

zu 3 SIEDLUNGSSTRUKTUR

zu 3.1 Siedlungswesen

zu 3.1.1 Die organische Entwicklung ist ein allgemeiner Maßstab für die landesplanerisch zulässige und anzustrebende Siedlungsentwicklung.

Der Umfang der organischen Entwicklung einer Gemeinde bemisst sich nach LEP 1976 B II 1.3 nach ihrer Größe, Struktur und Ausstattung. Im Wohnsiedlungsbereich soll die organische Entwicklung einer Gemeinde die Deckung des Bedarfs 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 3.1.2 *Eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit wird sich insbesondere in zentralen Orten und entlang von Entwicklungsachsen vollziehen. Dabei ist es jedoch notwendig, auf eine ausreichend gegliederte und im Bereich von Entwicklungsachsen auf eine punktuelle Entwicklung und nicht auf eine bandartige Verdichtung hinzuwirken.*

Grundsätzlich wird es für erforderlich gehalten, dass durch eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit die Funktion der zentralen Orte (= vorrangiger Entwicklungsraaster der Region) sowie die Funktion der Gebiete, die für die Erholung von besonderer Bedeutung sind (vgl. RP8 7.1.2 und Begründungskarte „Erholung“), nicht beeinträchtigt wird.

Eine über die organische Entwicklung hinausgehende Wohn- und gewerbliche Siedlungstätigkeit in den zentralen Orten gewährleistet die optimale Ausnutzung der hier vorhandenen oder neu zu schaffenden überörtlichen und infrastrukturellen Einrichtungen für Bildung, Sport, Kultur, Erholung, Sozialbetreuung, Gesundheit, Ver- und Entsorgung sowie der Verwaltung. Siedlungskonzentration in den zentralen Orten bedeutet gleichzeitig auch die Steigerung ihrer Einkaufs- und Arbeitsplatzzentralität und damit wohnortnahe Arbeitsplätze. Außerdem dient die gezielte Stärkung eines zentralen Ortes nicht nur dem Siedlungs- und Versorgungskern selbst, sondern auch den übrigen Gemeindeteilen des zentralen Ortes und den Gemeinden in seinem Verflechtungsbereich.

Entlang von Entwicklungsachsen wird in Westmittelfranken eine über die organische Entwicklung hinausgehende Wohn- und gewerbliche Siedlungstätigkeit dazu beitragen, die oft nur schwache Anziehungskraft und Leistungsfähigkeit der Achsen punktuell zu stärken.

Zur Stärkung der zentralen Orte und Entwicklungsachsen kommen – neben den zentralen Orten selbst – für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit in Betracht entlang der

überregionalen Entwicklungsachse

- Würzburg – Donauwörth die Gemeinden Oberickelsheim, Ippesheim, Gollhofen, Weigenheim, Simmershofen, Ohrenbach, Adelshofen, Gebsattel, Insingen, Diebach, Wettringen, Wörmitz, Dombühl, Schopfloch und Mönchsroth
- Nürnberg – Würzburg die Gemeinden Hagenbüchach, Wilhelmsdorf, Langenfeld, Baudenbach und Markt Bibart
- Nürnberg – Ansbach – Landesgrenze Baden-Württemberg die Gemeinden Sachsen b. Ansbach und Aurach
- Nürnberg – Donauwörth die Gemeinden Höttingen und Langenaltheim

regionale Entwicklungsachse

- Reichelshofen (Gemeinde Steinsfeld) – Uehlfeld (Höchstadt a.d.Aisch, R 7) die Gemeinden Steinsfeld, Gallmersgarten, Illesheim, Ipsheim, Dietersheim, Gutenstetten, Gerhardshofen und Dachsbach
- Uffenheim – Ansbach – Gunzenhausen – Ellingen die Gemeinden Ergersheim, Markbergel, Oberdachstetten, Lehrberg, Burgoberbach, Ornbau, Muhr a.See und Theilenhofen
- Neustadt a.d.Aisch – Ansbach die Gemeinden Neuhoof a.d.Zenn und Rügland
- Ansbach – Dinkelsbühl die Gemeinden Burk, Langfurth und Dürrewangen
- (Spalt, R 7) – Gunzenhausen – Regionsgrenze (R 9) die Gemeinden Absberg, Haundorf und Unterschwaningen
- Windsfeld (Gemeinde Dittenheim) – Treuchtlingen – Regionsgrenze (R 10) die Gemeinden Dittenheim, Meinheim und Solnhofen
- Lehrberg – Rothenburg o.d.Tauber die Gemeinden Colmberg, Geslau und Neusitz
- Bad Windsheim – Sugenheim – Scheinfeld – Burghaslach – Regionsgrenze (R 4) die Gemeinde Markt Taschendorf
- Bad Windsheim - Oberzenn - Neuhoof a.d.Zenn - Regionsgrenze (R 7) die Gemeinden Oberzenn und Trautskirchen
- Schillingsfürst – Leutershausen – Ansbach – Bruckberg – Münchzell (Markt Dietershofen) die Gemeinden Buch a.Wald, Weiherzell und Bruckberg
- Gunzenhausen – Pleinfeld die Gemeinde Pfofeld
- Weißenburg i.Bay. – Nennslingen – Regionsgrenze (R 7) die Gemeinden Burgsalach und Bergen.*

