

Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain

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

### **Neufassung des Kapitels 3.1**

#### **„Siedlungsstruktur“**

Festlegungen und Begründung

#### **Hinweis:**

**Das vorliegende Dokument enthält die Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Kapitels 3.1 „Siedlungsstruktur“ als Festlegungen des Regionalplans Bayerischer Untermain. Diese sind Bestandteil der 19. Verordnung zur Änderung des Regionalplans Bayerischer Untermain.**

**Die Begründung wird nur ergänzend dargestellt.**

### 3.1 Siedlungsstruktur

#### 3.1.1 Strategische Siedlungsentwicklung

- 01 G In der Region soll eine Siedlungsentwicklung angestrebt werden, die eine gute räumliche Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Nahverkehrsmittel, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet.
- 02 G Kommunales Flächenmanagement soll als Grundlage für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung von allen Kommunen angewendet werden. Durch gemeindeübergreifende Abstimmung der Siedlungsentwicklung soll einem nachteiligen Wettbewerb zwischen den Kommunen vorgebeugt werden.
- 03 Z Eine organische, bedarfsgerechte und die demografischen Voraussetzungen berücksichtigende Siedlungsentwicklung ist in allen Gemeinden der Region zulässig.
- 04 Z Für eine überorganische Siedlungsentwicklung sind allein die Zentralen Orte geeignet.
- 05 Z Es ist Aufgabe aller Gemeinden, der Entstehung von Baulücken entgegenzuwirken und auf die bauliche Nutzung bereits langfristig bestehender, privater Baulücken hinzuwirken.
- 06 G Flächennutzungspläne sollen regelmäßig fortgeschrieben werden. Im Rahmen der Fortschreibung sollen nicht mehr zweckmäßige Flächen entfallen oder angepasst werden; bereits ausgewiesene Bauflächen sollen dabei auf ihre verkehrliche Erreichbarkeit überprüft werden.

#### Begründung

*Zu 01 Gegenstand der Festlegung ist die Entwicklung einer integrierten Siedlungsstruktur, welche die alltäglichen Wege der Menschen am Bayerischen Untermain zur Arbeit, in der Freizeit oder zum Einkauf reduziert und eine fußläufige bzw. fahrradfreundliche Erreichbarkeit der zentralen Infrastrukturen herstellt. Durch bewusste räumliche Zuordnung der Siedlungsgebiete zueinander und zu den Einrichtungen der Daseinsvorsorge wird eine Region der kurzen Wege gestaltet. Gleichzeitig wird der Verbrauch von Boden und Landschaft reduziert. Insbesondere bei der Neuentwicklung größerer Siedlungsgebiete, die einen weiteren Bedarf an Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in der Kommune auslösen, ist eine sorgsame Standortwahl notwendig. Die sinnvolle Verknüpfung von Mobilitäts- und Siedlungsentwicklung ist zentraler Baustein des räumlichen und ganzheitlichen Ansatzes, den der Regionale Planungsverband für den Bayerischen Untermain verfolgt. Dieser Ansatz schlägt sich auch in dem Regionalen Mobilitäts- und Siedlungsgutachten (REMOSI) nieder, welches 2021 für den Bayerischen Untermain fertiggestellt wurde und auf welchem das Kapitel Siedlungsstruktur aufbaut.*

*Zu 02 Bei der Siedlungsentwicklung stehen die Gemeinden durch demografische, gesellschaftliche, technische und klimatische Veränderungen vor vielfältigen Herausforderungen. Zugleich steht die Nachfrage nach Bauflächen einer oftmals fehlenden Verfügbarkeit von sied-*

*lungsstrukturell geeigneten Flächen, insbesondere im Innenbereich, gegenüber. Das kommunale Flächenmanagement erfordert vor diesem Hintergrund eine strategische und konzeptionelle Auseinandersetzung mit den eigenen räumlichen Entwicklungsvorstellungen. Dadurch sollen Schwächen, Zielsetzungen und Handlungsfelder identifiziert, konkretisiert und mit entsprechenden Maßnahmen hinterlegt werden. Zudem umfasst das kommunale Flächenmanagement eine kontinuierliche Erhebung und Bewertung von Flächen und Leerständen und Leerstandsrisiken im Siedlungsbestand, um die angestrebte Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen zu unterstützen. Nur durch dieses Monitoring kann letztlich dem unter Ziel 3.2 LEP verankerten Gebot „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen werden.*

*Darüber hinaus erscheint es zweckmäßig, dem möglichen Bedarf nach neuen Wohn- und Gewerbegebieten auch in Kooperation mit Nachbargemeinden zu begegnen. Die interkommunale Abstimmung in Bezug auf die Siedlungsentwicklung soll angestrebt werden, weil dadurch den in der Region ansässigen Unternehmen und Bauwilligen mehr geeignete Flächen für die eigene Entwicklung angeboten und so die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen verbessert werden können. Ferner trägt die gemeindeübergreifende Abstimmung den überörtlichen Wirkungszusammenhängen besser Rechnung. Sie wirkt dem nachteiligen Wettbewerb zwischen Gemeinden entgegen, der oft zu nicht bedarfsgerechten Bauflächenausweisungen führt und die Flächenversiegelung vorantreibt.*

Zu 03 *Eine bedarfsgerechte Flächenausweisung soll einerseits sicherstellen, dass ausreichend Siedlungsfläche für Wohnen und Gewerbe zur Verfügung steht und andererseits gewährleisten, dass konkurrierenden Raumnutzungen (z.B. Natur- und Freiraumschutz, Land- und Forstwirtschaft, Bodenschatzabbau, Energie, Verkehr, Wasserwirtschaft usw.) genügend Platz verbleibt. Bei der Bedarfsbetrachtung ist die individuelle Situation jeder Kommune zu berücksichtigen. Am Bayerischen Untermain besteht ein Siedlungsdruck aus dem angrenzenden Rhein-Main-Gebiet vor allem in den westlich gelegenen, autobahnnahe Kommunen im Maintal und sorgt hier für einen höheren Siedlungsflächenbedarf. Gemeinden entlang des Mains und im Verdichtungsraum Aschaffenburg sind daher mit einer stärkeren Nachfrage konfrontiert, als peripher gelegene Orte in den Tälern des Spessarts oder Odenwalds. Darüber hinaus sind die zentralörtliche Funktion einer Gemeinde sowie ihre demografische Entwicklung bei der Bedarfsbetrachtung maßgeblich. Die Bedarfsbegründung im Rahmen von Bauleitplanungen ist entsprechend der Vorgaben des Ziel 3.2 im Landesentwicklungsprogramm Bayern auszuführen.*

*Der Umfang der organischen Entwicklung einer Gemeinde bemisst sich nach ihrer Größe, Struktur, Ausstattung sowie ihrer demographischen Entwicklung. Bei Neuausweisung von Baugebieten sind zu diesen Aspekten aktuelle Informationen in den Planentwürfen darzulegen. Eine organische Entwicklung im Wohnbaubereich ist überwiegend auf den zusätzlichen Bauflächenbedarf ausgerichtet, der sich aus der Bevölkerungsentwicklung ergibt. Dabei ist auf den Bedarf aus dem Ort bzw. der Gemeinde heraus abzustellen, ergänzend kann eine moderate Zuwanderung berücksichtigt werden, etwa durch zuziehende Personen, die Familie oder Bekannte oder ihre berufliche Beschäftigung im nahen Umfeld haben. Planungen, die auf einen größeren Einwohnerzuwachs bzw. Zuzug von extern ausgerichtet sind, fallen nicht unter die organische Entwicklung. Ergänzend berücksichtigt werden kann in bedingtem Maß ein Ersatzbedarf, der sich durch Überalterung und Funktionswechsel von Wohngebäuden sowie erweiterte Wohnansprüche ergibt. Als Orientierungswert gilt, dass Plangebiete von kleiner bzw. gleich einem Hektar grundsätzlich als organische Entwicklung anzusehen sind. Dabei soll jedoch keine strategische Ausweisung mehrerer kleinerer Baugebiete in kurzer Zeit stattfinden.*

