur und Landschaft auf ein Mindestmaß reduziert.

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

- Zu 5.1 In der Region werden zahlreiche städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs und des Bayer. Städtebauförderungsprogramms durchgeführt. Es handelt sich um die Maßnahmen in Arnstein, Dettelbach, Gemünden a. Main, Höchberg, Iphofen, Karlstadt a. Main, Kitzingen, Kreuzwertheim, Lohr a. Main, Marktbreit, Marktheidenfeld, Ochsenfurt, Rimpfing, Rothenfels, Sulzfeld a. Main, Thüningersheim, Veitshöchheim, Volkach, Würzburg und Zelligen.

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

Zusätzlich sollen aus regionalplanerischer Sicht städtebauliche Sanierungsmaßnahmen vor allem in Zentralen Orten angestrebt werden.

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

Sanierungsmaßnahmen in Altstädten und Ortskernen müssen besondere Rücksichten 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 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 Betrag zur Erhaltung und zur 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 in den strukturschwachen Gebieten der Region, wie dem Landkreis Main-Spessart und dem Osten des Landkreises Kitzingen sowie dem Süden des Landkreises Würzburg, 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 landwirtschaftlichen 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 Die Region verfügt über einen reichen Schatz an Denkmälern der Kunst und Geschichte. Ziel des Denkmalschutzes in der Region ist es, die historisch gewachsene Bausubstanz zu sichern und zu erhalten und ihre Zerstörung zu verhindern. Dabei geht es vor allem um die Integration der Baudenkmäler in das Leben von Heute, nicht nur um eine reine Konservierung.

Schon bei der Planung ist auf eine sinnvolle Nutzung bestehender oder ungenügend genutzter Baudenkmäler 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 denkmalgeschützwürdige Bausubstanz beachtet werden. Bei der Abwägung im Konfliktfall sind die Unvermehrbarkeit historischer Baudenkmäler und die regelmäßig gegebene Unwiderruflichkeit der Eingriffe zu berücksichtigen. Von großräumigen raumbedeutsamen Planungen

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



- Zu 6.2 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 Baudenkmäler 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 Baudenkmäler 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.
- Für historische Gärten und Landschaftsparks gilt Vergleichbares. Auch hier sind der Erhalt der kulturell besonders bedeutsamen Anlagen und deren Sicherung von erheblicher Bedeutung für die Region. Dabei hat die sachgemäße Pflege im Einklang mit den Erfordernissen des Naturschutzes sowie der Erholung zu stehen.
- Zu 6.3 Der zunehmende Freizeitwert der Region wird auch durch den Reichtum und die Schönheit der historischen Baudenkmalern im besiedelten Raum wie auch außerhalb der Ortslagen 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 der landschaftsgebundenen 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 bei neuen Bauvorhaben und durch die mangelnde 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 topografischen, 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.