*) Ziel von der Verbindlichkeit ausgenommen

zu 3.1.3 An den entstehenden großen Wasserflächen Altmühl- und Brombachsee und in deren Umland ist ein differenzierter seebedingter Nachfragedruck nach Bauland zu erwarten.

Die gemeinsame Bauleitplanung der an den Seen liegenden Städte und Gemeinden schafft die rechtlichen Grundlagen dafür, dass alle künftigen Nutzungsansprüche an den Raum optimal koordiniert und mit den wasserwirtschaftlichen Belangen (vgl. RP8 7.2) sowie mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. RP8 7.1.3 und 7.1.4) abgestimmt werden können und dass der freie Zugang zu den Wasserflächen gem. Art. 141 Abs. 3 der Bayerischen Verfassung sichergestellt wird.

Im Rahmen der Bauleitplanung werden an den Seen und in ihrem Umland geeignete Bereiche in angemessenem Umfang ausgewiesen, u.a. insbesondere

- für eine verstärkt zu erwartende Wohnsiedlungstätigkeit,
- für touristisch zu nutzende Freizeitwohngelassenheiten und Campingplätze,
- zur Errichtung von Anlagen und Einrichtungen für Sport und Erholung sowie
- zur Errichtung von seenahen Betrieben des Gaststätten- und Beherbergungsgewerbes.

Eine Steuerung der Siedlungstätigkeit in diesem Raum ist vor allem deshalb notwendig, damit unkontrollierte oder unerwünschte Fehlentwicklungen vermieden werden. Den Städten und Gemeinden bietet sich dadurch die große Chance, ihre durch die künftigen Wasserflächen beeinflusste Entwicklung im Rahmen des rechtlich Möglichen vorausschauend selbst zu bestimmen und nicht spekulativen Einzelinteressen oder Zufälligkeiten unterzuordnen. Wichtigster Grundsatz muss dabei die Verhinderung der Zersiedlung und die Erhaltung des Erholungswerts der Landschaft zum Wohl der Allgemeinheit sein.

zu 3.1.4 In der Region Westmittelfranken ist es erforderlich, sich mit dem Verhältnis zwischen Siedlungstätigkeit und Landschaft auseinanderzusetzen. Künftig werden durch die bauliche Entwicklung sowie durch wirtschaftliche, technische und andere Gegebenheiten weiterhin Eingriffe in die Landschaft zu erwarten sein. Als oberstes Gebot sollte in diesem Zusammenhang jedoch gelten, dass Eingriffe und Flächenverbrauch so gering wie möglich gehalten werden.

Vor allem in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und in den Naturparks (vgl. RP8 7.1.3.1 und 7.1.3.2 einschl. Begründungen sowie Karte 3 „Landschaft und Erholung“), also in den Gebieten, die für die Erholung von besonderer Bedeutung sind, können im Rahmen

der Bauleitplanung Art und Umfang der Siedlungstätigkeit Beschränkungen unterworfen werden, wenn

- die Gefahr der Landschaftszersiedelung oder der Beeinträchtigung besonders schützenswerter Landschaftsteile oder der Störung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes besteht,
- durch die Siedlungstätigkeit eine starke Belastung des Naturhaushalts mit Folgeschäden befürchtet werden muss und/oder
- der Erholungsnutzung in einem besonders schützenswerten Landschaftsteil der Vorrang vor anderen Nutzungen eingeräumt werden soll.

zu 3.1.5 Mit der Forderung, die besonders schützenswerten Landschaftsteile grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten, werden insbesondere die großstufigen Steilanstiege des Steigerwaldes, der Frankenhöhe und der Südlichen Frankenalb einschließlich der ökologisch wertvollen Bereiche der Hochflächen, die bedeutsamen Talräume und die landschaftsprägenden Taleinschnitte angesprochen.