*Für den gewerblichen Siedlungsbereich umfasst die organische Entwicklung den Flächenbedarf für ansässige Betriebe und deren Erweiterungsansprüche. Zudem fallen darunter zusätzliche Bauflächen für die konkret geplante Neuansiedelung kleiner oder mittlerer Betriebe, wenn diese*

- zur örtlichen Grundversorgung erforderlich sind oder*
- in Relation zum Ort einem städtebaulich verträglichen Umfang entsprechen.*

*Das Prinzip der organischen Siedlungsentwicklung gilt sowohl für die Umsetzung von Innenentwicklungspotenzialen, als auch die Entwicklung von Reserveflächen aus dem Flächennutzungsplan sowie ggf. weitere geeignete Siedlungsstandorte. Auch im gewerblichen Siedlungsbereich gilt als Orientierungswert, dass Plangebiete von kleiner bzw. gleich einem Hektar grundsätzlich als organische Entwicklung anzusehen sind.*

*Zu 04 Aufgrund der vorhandenen Einrichtungen zur Daseinsvorsorge sowie ihrer überörtlichen Versorgungsfunktion sind die zentralen Orte besser geeignet, einer überorganischen Baulandentwicklung Rechnung zu tragen, als die Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion. Daher sind überorganische Baulandentwicklungen den Gemeinden mit zentralörtlicher Funktion vorbehalten.*

*Eine überorganische Baulandausweisung ist auch in Kommunen ohne zentralörtliche Funktion dann ausnahmsweise zulässig, wenn ein gewerbliches Vorhaben aufgrund besonderer Standortbedingungen wie z.B. Rohstoffvorkommen oder Energieverfügbarkeit an den gewählten Standort gebunden ist.*

*Zu 05 Ein Hindernis nachhaltiger Siedlungsentwicklung sind die oftmals zahlreichen, unbebauten Flächen und Baugrundstücke in Privatbesitz, auf welche die Kommunen selbst bei vollständig erfolgter Erschließung kaum Entwicklungs- und Zugriffsmöglichkeiten haben. Ursachen sind etwa die Bevorratung von Baugrundstücken für Familienmitglieder oder die Nutzung als Geldanlage bzw. Altersvorsorge. Da bestehende Baulücken die Deckung des Wohnraum- und Gewerbeflächenbedarfs im Innenbereich langfristig behindern und damit zu einer möglichen Baulanderweiterung im Außenbereich führen können, sind Bemühungen zu ihrer Aktivierung stetig zu verfolgen. Dazu zählen neben der Nutzung baurechtlicher Instrumente die regelmäßige Eigentümeransprache, Abfrage der Verkaufsbereitschaft sowie gemeindliche Unterstützung bei Vermittlung oder baulicher Entwicklung der leeren Grundstücke. Um der künftigen Entstehung solcher Baulücken entgegenzuwirken und eine zeitnahe und vollständige Bebauung neuer Siedlungsflächen sicherzustellen, sind alle Gemeinden dazu angehalten, das hierfür vorhandene bauplanungsrechtliche Instrumentarium zu nutzen. Beispiele dafür sind:*

- Abschnittsweise Erschließung von Baugebieten entsprechend dem Bedarf*
- Kommunalen Zwischenerwerb von Bauland*
- Grundstücksvergabe durch Gemeinde nur mit Bauverpflichtung und Rückkaufsrechten*
- Zielbindungen in städtebaulichen Verträgen*
- Nutzung des kommunalen Vorkaufsrechts*
- Baugebote nach § 176 BauGB*

*Um die Gemeinden bei diesen Aufgaben zu unterstützen, sollte das Instrumentarium der Gemeinden erweitert werden, etwa durch die mögliche Einführung einer Grundsteuer C.*

*Zu 06 Gemäß den digitalen „Planungshilfen für die Bauleitplanung“ des bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr soll der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan die Art der Bodennutzung in Grundzügen darstellen, die sich aus der beabsichtigten baulichen Entwicklung ergibt. Die Darstellung der Bauflächen ist auf den Bedarf eines Planungszeitraums von 10-15 Jahre auszurichten; daher wird die Überprüfung der Plangrundlagen und gegebenenfalls eine Neuauflistung etwa alle 15 Jahre empfohlen (vgl.*

*<https://www.planungshilfen.bayern.de/>). In einigen Gemeinden am bayerischen Untermain sind die Flächennutzungspläne jedoch deutlich älter und werden nur kleinräumig im Falle konkreter Vorhaben geändert. Somit basieren sie in ihrer Gesamtheit nicht mehr auf den aktuellen Rahmenbedingungen. Ihre regelmäßige und umfassende Überarbeitung unterstützt hingegen eine strategische Siedlungsentwicklung und soll angestrebt werden. Die Fortschreibung der Flächennutzungspläne ermöglicht außerdem die Anpassung der künftigen Siedlungsflächen an die Empfehlungen des REMOSI-Gutachtens. Bestehende, noch nicht genutzte Bauflächen sollen auf ihre Erreichbarkeit mit dem ÖPNV, mit dem Fahrrad und zu Fuß geprüft werden. Bieten sich besser erreichbare Areale für die Ausweisung als Wohn- oder Gewerbefläche an, so ist eine Umwidmung von Flächen anzustreben. Zudem kann es im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung erforderlich sein, Bauflächen, die in absehbarer Zeit nicht genutzt werden können oder der aktualisierten Bedarfsberechnung nicht mehr entsprechen, wieder zurück zu nehmen.*

### 3.1.2 Räumliche Gliederung der Siedlungsentwicklung

- 01 Z Die Ausweisung neuer Bauflächen hat in der gesamten Region vorrangig in den Hauptsiedlungsbereichen um bestehende Mobilitätsknoten und Ankerpunkte zu erfolgen. Diese bestimmen sich nach den Zielen 5.1.1-01 und 5.1.1-02.
- 02 Z Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Verfügbare Flächenpotenziale im Siedlungsbestand wie z.B. Baulücken, Leerstände, Brach- und Konversionsflächen sind daher vorrangig zu nutzen, insbesondere im Umfeld der Mobilitätsknoten.
- 03 G Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Insbesondere in den Tälern des Spessarts und des Odenwalds sowie im Maintal soll einer bandartigen Siedlungsentwicklung entgegengewirkt werden. Hierfür sollen Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben schonend in die Landschaft eingebunden werden, wobei verbleibende charakteristische und zusammenhängende Freiräume zu sichern sind.
- 04 G Stadt- und Ortskerne sollen durch die Maßnahmen der Siedlungsentwicklung in ihren Funktionen als soziale Treffpunkte und Einkaufsbereiche gestärkt werden; ihre Attraktivität und Aufenthaltsqualität soll verbessert werden.
- 05 G Maßnahmen des Städtebaus und der Ländlichen Entwicklung sollen in den Innenstädten und Altorten dazu beitragen, die charakteristische örtliche Baukultur zu bewahren, Denkmäler zu erhalten und den Wohnbaubestand für die weitere Nutzung zu sanieren.
- 06 G Der Verlagerung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge aus den Stadt- und Ortszentren hinaus an den Siedlungsrand soll entgegengewirkt werden. Im Fall einer nicht vermeidbaren Verlagerung sollen fußläufig und mit dem Rad sowie dem ÖPNV gut erreichbare Standorte vor allem an den Mobilitätsknoten und Ankerpunkten gewählt werden.

#### Begründung

Zu 01 *Grundvoraussetzung für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ist die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Daher soll Bauland vorrangig dort entwickelt werden, wo ein gutes ÖPNV-Angebot zur Verfügung steht und verschiedene Verkehrsmittel leicht miteinander verknüpft werden können. Diese Voraussetzungen werden in der Region Bayerischer Untermain an den Mobilitätsknoten und Ankerpunkten erfüllt, welche unter Kapitel 5.1.1 näher definiert und ausgewiesen werden. Ihre Festlegung ergibt sich aus dem REMOSI-Gutachten. Mobilitätsknoten und Ankerpunkte sind in der Tekturkarte 10a – Siedlungsstruktur und Mobilität – zu Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans dargestellt.*

*Die konzentrierte Siedlungsentwicklung im Umkreis dieser Mobilitätsknoten und Ankerpunkte soll zu einer guten fußläufigen und fahrradfreundlichen Anbindung für Wohnbevölkerung, Pendler und Betriebe führen. Daher sollen sich neue Siedlungsvorhaben grundsätzlich innerhalb eines 1.000 Meter Radius (sogenannter Hauptsiedlungsbereich) um die Mobilitätsknoten und Ankerpunkte herum konzentrieren, sowohl in Bezug auf noch vorhandene innerörtliche Potenziale, als auch in Bezug auf vorhandene Flächennutzungsplan-Reserven*

*und Neuausweisungen. Je schneller erreichbar ein neues Siedlungsvorhaben von einem Knotenpunkt aus ist, desto besser kann es zur Schaffung einer Region der kurzen Wege beitragen. Auf diese Weise kann das Kundenpotenzial für ein attraktives ÖPNV-Angebot erhöht werden. Öffentliche Verkehrsmittel werden so wettbewerbsfähiger gegenüber dem motorisierten Individualverkehr, wodurch eine klimafreundliche Mobilität begünstigt wird. Die Festlegung der Hauptsiedlungsbereiche unterliegt dabei der regionalplanerischen Unschärfe, welche sich durch den Maßstab 1:100.000 ergibt. Es handelt sich somit nicht um parzellenscharf abgegrenzte Gebiete. Zudem wird ein Hauptsiedlungsbereich durch schwer überwindbare Barrieren (z.B. Fluss, Autobahn, Eisenbahnlinie) begrenzt, wenn dadurch eine unmittelbare fußläufige und fahrradbezogene Erreichbarkeit des nächsten Ankerpunktes oder Mobilitätsknotens auf kurzer Distanz verhindert wird. Gegebenenfalls müssen im Zuge der angestrebten Planung Fuß- und Radwege ausgebaut, neu angelegt oder Brücken errichtet werden sodass auch das Gebiet jenseits der Barriere als Hauptsiedlungsbereich gewertet werden kann. Die Wirkung eines Hauptsiedlungsbereichs ist nicht auf das Gemeindegebiet beschränkt, in welchem sein zugehöriger Mobilitätsknoten oder Ankerpunkt liegt. Dehnt sich der Hauptsiedlungsbereich über Gemeindegrenzen hinweg aus, beeinflusst er auch die entsprechende Nachbarkommune. Wird ein neuer Bahnhof eingerichtet bzw. ein weiterer Mobilitätsknoten in der Region entwickelt, entsteht damit ein zusätzlicher Hauptsiedlungsbereich um diesen neuen Knotenpunkt herum.*

*Siedlungsentwicklung für Wohnen und Gewerbe in größerer Entfernung zu den Mobilitätsknoten und Ankerpunkten ist möglich, sofern es sich um kleinere Ortsabrundungen zur Deckung des örtlichen Bedarfs handelt (Orientierungswert: Geltungsbereich kleiner / gleich ein Hektar) oder die Planung in einer Kommune stattfindet, welche über keinen Hauptsiedlungsbereich verfügt. Wenn nachweislich im Umgriff der Hauptsiedlungsbereiche keine verfügbaren Potenzialflächen mehr bestehen, die eine gute Erreichbarkeit des Mobilitätsknotens oder Ankerpunktes gewährleisten, kann ausnahmsweise eine Siedlungsentwicklung an anderen Standorten zugelassen werden. Auch in diesem Fall ist die verkehrliche Erreichbarkeit zu berücksichtigen. Kommunen, die als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt sind (gemäß § 201a BauGB und der Gebietsbestimmungsverordnung Bau der Bayerischen Staatsregierung), sind von der Begrenzung der Siedlungsentwicklung auf den Hauptsiedlungsbereich befreit. Aktuell sind dies in der Region die Stadt Aschaffenburg sowie der Markt Stockstadt a. Main.*

**Zu 02** *Sowohl das Baugesetzbuch (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB) als auch das Landesentwicklungsprogramm Bayern (vgl. Ziel 3.2 LEP) enthalten Vorgaben zur vorrangigen Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen, um die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlung und Verkehr zu vermeiden. Diese belief sich in Bayern auf rund 12,4 ha pro Tag im Jahr 2023. Der Wert entspricht in etwa dem Wert aus dem Jahr 2013. Insofern müssen die Bemühungen zum Flächensparen weiter intensiviert werden. Das Bestreben der Bayerischen Staatsregierung ist es, den Flächenverbrauch bis 2030 auf 5 ha pro Tag zu reduzieren. Dieser Richtwert ist in den Grundsätzen der Raumordnung unter Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLplG seit dem Jahr 2021 verankert. Um diesen gesetzlichen Vorgaben planerisch gerecht zu werden und die Innenentwicklung zu stärken, müssen daher vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten vorrangig genutzt werden.*

*In begründeten Fällen sind Ausnahmen zulässig, wenn:*

- geeignete Potenzialflächen der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen bzw. nicht aktivierbar sind,*
- der nachvollziehbar begründete Siedlungsflächenbedarf die zur Verfügung stehenden Potenziale der Innenentwicklung übersteigt oder*

- *besondere Standortanforderungen vorliegen, die nicht durch Potenziale der Innenentwicklung gedeckt werden können (z.B. immissionsschutzrechtliche Anforderungen, notwendige Nähe zu spezieller Infrastruktur).*

*Im Fall von Flächennutzungsplanfortschreibungen wird bei der landesplanerischen Prüfung des Bedarfsnachweises berücksichtigt, dass die Kommunen vor dem Hintergrund von Eigentumsverhältnissen und Grundstücksverfügbarkeiten einen angemessenen Spielraum für die konkrete Flächenentwicklung benötigen.*