Die weithin einsehbaren und das Landschaftsbild entscheidend prägenden großen Landschaftsstufen sind auf Grund ihrer natürlichen Besonderheit nicht oder nur gering belastbar. Eingriffe durch Siedlungsvorhaben können eine erhebliche Beeinträchtigung der ökologischen Funktionsfähigkeit z.B. aus der Sicht des Naturschutzes, des Wasserschutzes, des Klimaschutzes und des Biotopschutzes nach sich ziehen. Ähnliches gilt auch für die im Ziel genannten Talgründe, Talterrassen und Talrandbereiche. Diese Täler haben für die Siedlungsbereiche überörtliche Bedeutung mit ausgleichender Funktion (Landschaftspflege, Lufthygiene), gliedernder und gestaltender Funktion (Strukturelemente, Landschaftsbild und –vielfalt) sowie verbindender Funktion zur freien Landschaft und zu Gebieten, die für die Allgemeinheit von besonderer Bedeutung für die Erholung sind.

zu 3.2 Wohnungswesen

zu 3.2.1 Das allgemeine Ziel des Wohnungsbaus ist die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum. In den ländlich strukturierten Gebietsteilen der Region überwiegt das Eigenheim. Lediglich in den Städten hat der verdichtete Geschosswohnungsbau mit Miet- und Eigentumswohnungen einen erheblichen Anteil.

Um den Wohnansprüchen der Bevölkerung gerecht zu werden, wird es notwendig sein, neue Wohnungen möglichst in der Form des Wohneigentums, aber auch als Mietwohnungen (z.B. Einliegerwohnungen) zu schaffen. Dies gilt insbesondere für die zentralen Orte, für Gemeinden an Entwicklungsachsen und für Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit. Die Berücksichtigung der Bedingungen, die den sozialen Wohnungsbau ermöglichen, soll sicherstellen, dass die Erstellung oder der Erwerb von Wohneigentum ausreichend für breite Schichten der Bevölkerung möglich ist. Der Bauleitplanung kommt daher die besondere Bedeutung für die räumliche Steuerung des Wohnungsbaus zu.

Im Zusammenhang mit der Baulandbereitstellung wird es für unerlässlich gehalten, in neuen Baugebieten durch bauleitplanerische Festsetzungen und baubehördliche Beratung der Bauträger auf eine ökologische und ressourcenschonende Bau- und Siedlungsweise hinzuwirken. In Gebieten mit ländlicher Neuordnung bieten sich die Baulandbeschaffung durch die Flurbereinigung und die damit verbundenen Baulandumlegungen an.

zu 3.2.2 Der verbreitete Wunsch nach Wohneigentum (bevorzugt Eigenheim mit Garten) hat in der Region einen großen Flächenbedarf zur Folge. Dieser wurde und wird durch die Ausweisung von Wohngebieten gedeckt. Dies hat in der Vergangenheit häufig zu unschönen Veränderungen dörflicher Ortsbilder und –strukturen sowie in den Städten mitunter zu unerwünschten Ausuferungen in die freie Landschaft geführt.

Hoher Landverbrauch führt vor allem in den Städten und zentralen Orten wegen der hier vorliegenden Größenordnungen u.a. zu schwerwiegenden siedlungsstrukturellen Problemen, in vielen Fällen zur Zersiedelung der Landschaft und zu Belastungen des Naturhaushalts. Es ist deshalb ein Anliegen der Regionalplanung, den Landverbrauch sowie Nutzungskonflikte mit der Landschaft soweit wie möglich durch flächensparende

Bauweisen zu vermindern und dabei trotzdem die gewünschte Bildung von Wohneigentum zu ermöglichen.

Dem kommt der verdichtete Wohnungsbau, z.B. in der Form des Geschosswohnungsbaus (Eigentumswohnungen) entgegen. Geschosswohnungsbau ist eine städtische Wohnform und daher nur in Siedlungsgebieten mit städtischem Charakter angemessen.

Die Verwirklichung einer solchen Wohnform richtet sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten sowie nach dem Bedarf, nicht nur an Eigentumswohnungen, sondern auch an Mietwohnungen. Preiswerte Mietwohnungen in Geschosshäusern kommen hauptsächlich für Personengruppen in Betracht, für die das Wohneigentum nicht zu verwirklichen ist. Dabei ist besonders die Berücksichtigung der Bedürfnisse von kinderreichen Familien, jungen Familien, alleinerziehenden Eltern, alten Menschen, Schwerbehinderten sowie Aussiedler- und Ausländerfamilien wichtig.

zu 3.2.3 Insbesondere in den mittelalterlich bzw. frühneuzeitlich geprägten Siedlungskernen der Städte und Gemeinden, die heute zentralörtliche Funktionen besitzen, ist es notwendig, den Wohnungsbestand zu erhalten. Dies ist eine nicht zu unterschätzende städtebauliche Aufgabe mit weitreichender und überörtlicher Bedeutung. Es ist deshalb wichtig, dies durch geeignete Maßnahmen und verstärkte Anwendung der gesetzlichen Möglichkeiten zu unterstützen und dadurch eine soziale Entmischung der Wohnbevölkerung möglichst zu verhindern.

Insbesondere in den zentralen Orten sollen leistungsfähige Siedlungskerne erhalten bleiben. Zur Erfüllung der angestrebten Funktionen ist hier häufig eine städtebauliche Verdichtung notwendig. Um eine Verödung der Siedlungskerne auszuschließen und diese als lebendige Einheiten zu erhalten, ist es erforderlich, dass ihre Wohnfunktion bewahrt oder, soweit notwendig, wieder hergestellt wird. Das Ziel, die Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum zu versorgen, beinhaltet auch die Aufgabe, die bestehenden Wohnungen durch Modernisierung oder Sanierung so in ihrer Qualität anzuheben, dass sie den heutigen Ansprüchen entsprechen und zur Wohnraumversorgung mit herangezogen werden können.

Durch Sanierung und bedarfsgerechte Wohngebietsausweisung kann der Gefahr des Bevölkerungsentzugs aus den Siedlungskernen entgegengewirkt werden. Dies ist allgemein, insbesondere aber in den mittelalterlichen bzw. frühneuzeitlichen Altstadt-bereichen, von besonderer Bedeutung.

Im Vergleich zum Landesdurchschnitt besteht in der Region nach wie vor ein erheblicher Nachholbedarf. Der überalterte Wohnungsbestand, insbesondere aus der Zeit vor 1918, ist in Westmittelfranken ungleich höher als im bayerischen Durchschnitt.

Tabelle 1: Wohnungsbestand und Wohnungsalter

| | 31.12.1973 | | | 31.12.1985 | | |
|----------|--------------------------------|----------|---------------------------------|---------------|--------------------------------|---------------------------------|
| | Bestand an Wohnungen insgesamt | Bis 1918 | davon erbaut % 1919 bis 1948 | 1949 bis 1973 | Bestand an Wohnungen insgesamt | Veränderung gegenüber 1973 in % |
| Region 8 | 122.591 | 41,2 | 12,7 | 46,1 | 151.907 | +23,9 |
| Bayern | 3.871.825 | 27,6 | 15,4 | 57,0 | 4.763.157 | +23,0 |

Quelle: BStMLU, EDV-Listen der Fachdatenbank (1973) Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Gemeindedaten Ausgabe 1986)

Wesentlich für die Attraktivität des Wohnens in Westmittelfranken ist die Möglichkeit der Identifikation mit dem Heimatort. Dafür ist die Erhaltung des gewachsenen Stadt- und Ortsbildes oder der traditionellen Dorfstruktur notwendig.

zu 3.3 Gewerbliches Siedlungswesen

Die für die wirtschaftliche Weiterentwicklung in Betracht kommenden Gemeinden sind bevorzugt die zentralen Orte sowie geeignete Gemeinden an Entwicklungsachsen und Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft.

Die zur wirtschaftlichen Weiterentwicklung erforderliche gewerbliche Siedlungstätigkeit soll in der Region Westmittelfranken nicht nur die quantitative Ausweitung des gewerblichen Arbeitsplatzangebotes zum Ziel haben, sondern sie soll insbesondere auch zu einer qualitativen Verbesserung der bisher unbefriedigenden regionalen Arbeitsplatzstruktur beitragen. Hier sei der private Dienstleistungsbereich besonders angesprochen. Im Produzierenden Gewerbe finden vor allem Mittel- und Kleinbetriebe geeignete Standorte in vielen Gebietsteilen Westmittelfrankens.