*Die Aktivitäten der Innenentwicklung sind mit der Anpassung des Siedlungsbestands an die Folgen des Klimawandels im Sinne einer „doppelten Innenentwicklung“ abzustimmen (vgl. dazu Grundsatz 3.1.5-03). Flächen, die der Naherholung, dem lokalen Klima, dem Arten- und Naturschutz oder der räumlichen Gliederung der Siedlungsflächen dienen oder Ausdruck einer charakteristischen Siedlungsstruktur sind oder als Entwicklungsfläche, beispielsweise für vorhandene Betriebe, genutzt werden sollen, sind in der Regel keine geeigneten Potenzialflächen für die Innenentwicklung (gemäß Begründung zu Ziel 3.2 LEP). Die Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ des StMWi (2023) konkretisiert diese Aufzählung. Hieraus geht ferner hervor, dass unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht, sowie Baulücken und Brachen im unbeplanten Innenbereich hingegen klar als Potenziale für die Innenentwicklung gelten. Eine temporäre Nutzung dieser als Streuobstwiese oder Blühfläche ändert nichts an ihrer Einordnung als Innenentwicklungspotenzial für die bauliche Entwicklung, sofern die Fläche nicht naturschutzrechtlich gesichert ist.*

**Zu 03** *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. Zur Verhinderung von Zersiedelung trägt zum Beispiel die erforderliche Anbindung neuer Siedlungseinheiten an schon bestehende Siedlungskörper bei (vgl. Ziel 3.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern). Durch ungeordnete bauliche Maßnahmen können die natürlichen Lebensgrundlagen in Räumen mit starker Erholungsnutzung und in anderen landschaftlich besonders schützenswerten Bereichen der Region gefährdet werden. Der Schutz der landwirtschaftlichen 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 des Odenwalds sowie das Maintal sind aufgrund der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur besonders sensibel gegenüber einer ungeordneten Bebauung. Sie sind in der Regel Räume mit starker Erholungsnutzung und stehen schon deshalb unter einem erhöhten Siedlungs- und Nutzungsdruck. Es soll vermieden werden, 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. Die Begründungskarte – Schutzgutkarte Klima / Luft – kann als Orientierungshilfe genutzt werden, um Kaltluftleitbahnen und Kaltluftproduktionsflächen auszumachen und damit schützenswerte Freiräume zu identifizieren.*

**zu 04** *Stadt- und Ortszentren kommt eine besondere Bedeutung als soziale Treffpunkte zu. Sie dienen in der Regel dem Einkaufen und Flanieren, der Wahrnehmung gastronomischer Angebote und fungieren als Austragungsorte für Märkte und Festivitäten. So bieten sie der Bevölkerung Möglichkeiten des Kennenlernens und gemeinsamer Aktivität. Steigende Mieten, Angebote am Ortsrand und der Online-Handel gefährden jedoch den Erhalt von Einzelhandelsgeschäften im Zentrum und fördern Leerstand. Gleichermäßen heizen sich Innenstädte und Ortskerne aufgrund ihrer dichten Bebauung und starken Versiegelung im Zuge des Klimawandels stärker auf, wodurch sie an Aufenthaltsqualität verlieren. Zu befürchten*

*ist, dass durch diese Entwicklungen die Innenstädte künftig weniger frequentiert werden und ihre Funktion als soziale Treffpunkte verlieren. Diesem Trend soll mit geeigneten städtebaulichen Maßnahmen und Konzepten zur innerörtlichen Belebung entgegengewirkt werden.*

- zu 05 *Die Maßnahmen und Beratungen der Städtebauförderung und Dorferneuerung leisten einen wichtigen Beitrag zum Erhalt und zur Weiterentwicklung unserer Stadt- und Ortskerne und zur Beseitigung städtebaulicher Mängel. Sie sollen auch künftig dafür eingesetzt werden, die traditionellen Stadt- und Ortsstrukturen sowie die ortsbildprägenden Bau- und Kulturdenkmäler zu bewahren. Diese machen die unverwechselbare Gestalt der Region aus und sind für den regionalen Tourismus von großer Bedeutung. Gleichzeitig sollen die Möglichkeiten der Städtebauförderung und der Ländlichen Entwicklung dafür eingesetzt werden, den Wohnwert in den Innenstädten und Altorten zu steigern, beispielsweise durch Sanierung und Modernisierung der Bestandsgebäude sowie durch die finanzielle und beratende Unterstützung von privaten Bauherrinnen und Bauherren.*
- zu 06 *Zentrale Einrichtungen der Daseinsvorsorge, die räumlich gut in die Siedlungsstruktur eingebunden und von vielen Bürgerinnen und Bürgern fußläufig erreichbar sind, haben einen hohen Wert für die kommunale Versorgungssituation. Unter die Einrichtungen der Daseinsvorsorge fallen beispielsweise Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge (z. B. Arzt- und Physiotherapiepraxen, Pflegeeinrichtungen, Krankenhäuser und Apotheken), Einrichtungen für Bildung und Soziales (z. B. Schulen, Kindertagesstätten, Dorf- und Gemeinschaftshäuser, Sporteinrichtungen) sowie Einzelhandelsgeschäfte des täglichen Bedarfs. Sie ermöglichen es der ansässigen Bevölkerung, ihre täglichen Aktivitäten durchzuführen, ohne auf motorisierte Verkehrsmittel angewiesen zu sein. Dennoch werden diese Lagen immer wieder zugunsten alternativer Standorte am Ortsrand aufgegeben. Im Fall privatwirtschaftlicher Einrichtungen spielen dabei oft ökonomische Interessen oder Erweiterungsabsichten eine Rolle, denen im Außenbereich leichter Rechnung getragen werden kann. Folge dieser Verlagerungen sind jedoch längere durchschnittliche Wege zu den Versorgungseinrichtungen, die Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr, neue Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und leerstehende Gewerbeimmobilien im Ortskern. Um die Versorgungsstrukturen zu stärken, sollen Lösungen für einen Verbleib am zentralen Standort oder für alternative, gut erreichbare Standorte gefunden werden.*

### 3.1.3 Siedlungsdichte und bedarfsgerechte Wohnstrukturen

- 01 Z Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der angespannten Wohnraumversorgung sind bei der Ausweisung neuer Wohnbaugebiete höhere Siedlungsdichten anzustreben. Folgende Mindest-Bruttowohndichten sind zugrunde zu legen:
- Oberzentrum: 40 WE/ha
  - Mittelzentrum: 29 WE/ha
  - Grundzentrum im Verdichtungsraum: 25 WE/ha
  - sonstige Gemeinde im Verdichtungsraum: 23 WE/ha
  - Grundzentrum im Ländlichen Raum 23 WE/ha
  - sonstige Gemeinde im Ländlichen Raum: 20 WE/ha
- 02 G Das Wohnraumangebot in der Region, insbesondere im Verdichtungsraum Aschaffenburg, soll ausgebaut werden, um dem herrschenden Mangel an Wohnraum entgegenzuwirken.
- 03 G Im Rahmen von Wohngebietsplanungen sollen die Voraussetzungen für die Entstehung auch kleiner und barrierefreier Wohnformen geschaffen werden. So soll verschiedenen Lebensmodellen und Haushaltsgrößen sowie dem demografischen Wandel in der Region Rechnung getragen werden.
- 04 G Die Schaffung bezahlbarer Wohnformen soll berücksichtigt werden, insbesondere bei größeren Wohnflächenausweisungen. Der Erwerb von Wohneigentum und der Bezug von bedarfsgerechtem Mietwohnraum soll auch für mittlere und untere Einkommensgruppen möglich bleiben.