Neuansiedlungen größeren Ausmaßes wären für die strukturschwache Region zwar wünschenswert. Die kontinuierliche Weiterentwicklung und Ansiedlung von mittelständischen Betrieben aber erscheint aus regionaler Sicht mindestens ebenso effektiv, wenn nicht auf Dauer sogar effektiver.

Die Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten im Rahmen der Bauleitplanung ist abhängig vom absehbaren Bedarf (u.a. Flächenbedarf, Branchenstruktur), von den standörtlichen Gegebenheiten (insbesondere verkehrsmäßige Erschließung, Kapazität der Kläranlage, Vorflutverhältnisse, Wasserbedarf) und allgemein von Größe, Struktur und Ausstattung der Standortgemeinde. Deshalb ist es wichtig, bei der Standorterschließung besonders auf eine rechtzeitige Beseitigung von infrastrukturellen Mängeln zu achten.

Im Hinblick auf einen geringen Bodenverbrauch und eine geringe Bodenversiegelung ist es erforderlich, dass gewerbliche Bauflächen möglichst rationell genutzt werden, soweit dies unter Umweltgesichtspunkten zu vertreten ist. Bei der Planung gewerblicher Bauflächen sollte der Reaktivierung brachliegender Gewerbeflächen der Vorrang gegenüber der Neuausweisung von Flächen eingeräumt werden.

Die bisherigen verkehrsmäßigen Standortnachteile Westmittelfrankens werden durch die Autobahnen Nürnberg – Heilbronn und Würzburg – Ulm wesentlich vermindert. Der nähere Bereich der beiden Autobahnen sowie des Autobahnkreuzes bietet eine Reihe geeigneter Standorte für eine gewerbliche Weiterentwicklung, also für die Ansiedlung neuer sowie für die Erweiterung oder Verlagerung bestehender Unternehmen.

Diese Standorte sind insbesondere für solche gewerbliche und handwerkliche Produktionsbetriebe oder für solche Dienstleistungsunternehmen (z.B. Großhandel) geeignet, die wegen ihrer Transportabhängigkeit auf eine leistungsfähige überregionale Verkehrsanbindung angewiesen sind. Ähnliches gilt auch für mögliche gewerbliche Standorte entlang von Bundesbahnstrecken.

zu 3.4 Stadt- und Dorferneuerung

zu 3.4.1 Zentralitätstypische Einrichtungen und Funktionen sind oder werden in der Regel in den Siedlungskernen konzentriert. Leistungsfähige Siedlungskerne mit entsprechend vielfältiger Versorgungs- und Einkaufszentralität sind die Voraussetzung für die Entfaltung urbanen Lebens. Es wird deshalb besonders darauf ankommen, die Siedlungskerne so auszubauen und zu gestalten, dass sie diese Funktionen innerhalb ihrer Verflechtungsbereiche und ggf. auch überregional (z.B. im kulturellen, historischen oder touristischen Bereich) uneingeschränkt wahrnehmen können.

Um dies zu gewährleisten, ist es zweckmäßig, in den zentralen Orten, insbesondere in den möglichen Mittelzentren und den zentralen Orten höherer Stufe, eine räumliche Trennung von Funktionen in den Siedlungskernen zu vermeiden und statt dessen eine gesunde Durchmischung anzustreben. Hierzu zählen insbesondere

- die Sicherung oder Wiederherstellung der Wohnfunktion in den Siedlungskernen,
- die Erneuerung sanierungsbedürftiger Siedlungskerne unter weitestgehender Erhaltung und Sicherung historischer Bausubstanz,
- die Mehrung von Einrichtungen des Dienstleistungsbereichs,
- die Standortsicherung von städtebaulich und verkehrsmäßig integrierten Geschäftsflächen für den Einzelhandel zur Stärkung des zentralitätstypischen Angebotes mit Waren des höheren Bedarfs,

- die Verlagerung von störenden oder umweltbelastenden Gewerbe- bzw. Handwerksbetrieben in dafür geeignete Gewerbegebiete,
- die Schaffung von verkehrsberuhigten oder von Fußgängerzonen sowie in den Randbereichen der Siedlungskerne von ausreichenden Parkplatzflächen für den ruhenden Verkehr sowie
- eine verstärkte Durchgrünung der Siedlungskerne