#### Begründung

Zu 01 *Zur Umsetzung einer flächensparenden Siedlungsentwicklung bilden Siedlungsdichten für Wohnbauflächen ein wesentliches Steuerungsinstrument. Dabei kommt der Zentralörtlichkeit von Kommunen eine hohe Relevanz zu. Große Zentren sind in der Regel dichter bebaut als ländlich geprägte Kommunen. Diese Struktur soll sich in den Vorgaben zur Mindestwohndichte widerspiegeln. Um eine nachhaltige Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung in der Region Bayerischer Untermain zu gewährleisten, werden Grenzwerte für die Mindest-Bruttowohndichte (Indikator: Wohneinheit pro Hektar) in den Regionalplan aufgenommen. Die gutachterliche Empfehlung zur Festlegung von Mindestwohndichten gestaffelt nach der Zentralörtlichkeit ergibt sich aus dem REMOSI-Gutachten.*

*Die anzustrebenden Mindestwerte für die Wohndichte beziehen sich auf die Bauleitplanung und sind in neuen Bebauungsplänen umzusetzen. Darüber hinaus sollen sie im Rahmen der Bedarfsberechnung für die Ausweisung neuer Wohn- und Mischbauflächen im Flächennutzungsplan als Maßstab gelten. Sie dienen der Einsparung finanzieller sowie natürlicher Ressourcen auf kommunaler Ebene sowie der Bereitstellung bezahlbaren und vielfältigen Wohnraums. Ebenso tragen sie der übergeordneten, landesplanerischen Vorgabe Rechnung, wonach die erstmalige planerische Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke auf 5 Hektar pro Tag bis zum Jahr 2030 begrenzt werden soll. Dichtere Bebauung ermöglicht die Schaffung von mehr Wohnraum auf weniger Fläche. In ländlichen Gebieten sind die Mindestwerte für die Siedlungsdichte auch als eine Lösung*

*für das Spannungsverhältnis zwischen niedrigen Baulandpreisen und notwendiger Tragfähigkeit von kommunaler Infrastruktur zu sehen.*

*Die Werte sind auf den gesamten Geltungsbereich des Bauleitplans zu beziehen, wobei festgesetzte öffentliche Grünflächen nicht einzubeziehen sind. So soll eine klimagerechte, durchgrünte Ausgestaltung von Wohngebieten unterstützt werden. Auch größere Regenrückhaltebecken oder sonstige Flächen mit spezieller Funktion können im Einzelfall nach Abstimmung mit der höheren Landesplanungsbehörde aus der Betrachtung entfallen. Um die Überprüfung des Ziels 3.1.3-01 zu ermöglichen, sind in neuen Bebauungsplanentwürfen realistische Angaben zur Anzahl der Wohneinheiten zu machen, die voraussichtlich durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehen werden. Im Sinne städtebaulicher Überlegungen ist darzustellen, wie die festgelegte Mindestwohndichte mit dem Planentwurf erreicht werden kann. Die Festsetzungen dürfen den städtebaulichen Überlegungen zur Erreichung der Mindestwohndichte nicht entgegenstehen, sondern müssen diese stützen. Im Fall ausschließlicher Änderungen an bestehenden Bebauungsplänen, die keine räumlichen Erweiterungen des Geltungsbereiches für weiteres Wohnen umfassen, ist das Ziel 3.1.3-01 nicht zu beachten. Ebenso werden kleinere Ortsabrundungen (Orientierungswert: Gesamtgeltungsbereich kleiner / gleich ein Hektar) von dem Ziel 3.1.3-01 nicht erfasst. Eine bereits vorhandene, hohe Dichte in bestehenden Wohngebieten des übrigen Ortes kann in gewisser Weise im Sinne der neuen Planung berücksichtigt werden. Wenn dargelegt wird, dass in den letzten 15 Jahren Baugebiete (auch im Innenbereich der Siedlung) mit einer höheren Dichte ausgewiesen wurden, können diese eine geringfügig niedrigere Dichte im neu geplanten Baugebiet ausgleichen. Das Heranziehen dieser Lösung ist im Einzelfall mit dem Regionalen Planungsverband abzustimmen. Eine „höhere“ Dichte liegt dann vor, wenn die unter Ziel 3.1.3-01 für den betreffenden Gemeindetyp festgelegte Mindest-Bruttowohndichte überschritten wird. Eine „niedrigere“ Dichte liegt vor, wenn dieser Wert unterschritten wird.*

**Zu 02** *Die Bevölkerung in der Region Bayerischer Untermain ist in den vergangenen 10 Jahren gewachsen. Von 2012-2022 stieg die Einwohnerzahl laut der amtlichen Statistik um rund 11.000 Personen. Dies ist vor allem auf die Zuzüge in die Region zurückzuführen. Die Wanderungsbilanz war in jüngeren Jahren durchgehend positiv und glich die negative Bilanz der natürlichen Bevölkerungsbewegung aus. Diese Entwicklung wird sich voraussichtlich fortsetzen. Gemäß der Vorausberechnung des statistischen Landesamtes soll die Bevölkerungszahl am Bayerischen Untermain bis zum Jahr 2043 leicht ansteigen. Dabei wird der Stadt Aschaffenburg der deutlichste Zuwachs (2,9 %) prognostiziert, während die Landkreise Aschaffenburg (1,0 %) und Miltenberg (0,5 %) einen geringfügigen Anstieg zu erwarten haben. Das Bevölkerungswachstum und die Zuzüge der vergangenen Jahre gehen mit einem erhöhten Bedarf an Wohnraum einher. Diesem soll unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung begegnet werden. Bei der Schaffung von Wohnraum sollen die Bedürfnisse verschiedener Nachfragegruppen identifiziert und in die Planung integriert werden. Dabei sind der herrschende Mangel an preisgünstigen Miet- und Sozialwohnungen sowie Unterbringungsmöglichkeiten für Geflüchtete zu berücksichtigen.*

*Die Stadt Aschaffenburg sowie die Gemeinde Stockstadt a.Main wurden als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt kategorisiert. Um an diesen Orten für Entlastung zu sorgen, soll sich die Schaffung von neuem Wohnraum insbesondere auf das Oberzentrum sowie den umliegenden Verdichtungsraum konzentrieren. Das REMOSI-Gutachten besagt in seinem berechneten Trendszenario, dass in einigen Gemeinden im Maintal die zur Verfügung stehenden Flächenpotenziale bzw. deren seitens der Verwaltungen angegebenen Aktivierungsmöglichkeiten nicht ausreichen, um das gemäß der Gemeindeprognose des LfStat angenommene Bevölkerungswachstum aufzunehmen. Insofern soll in diesen Räumen angestrebt werden, weitere Flächen für die Wohnraumbereitstellung zu aktivieren. Dies betrifft die Kommunen Collenberg, Mönchberg, Stadtprozelten, Klingenberg a. Main, Erlenbach a. Main,*

*Obernburg a. Main, Elsenfeld, Kleinwallstadt, Großwallstadt, Hausen, Niedernberg und Sulzbach (zum Teil) sowie Mainaschaff, Kahl a. Main und Alzenau. Auch für die Gemeinden Haibach, Hösbach, Goldbach, Großostheim und Leidersbach wird teilräumlich festgestellt, dass die angegebenen Flächen zur Wohnraumbereitstellung nicht ausreichen.*