Gleichermaßen wird es für zweckmäßig erachtet, Einrichtungen und Anlagen mit größerem Flächenbedarf an dafür geeigneten Standorten im Stadt- oder Gemeindegebiet vorzusehen, um einer möglichen Überlastung der Siedlungskerne vorzubeugen.

zu 3.4.2 Es ist für die im Ziel genannten Kommunen von besonderer Wichtigkeit, dass die begonnenen Sanierungsmaßnahmen *bzw. die vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB *)* möglichst ohne Verzögerungen weitergeführt werden. Die Sanierung hat auch zur Aufgabe, erhaltenswerte und stadtbildprägende Bausubstanz in den Siedlungskernen zu bewahren, zu sichern und in die Neugestaltung des Gebiets einzubeziehen. Dabei sollte der Abbruch von Gebäuden, die einprägsame Baukörper innerhalb des Ortsbildes darstellen, möglichst vermieden werden.

**) Zielteil von der Verbindlichkeit ausgenommen*

zu 3.4.3 Maßnahmen zu Stadt- und Dorferneuerungen tragen dazu bei, die bauliche Struktur nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen zu entwickeln, die Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur zu unterstützen und die Siedlungsstruktur den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen anzupassen. Die finanziellen Aufwendungen für solche Maßnahmen tragen in besonderem Maße der erwünschten Attraktivitätssteigerung des ländlichen Raumes Rechnung.

Aus diesen strukturpolitischen Gründen erscheinen in der Region langfristig zur Aufnahme in die Städtebauförderung weitere Städte, Märkte und Gemeinden geeignet, die der Durchführung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bedürfen. Hierfür kommen

ohne Festlegung einer Rangfolge insbesondere in Betracht:

- Dentlein a.Forst, Flachslanden, Geslau, Lehrberg, Neuendettelsau, Oberdachstetten (Landkreis Ansbach),
- Diespeck, Emskirchen, Markt Bibart, Markt Erlbach, Neuhof a.d.Zenn, Sugenheim, Uehlfeld (Landkreis Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim),
- Heidenheim, Nennslingen, Solnhofen (Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen)

zu 3.4.4 Maßnahmen der Dorferneuerung oder der Dorfflurbereinigung sollen in enger Verbindung insbesondere mit der Flurbereinigung städtebauliche und infrastrukturelle Missstände in ländlichen Gebieten beseitigen, die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Landwirtschaft verbessern und eine gesunde Entwicklung der Orte fördern. Die Erhaltung alter Dorfstrukturen und gesunde Lebensverhältnisse in den dörflichen Siedlungseinheiten binden die Bewohner an ihre Heimat und beugen einer Abwanderung aus den Dörfern in die Verdichtungsräume vor.

In Westmittelfranken wird schwerpunktmäßig seit Jahren im Rahmen der Flurbereinigung auch eine umfassende Dorferneuerung mit gutem Erfolg durchgeführt, was zahlreiche Prämierungen beweisen. Und zwar werden in der Regel alle Siedlungseinheiten, die im Gebiet einer Gruppenflurbereinigung liegen, auch in die Dorferneuerung einbezogen. Daneben wird in Einzelfällen die Dorfflurbereinigung durchgeführt.

In der ersten im Ziel genannten Gruppe von Nahbereichen wird nach dem Stand der Arbeitsprogrammbesprechung 1985 für Teilbereiche die Flurbereinigung bis 1990 angeordnet werden. Damit wird auch der Weg frei für die Durchführung umfassender Dorferneuerungsmaßnahmen. In den Nahbereichen Gunzenhausen, Heidenheim, Markt Berolzheim, Nennslingen, Neustadt a.d.Aisch, Pappenheim, Rothenburg o.d.Tauber und Treuchtlingen handelt es sich um Einzelmaßnahmen der Dorfflurbereinigung.

Bei der zweiten Gruppe von Nahbereichen wird mit der Anordnung der Flurbereinigung in Teilbereichen nicht vor 1991 zu rechnen sein. Es wird deshalb angeregt, die notwendigen Dorferneuerungsmaßnahmen weiterhin anzustreben.

zu 3.5 Freizeitwohngelegenheiten und Campingplätze

TOURISTISCH GENUTZTE FREIZEITWOHNGELEGENHEITEN sind Ferienwohnungen und Ferienhäuser, die vorwiegend im Rahmen von geschlossenen Feriensiedlungen (Feriendörfer, Freizeitzentren) sowie als sog. Ferienapartmenthäuser errichtet werden und die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen.