**Zu 03** *In der Region Bayerischer Untermain findet eine Alterung der Gesellschaft infolge des demografischen Wandels statt. Der Anteil der 65-Jährigen und Älteren stieg von 14 % im Jahr 1987 auf 22 % im Jahr 2021. Gemäß der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamt für Statistik (Stand: 2025) soll diese Altersgruppe im Zeitraum der Jahre 2023 bis 2043 um weitere 23,2 % anwachsen, während alle jüngeren Altersgruppen voraussichtlich kleiner werden. Das Durchschnittsalter am Bayerischen Untermain soll von 45,3 auf 46,7 Jahre ansteigen. Ein Grund dafür ist, dass die Babyboomer-Generation zunehmend das Rentenalter erreicht. Mit dieser demografischen Entwicklung gehen neue Anforderungen an den Wohnraumbestand einher. Es wird ein höherer Bedarf an barrierefreien, kleineren Wohnmöglichkeiten vorhanden sein, die auch für Menschen mit geringer Mobilität eine angemessene Lebensqualität gewährleisten. Ein freiwilliger Umzug aus dem großen, oft nicht für die Anforderungen im Alter ausgestatteten Einfamilienhaus sollte durch die Ergänzung alternativer Wohnangebote ermöglicht werden. Darunter fallen Mehrgenerationenhäuser, Senioreneinrichtungen, (Pflege-)Wohngemeinschaften, Service-Wohnen, Eigentums- und Mietwohnungen und mehr.*

*Zudem gilt es, neue Wohnangebote an veränderte Haushaltsstrukturen und die vielfältigen Lebensmodelle des 21. Jahrhunderts anzupassen. Gemäß Daten der Zensus-Erhebung bestanden im Jahr 2022 am Bayerischen Untermain 39,3 % aller Haushalte aus nur einer und 32,0 % aller Haushalte aus zwei Personen. Laut der Raumordnungsprognose 2040 des Bundes werden langfristig die Mehrpersonenhaushalte in der Region weiter abnehmen und kleinere Haushalte an Bedeutung gewinnen. Zukünftige Wohnangebote sollen dieser Entwicklung Rechnung tragen. Dabei sind neben den Familien als Zielgruppe auch jungen Menschen in der Ausbildung, Alleinerziehende, alleinstehenden Senioren, Menschen mit Behinderung, Geschiedene oder junge Paare etc. zu berücksichtigen. Die bislang überwiegend geplante Wohnform des freistehenden Einfamilienhauses kann die Bedürfnisse der sich immer weiter ausdifferenzierenden Wohnraumnachfragegruppen nur noch bedingt abdecken.*

*Während kleinere Ortsabrundungen mit wenigen Bauparzellen auf eine verdichtete Einzelhausstruktur abzielen können, soll vor allem bei größeren Flächenausweisungen und Wohnbauvorhaben (Orientierungswert: Plangebiet über ein Hektar Geltungsbereich) die Schaffung kleinerer und altersgerechter Wohnformen berücksichtigt werden.*

**Zu 04** *Der Erwerb einer eigenen Immobilie wird aufgrund steigender Baukosten, steigender Inflation und steigender Bodenpreise für eine wachsende Zahl an Menschen unerschwinglich. Laut dem statistischen Bundesamt haben sich bundesweit die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen zwischen 2009 und 2019 um rund 55 % verteuert. Auch der Wohnungsmarktbericht 2023 der BayernLabo zeigt auf, dass sich in den letzten zehn Jahren sowohl die Kaufpreise für Häuser und Eigentumswohnungen, als auch die Mieten in Unterfranken extrem erhöht haben. Speziell in der Region Bayerischer Untermain führt der Zuzug wohlhabender Bevölkerungsschichten aus dem Rhein-Main-Gebiet dazu, dass sich die Immobilien- und Bodenpreise anheben. In den an den Bayerischen Untermain westlich angrenzenden Gebieten um Darmstadt, Wiesbaden, Frankfurt a.M. und Mainz sind deutlich höhere Mieten und Baulandpreise üblich; dieses Preisniveau nimmt Einfluss auf den benachbarten Immobilienmarkt. Um dennoch eine gesunde soziale Mischung in den Gemeinden zu wahren und wichtige Fachkräfte in der Region halten bzw. in die Region anwerben zu können, soll das Angebot an bezahlbarem Wohnraum ausgebaut werden. Wohneigentum erhöht die soziale Sicherheit, stärkt die räumliche Bindung und wirkt damit uner-*

*wünschten Abwanderungstendenzen, insbesondere aus den ländlichen Teilräumen, entgegen. In Zusammenarbeit mit kommunalen Bauträgern, Wohnungsbaugenossenschaften und Immobilienfirmen soll der Bau von Mietwohnungen, Eigenheimen und Eigentumswohnungen so ausgestaltet werden, dass breite Bevölkerungsgruppen davon profitieren.*

*Eine besondere Rolle bei der Schaffung von Wohnungen kommt außerdem dem sozialen Wohnungsbau zu. Dieser dient mit seinen Förderprogrammen zum einen dem Ziel, Bevölkerungsgruppen mit geringem Einkommen zu tragbaren Bedingungen mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Zum anderen haben die Förderprogramme des sozialen Wohnungsbaus das Ziel, einem möglichst großen Bevölkerungsanteil die Schaffung von Eigentumswohnungen bzw. Eigenheimen zu ermöglichen.*

### 3.1.4 Gewerbliche Siedlungsentwicklung

- 01 G Dem Bedarf entsprechend sollen ausreichend Flächen für die gewerbliche und industrielle Entwicklung in der Region zur Verfügung gestellt werden. An geeigneten Standorten sollen interkommunale Kooperationsformen für die gewerbliche Entwicklung angestrebt werden.
- 02 G Die Mehrfachnutzung von Flächen soll verstärkt werden. Insbesondere in Gewerbegebieten sollen die vorhandenen Potenziale einer multifunktionalen Flächennutzung ausgeschöpft werden.
- 03 G Im Sinne der Klimaanpassung sollen in Gewerbegebieten ausreichend Grünstrukturen sowie Infrastrukturen zur Wasserrückhaltung und –wiederverwendung vorgesehen werden. Der Versiegelungsgrad soll auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden.

#### Begründung

*Zu 01 Zur Sicherung der wirtschaftlichen Stärke der Region Bayerischer Untermain soll ausreichend Gewerbefläche für die konkrete Nachfrage seitens ortsansässiger oder ansiedlungswilliger Firmen bereitgestellt werden. Einer Abwanderung von Unternehmen soll auf diese Weise entgegengewirkt werden. Neuausweisungen sollen sich dabei am vorhandenen Flächenbedarf orientieren. Zur Schonung der Landschaft und zur Verringerung des Flächenverbrauches bieten sich interkommunale Industrie- und Gewerbeparks an. Insbesondere bei umfangreichen Neuausweisungen für die Gewerbeentwicklung soll die Zusammenarbeit mit anderen Kommunen forciert werden. Vorteile sind u.a.:*

- Durch Konzentration von Gewerbeflächen auf geeignete Standorte kann der weiteren Zersiedelung entgegengewirkt und die Inanspruchnahme von Grund und Boden reduziert werden.*
- Gemeinden mit geringer Lagegunst können sich an besser gelegenen Standorten beteiligen.*
- Ein teilweiser ruinöser Wettbewerb unter den Gemeinden um die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und Arbeitsplätzen kann vermieden werden.*
- Das Kostenrisiko für die Erschließung solcher Gebiete verteilt sich auf mehrere Schultern. Finanziell ohnehin stark belastete Gemeinden werden entlastet.*
- Durch gemeinsame Vermarktung kann eine erhöhte Wahrnehmbarkeit im zunehmenden verschärften Standortwettbewerb erreicht werden.*
- Der aufsummierte Gewerbeflächenbedarf mehrerer Gemeinden kann die Ausweisung einer großen Baufläche im Bedarfsnachweis besser rechtfertigen, als der Bedarf einer einzelnen Gemeinde.*