EIGENGENUTZTE FREIZEITWOHNGELEGENHEITEN sind Zweitwohnungen, Zweithäuser und Wochenendhäuser, die sowohl einzeln als auch in geschlossenen Siedlungen (z.B. Wochenendhausgebiete) errichtet werden. Sie sind vorrangig auf den Eigenbedarf des Besitzers abgestellt und nicht dazu bestimmt, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen, sondern sie werden überwiegend während der Freizeit und nur vorübergehend benutzt (Eigennutzung).

TOURISTISCH GENUTZTE CAMPINGPLÄTZE sind Campingplätze mit einem überwiegenden Anteil an touristisch zu nutzenden Standplätzen, der in der Regel zwei Drittel und mehr beträgt. Die touristisch zu nutzenden Standplätze dürfen einem wechselnden Personenkreis längstens für die Dauer von acht Wochen zur Erholung überlassen werden oder sind für Durchreisende bestimmt (Tagesstandplätze).

EIGENGENUTZTE CAMPINGPLÄTZE sind Campingplätze mit einem überwiegenden Anteil an längerfristig nutzbaren Standplätzen (Dauercampingplätze). Die längerfristig zu nutzenden Standplätze, die auch für eine längere Dauer als acht Wochen vergeben werden dürfen, sind nicht dazu bestimmt, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen, sondern sie werden von Dauercampern überwiegend während der Freizeit und nur vorübergehend benutzt (Eigennutzung).

zu 3.5.1 Nach LEP 1976 zählt die Region 8 gebietsstrukturell überwiegend zu den Gebieten mit in Ansatzpunkten vorhandenem Fremdenverkehr, die sich auf Grund ihres Landschaftscharakters für eine weitere fremdenverkehrswirtschaftliche Entwicklung eignen.

Dieser überwiegende Teil der Region gliedert sich in die Fremdenverkehrsgebiete Taubertal und Gollachgrund, Frankenhöhe und Wörnitztal, Rangau und Oberes Altmühltal mit Hahnenkamm. Diese Gebiete weisen eine geringe durchschnittliche Fremdenverkehrsintensität auf. Ihre Attraktivität für den längerfristigen Erholungsverkehr ist derzeit im Wesentlichen in den landschaftlichen Gegebenheiten begründet, soweit nicht örtlich besondere Gegebenheiten vorliegen.

Der im Norden in die Region hineinreichende Südteil des Fremdenverkehrsgebietes Steigerwald gehört zu den Gebieten, in denen dem Fremdenverkehr bereits eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt.

In den o.a. Gebieten mit in Ansatzpunkten vorhandenem Fremdenverkehr und im Fremdenverkehrsgebiet Steigerwald können geeignete Standorte für touristisch genutzte Freizeitwohngelegenheiten und Campingplätze gefunden werden. Unter Beachtung der in RP8 3.1.4 und 3.1.5 genannten Einschränkungen kommen hier geeignete Bereiche in Betracht

- entlang der Hauptdurchgangsstraßen des Reiseverkehrs (z.B. A 6, A 7, B 2, B 8, B 13 und B 25),
- insbesondere in den Gebieten der geplanten Naturparke (Steigerwald, Frankenhöhe und Altmühltal) und der Zweckverbände Altmühlsee und Brombachsee (im Neuen Fränkischen Seenland),
- im Osten, Südwesten und Westen des Mittelbereichs Ansbach,
- im Westen des Mittelbereichs Dinkelsbühl sowie
- im Südwesten des Mittelbereichs Gunzenhausen.

Durch touristisch genutzte Freizeitwohngelegenheiten und Campingplätze können für die einheimische Bevölkerung zusätzliche Erwerbsquellen erschlossen und die Wirtschaftsstruktur der Standortgemeinde gestärkt werden.

Eine verstärkte Nachfrage nach touristisch zu nutzenden Freizeitwohngelegenheiten und Campingplätze wird im Bereich der Erholungsschwerpunkte Altmühlsee und Brombachsee zu erwarten sein. In diesen Gebieten mit künftig sehr guten Erholungsmöglichkeiten und breitem Freizeitangebot ist es wichtig, solche Wohnformen für den längerfristigen

Urlaubsaufenthalt in angemessenem Umfang zu berücksichtigen und anzubieten. An Standort und Größe der Einrichtungen werden jedoch besondere Anforderungen gestellt, um einer Beeinträchtigung der Erholungsnutzung für die Öffentlichkeit vorzubeugen. Es wird aber für unbedingt erforderlich gehalten, dass touristisch genutzte Freizeitwohngelassenheiten und Campingplätze in besonders schützenswerten Landschaftsteilen nicht errichtet werden (vgl. RP8 3.1.5).