*Zu 02 Im Sinne des effizienten Umgangs mit Grund und Boden soll auf eine vertikale Nutzungsmischung hingewirkt werden. Dabei ist es notwendig, an geeigneten Stellen die Mehrstöckigkeit von Gebäuden oder eine nachträgliche Aufstockung zu ermöglichen. So können etwa Parkflächen, Büroflächen, Handels- oder Wohnflächen auf mehreren Stockwerken miteinander kombiniert werden. Auch das Anbringen von Anlagen zur Energieerzeugung an Dach- und Fassade und der Ausbau von Retentions- und Gründächern zur Klimaanpassung erhöhen die Multifunktionalität der Flächennutzung. Vor allem Gewerbegebiete sind bislang durch eine flächenintensive Bauweise gekennzeichnet. Große einstöckige Hallen und Einzelhandelsgeschäfte sowie weitläufige ebenerdige Parkplätze bieten umfassende Potenziale der multifunktionalen Flächennutzung, die noch nicht ausreichend ausgeschöpft*

werden. Im stark besiedelten Maintal und im Oberzentrum Aschaffenburg, wo ein Mangel an Gewerbeflächen verzeichnet wird, kann das Bauen in die Höhe indes Möglichkeiten zur Flächenerweiterung bieten, ohne neuen Boden zu beanspruchen.

- Zu 03 *Die Klimaanalysekarte des Landesamtes für Umwelt (Bestandssituation) gibt Aufschluss darüber, wo Hotspots der Hitzeentwicklung am Bayerischen Untermain liegen. Erkennbar ist, dass darunter vor allem größere Gewerbegebiete fallen, beispielsweise das Industrie Center Obernburg, die Industrie- und Gewerbeflächen im Nordwesten von Alzenau, an der Autobahnausfahrt Karlstein, im Norden von Großostheim und Kleinostheim, im Westen von Niedernberg, im Dreieck zwischen Großheubach, Kleinheubach und Miltenberg oder die Gewerbegebiete Nilkheim West und Damm Ost sowie die Hafengebiete in Aschaffenburg und Stockstadt a.Main. In diesen Gebieten werden überdurchschnittlich hohe bodennahe Lufttemperaturen erreicht, die selbst am frühen Morgen eines Sommertages teilweise bei deutlich über 19 °C liegen können. Bei langanhaltender Hitze ist eine nächtliche Abkühlung hier nur noch schwer möglich. Dadurch werden die Gesundheit und das Arbeitsumfeld der im Gewerbegebiet Tätigen negativ beeinflusst. Grund für die geringe Resilienz der Gewerbegebiete gegenüber den Folgen des Klimawandels ist ihr überdurchschnittlich hoher Versiegelungs- und Überbauungsgrad, ein Mangel an Grünstrukturen und schattenspendenden Bäumen sowie ein Mangel an Versickerungsflächen und wassersensibler Infrastruktur. Anzunehmen ist, dass sich die klimatischen Rahmenbedingungen mit zunehmendem Klimawandel weiter verschärfen. Das geht u.a. aus der Begründungskarte – Schutzgutkarte Klima / Luft – hervor. Darum sollen die Gewerbegebiete am Bayerischen Untermain bewusst klimaangepasst gestaltet werden, um auch künftig als attraktive Produktions-, Arbeits- und Einkaufsorte zu fungieren.*
- Hinweis: Die Schutzgutkarte Klima / Luft basiert auf Daten des Landesamtes für Umwelt, welche im Oktober 2021 veröffentlicht wurden. Baugebiete, die zu einem späteren Zeitpunkt erschlossen und bebaut wurden, sind daher in der Karte nicht als solche abgebildet, sondern noch als „Ausgleichsraum“ dargestellt.*

### 3.1.5 Klimaanpassung

- 01 G Zur Gewährleistung gesunder Lebens-, Wohn-, Arbeits- und Umweltverhältnisse soll die räumliche Anpassung an den Klimawandel und seine Folgen vorangetrieben werden. Insofern soll die Planung und Entwicklung neuer Baugebiete
- ressourcen- und flächensparend erfolgen,
  - sich an umweltverträglichen Mobilitätsangeboten ausrichten,
  - auf einen möglichst geringen Versiegelungsgrad hinwirken und
  - geänderte klimatische Bedingungen berücksichtigen.
- 02 G Im Rahmen von Stadt- und Ortsentwicklungsmaßnahmen sollen auch Potenziale zur Flächenentsiegelung geprüft und nach Möglichkeit umgesetzt werden.
- 03 G Insbesondere in Gebieten, die infolge des Klimawandels eine ungünstige humanbioklimatische Belastungssituation aufweisen, sollen bereits existierende Grün- und Gewässerstrukturen in den Siedlungsbereichen erhalten werden sowie nach Möglichkeit erweitert und von baulichen Nutzungen freigehalten werden.
- 04 G Bei der Planung von Baugebieten sollen Kaltluftleitbahnen und Ausgleichsräume berücksichtigt werden, insbesondere im Verdichtungsraum Aschaffenburg.
- 05 G Bei der Konzeption von Neubaugebieten soll eine nachhaltige Energie- und Wärmeversorgung bereits im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

#### Begründung

Zu 01 *Durch den Klimawandel ist eine Häufung extremer Wetterereignisse, wie Überschwemmungen, Stürme und Hitzewellen zu erwarten. In diesem Zuge können materielle Kosten durch Schäden an Infrastruktur und Gebäudebestand zunehmen, aber auch die Gesundheit und Lebensqualität der Bevölkerung kann beeinträchtigt werden. Um den Folgen des Klimawandels entgegenzuwirken, bedarf es geeigneter Anpassungsstrategien, die auf regionaler und lokaler Ebene entwickelt und umgesetzt werden. Durch die Flächenversiegelung kann das Niederschlagswasser schlechter oder gar nicht mehr versickern, was einen zunehmenden Oberflächenabfluss und eine geringe Grundwasserneubildung zur Folge hat. Bei Starkregen kommt es häufiger zu Überlastungen der Entwässerungssysteme, zu Überflutungen und Bodenerosion. Darüber hinaus können in Siedlungsgebieten durch dichte Bebauung und einen hohen Versiegelungsgrad an heißen Tagen Hitzeeinseln entstehen, die ein Resultat der mangelnden Verdunstung und eines zu geringen Luftaustausches sind. Städte sind den negativen Konsequenzen des Klimawandels besonders ausgesetzt. Insofern gilt es durch eine auf Resilienz ausgelegte Siedlungsentwicklung diesen Herausforderungen zu begegnen. Das Bundes-Klimaanpassungsgesetz vom 20.12.2023 besagt, dass die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen das Ziel der Klimaanpassung fachübergreifend und integriert zu berücksichtigen haben. Dabei sind sowohl die bereits eingetretenen, als auch die zukünftig zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels zu berücksichtigen (vgl. § 8, Abs. 1, KAnG).*

*Bauleitpläne sowie städtebauliche Maßnahmen und Konzepte sollen daher bestmöglich an die Folgen des Klimawandels angepasst und auf die Reduktion klimaschädlicher Treibhausgas-Emissionen ausgerichtet werden. Lösungsansätze sind unter anderem das Freihalten von Frischluftachsen, der Erhalt bzw. Ausbau von Grünflächen und Planungen gemäß dem*