- zu 3.5.2** Für überwiegend eigengenutzte Einrichtungen des Freizeitwohnens kommen nur Teilräume in Betracht, die ökologisch, siedlungsmäßig und verkehrsmäßig sowie durch Erholungsnutzung wenig belastet sind und gleichzeitig nur einen geringen Anteil besonders schützenswerter Landschaftsteile aufweisen. Unter Beachtung der im Ziel sowie in RP8 3.1.4 und 3.1.5 genannten Einschränkungen können dafür geeignete Standorte in Erwägung gezogen werden, die in den Gebieten der geplanten Naturparke (Steigerwald, Frankenhöhe und Altmühltal) und der Zweckverbände Altmühlsee und Brombachsee grundsätzlich – in den übrigen Teilräumen der Region in der Regel – außerhalb der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete liegen sollten (vgl. Karte 3 „Landschaft und Erholung“).
- Um Fehlentwicklungen künftig vorzubeugen und um eine ausgewogene regionale Entwicklung auch auf dem Gebiet des Freizeitwohnens zu gewährleisten, kommen in den hierfür geeigneten Teilräumen als Standorte für Freizeitwohngelassenheiten und Campingplätze, die überwiegend eigengenutzt werden, vor allem die zentralen Orte oder solche Gemeinden in Betracht, in denen die erforderlichen Standortvoraussetzungen – insbesondere Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten, Erholungsinfrastruktur – in der Regel gegeben sind oder ohne wesentlichen Aufwand geschaffen werden können. In diesen Standortgemeinden kann auch durch überwiegend eigengenutzte Einrichtungen des Freizeitwohnens zu einer wirtschaftlichen Belebung beigetragen werden, weil hier Gastronomie, Einzelhandel, Handwerk und Dienstleistungen vorhanden sind.
- Die Standorte werden in der Regel im Rahmen der Bauleitplanung festgelegt und bedürfen innerhalb der Naturparke grundsätzlich auch der Abstimmung mit den jeweiligen Einrichtungsplänen.
- Die Anziehungskraft der entstehenden großen Wasserflächen des Altmühl- und Brombachsees wird auch eine starke Nachfrage nach Einrichtungen des Freizeitwohnens zur Folge haben. Besonders die Nähe des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen lässt einen potentiellen Interessentenkreis erwarten, dessen Größenordnung bisher nicht abschätzbar ist.
- Für überwiegend eigengenutzte Freizeitwohngelassenheiten und Campingplätze kommt der engere Seeuferbereich grundsätzlich nicht in Betracht. Denn vor allem der engere Uferbereich um Altmühl- und Brombachsee wird durch Erholungsnutzung und Fremdenverkehr sowie durch die damit zusammenhängende verkehrsmäßige Inanspruchnahme ohnehin einer starken Belastung unterliegen, die durch überwiegend eigengenutzte Einrichtungen des Freizeitwohnens noch erheblich zunehmen würde. Hinzu kommt, dass das Umland der beiden Seen, insbesondere des Altmühlsees, in großen Bereichen besonders schützenswerte Landschaftsteile aufweist, die ökologisch äußerst empfindlich sind und in denen jede zusätzliche Belastung des Naturhaushalts und Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden werden sollte. Deshalb sind beide Seen und ihr Umland als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen (vgl. Karte 3 „Landschaft und Erholung“ sowie RP8 7.1.2 und 7.1.3.1 einschl. Begründungen).
- Auch die im Ziel RP8 3.1.5 genannten besonders schützenswerten Landschaftsteile und Täler kommen für überwiegend eigengenutzte Freizeitwohngelassenheiten und Campingplätze nicht in Betracht. Vor allem die großstufigen Steilanstiege des Steigerwaldes, der Frankenhöhe und der Südlichen Frankenalb einschließlich der ökologisch wertvollen Bereiche der Hochflächen sowie die noch unverbauten Talgründe, Talterrassen und Talrandbereiche der Flusstäler einschließlich der jeweiligen Nebentäler sind fast ausnahmslos als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen und fallen unter die Bereiche, die von einer Bebauung grundsätzlich freizuhalten sind.