*Leitbild der „Schwammstadt“. Wirksam für die Klimaanpassung sind Fassaden- und Dachbegrünungen, der Bau von Zisternen und Niederschlagsspeichern sowie versickerungsgünstige Flächenbefestigungen im Umfeld von Gebäuden. Ferner können eine gute Anbindung wie auch die Stärkung des öffentlichen Nahverkehrs sowie attraktive Fuß- und Radwege zu einem verminderten Ausstoß von Feinstaub und CO<sub>2</sub> beitragen. Verbindliche Verankerungen dieser baulichen, verkehrlichen und grünordnerischen Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung unterstützen ihre Wirksamkeit und sollen bevorzugt werden.*

**Zu 02** *Unbebauter und unversiegelter Boden stellt im Innenbereich von Siedlungen eine wertvolle und knappe Ressource dar. Auf diesen Flächen kann bei Starkregen Niederschlag versickern und die Überschwemmungsgefahr gemindert werden. Gleichsam bieten diese Flächen das Potenzial, die Biodiversität, Klimaanpassung und Aufenthaltsqualität im Siedlungsbestand zu fördern. Durch den bewusst verfolgten Vorrang der Innenentwicklung müssen jedoch immer wieder Freiflächen im Siedlungsbestand in Anspruch genommen werden, damit in zentraler Lage neuer Wohnraum oder Gewerbeflächen entstehen können. Parallel zur baulichen Innenentwicklung sollen daher auch aktiv Möglichkeiten der Flächenentsiegelung geprüft und umgesetzt werden. Häufig ist die Vollversiegelung von Plätzen und Verkehrsflächen aus funktionalen Gründen nicht notwendig, sodass eine Teilentsiegelung und ein partieller Austausch durch begrünte bzw. offene Bereiche möglich werden.*

**Zu 03** *Sogenannte grüne und blaue Infrastrukturen sind in der Lage, die negativen Auswirkungen des Klimawandels abzufedern, in dem sie für Kühlung, Verdunstung, Versickerung und Verschattung sorgen. Ihrem Erhalt muss ein hoher Stellenwert beigemessen werden, insbesondere in den vom Klimawandel besonders betroffenen Gebieten. Im Sinne der Festlegung zählen zu den erhaltenswerten Grünstrukturen beispielsweise begrünte Naherholungsflächen, Biotope, strukturreiche Gärten, Parks, Stadtwälder oder größere Baumgruppen, sofern die Flächen nicht als bebaubare Innenentwicklungspotenziale gemäß Ziel 3.2 LEP einzustufen sind. Zu den blauen Infrastrukturen, also den Gewässerstrukturen im Siedlungsbestand, gehören Fluss- und Bachläufe sowie stehende Gewässer jeweils mit ihren Uferbereichen und Retentionsflächen. Diese aufgeführten Siedlungselemente nehmen Niederschlagswasser auf, mindern das Überschwemmungsrisiko und wirken zugleich kühlend auf ihre Umgebung beziehungsweise tragen zur Luftreinhaltung bei.*

*Um gesundheitliche Risiken zu mindern, aber auch materielle Güter vor Beeinträchtigung zu schützen, sollen in den vom Klimawandel besonders betroffenen Gebieten die in den Siedlungsbereichen bestehenden grünen und blauen Infrastrukturen möglichst nicht überbaut, sondern erhalten und weiterentwickelt werden. Die Begründungskarte – Schutzgutkarte Klima / Luft – gibt Aufschluss darüber, wo sich die betreffenden Siedlungsgebiete am Bayerischen Untermain befinden. In den mit der Belastungsstufe 4 und 5 charakterisierten Bereichen ist die humanbioklimatische Belastungssituation bereits ungünstig oder sie droht es im weiteren Verlauf eines nur schwachen Klimawandelszenarios zu werden. Oft ist dies in dicht bebauten Innenstädten und Altorten der Fall. Die klimatischen Informationen aus der genannten Begründungskarte – Schutzgutkarte Klima / Luft – basieren auf Daten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, welche im Oktober 2021 veröffentlicht wurden. Baugebiete, die zu einem späteren Zeitpunkt erschlossen und bebaut wurden, sind daher in der Karte nicht als solche abgebildet, sondern noch als „Ausgleichsraum“ dargestellt.*

**Zu 04** *Die Begründungskarte – Schutzgutkarte Klima / Luft – stellt zentrale Elemente des Kaltluftprozessgeschehens am Bayerischen Untermain dar und soll bei größeren Bauleitplanungen (Orientierungswert: Plangebiet über ein Hektar Geltungsbereich) im Verdichtungsraum Aschaffenburg als Arbeitsgrundlage genutzt werden. Ihr ist auf regionaler Ebene zu entnehmen, wo bedeutsame Kaltluftleitbahnen verlaufen und wo nächtliche Ausgleichsräume liegen, in denen Kaltluft entsteht. Deren Erhalt ist wichtig, um auch im Sommer eine Frischluft-*

*zufuhr in die verdichteten, stark frequentierten und klimatisch belasteten Bereiche am Bayerischen Untermain zu gewährleisten. Da die Darstellung der Karte großräumig und nicht flurstücksscharf ist, sollen auf Ebene der Bauleitplanung genauere Untersuchungen zu den lokalen, klimatischen Bedingungen erfolgen, wenn aus der Begründungskarte hervorgeht, dass sehr bedeutsame Kaltluftleitbahnen und Ausgleichsräume von hoher oder sehr hoher Bedeutung vom Geltungsbereich der Planung betroffen sind. Infolge dessen sollen Baugebiete so konzipiert werden, dass sie Kaltluftleitbahnen erhalten und fortführen bzw. die nächtliche Abkühlung zentraler Stadt- und Gemeindeteile nicht behindern. Stehen mehrere Standortalternativen für die Umsetzung eines Baugebietes zur Verfügung, soll das Kaltluftprozessgeschehen in der Abwägung der Alternativen besonders berücksichtigt werden. Hinweis: Die Schutzgutkarte Klima / Luft basiert auf Daten des Landesamtes für Umwelt, welche im Oktober 2021 veröffentlicht wurden. Baugebiete, die zu einem späteren Zeitpunkt erschlossen und bebaut wurden, sind daher in der Karte nicht als solche abgebildet, sondern noch als „Ausgleichsraum“ dargestellt.*

*Zu 05 Knapp 35 Prozent des gesamten Endenergieverbrauchs in Deutschland entfallen auf den Gebäudesektor, vor allem auf Heizung und Warmwasser. Um einen Beitrag zur Erreichung der bundesweiten Klimaschutzziele zu leisten, ist daher eine Reduktion des Energieverbrauchs von Gebäuden erforderlich. Insofern soll bei der Konzeption von Neubaugebieten eine nachhaltige Energie- und Wärmeversorgung bereits im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Zielsetzung soll die Errichtung von Gebäuden mit einem hohen Versorgungsgrad an erneuerbaren Energien und darüber hinaus einem geringen Energieverbrauch und einer effizienten Energienutzung sein. Im Gebäudebestand sollen durch integrierte Quartierskonzepte Maßnahmen zur Wärmedämmung, zur Modernisierung der Heizungsanlagen und zur effizienten Warmwasserversorgung initiiert werden.*