

## **3 Siedlungswesen**

### **3.1 Siedlungsstruktur**

**3.1.1** Die Siedlungstätigkeit soll sich in allen Gemeinden der Region in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Die gewachsenen Siedlungsstrukturen sollen durch Konzentration der Siedlungstätigkeit auf geeignete Siedlungseinheiten weiterentwickelt werden. In den zentralen Orten soll darauf hingewirkt werden, dass ausreichende Bauflächen zügig bereitgestellt werden.

**3.1.2** In den zentralen Orten der Region und im Bereich der Entwicklungsachsen ist eine überorganische Siedlungsentwicklung zulässig. Zwischen den Entwicklungsachsen und zwischen den Siedlungseinheiten an den Entwicklungsachsen sollen ausreichend große Freiräume erhalten bleiben.

**3.1.3** In den Stadt- und Umlandbereichen Bayreuth, Hof, Kulmbach und Marktredwitz/Wunsiedel soll die Siedlungsentwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen dem jeweiligen zentralen Ort und den übrigen Gemeinden erfolgen.

**3.1.4** In den ländlichen Teilräumen der Region, deren Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, soll die Siedlungsentwicklung zur Stärkung der zentralen Orte sowie der Entwicklungsachsen beitragen.

**3.1.5** Dem Entstehen ungegliederter, bandartiger Siedlungsstrukturen soll insbesondere im Bereich des Entwicklungsachsen-Abschnitts Bayreuth-Kulmbach-(Region Oberfranken-West) entgegengewirkt werden.

**3.1.6** Der Landverbrauch durch Siedlungstätigkeit soll insbesondere in den Stadt- und Umlandbereichen Bayreuth, Hof, Kulmbach und Marktredwitz/Wunsiedel gering gehalten werden. Insbesondere soll auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen, auf eine angemessene Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete sowie auf flächensparende Siedlungsformen hingewirkt werden.

**3.1.7** Besonders schützenswerte Landschaftsteile sowie der Zugang zu diesen sind grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten.

In der Region sollen dabei vor allem beachtet werden:

- Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Schutzzonen der Naturparke, Landschaftsbestandteile nach Art. 12 Bayer. Naturschutzgesetz, Naturdenkmale und Biotope,
- besonders hervorragende und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen,
- die stadtnahen Wälder im Bereich der Oberzentren, möglichen Oberzentren und Mittelzentren,
- ökologisch wertvolle Tal- und Auenbereiche,
- wertvolle Kulturlandschaftsbereiche wie Heckengebiete, Heiden und Streuobstwiesen,
- Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete,
- Flächen mit archäologisch bedeutsamen Bodendenkmälern.

**3.1.8** Bei der Siedlungstätigkeit soll in den Naturparks der Region in besonderem Maß auf das Landschaftsbild sowie die Belastbarkeit des Naturhaushalts geachtet werden.

**3.1.9** In allen Gemeinden der Region soll die Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abgestimmt werden. Im Bereich der Haltestellen schienengebundener öffentlicher Nahverkehrsmittel soll auf eine städtebauliche Verdichtung hingewirkt werden.

## **3.2 Wohnungswesen und gewerbliches Siedlungswesen**

**3.2.1** Die Wohnungsversorgung soll durch die Neuerrichtung von Wohnungen, insbesondere in den zentralen Orten der Region, nachhaltig verbessert werden. Dabei soll auf die Schaffung von kostengünstigen Wohnungen sowie auf eine verdichtete Bebauung hingewirkt werden.

**3.2.2** In den Unterzentren und zentralen Orten höherer Stufe soll die Errichtung von Geschosswohnungen im Rahmen der Bauleitplanung besonders berücksichtigt werden.

**3.2.3** In allen Teilen der Region soll auf eine weitere Modernisierung des Wohnungsbestandes, insbesondere in den ländlich strukturierten Gemeinden der Region auf eine Revitalisierung von leerstehender Wohnbausubstanz hingewirkt werden.

**3.2.4** In allen Gemeinden der Region soll in der Bauleitplanung und bei Maßnahmen der städtebaulichen Sanierung und der Dorferneuerung die Schaffung von Wohnungen für Alte und Behinderte, nach Möglichkeit in günstiger Zuordnung zu Einrichtungen der ambulanten Versorgung und zu Haltepunkten des öffentlichen Personennahverkehrs, angestrebt werden.

**3.2.5** Die gewerbliche Siedlungstätigkeit soll unter Berücksichtigung der angestrebten regionalen Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bevorzugt in zentralen Orten, insbesondere im Bereich der Entwicklungsachsen, erfolgen. Auch in Gemeinden mit besonders guter Verkehrsanbindung soll eine überorganische gewerbliche Siedlungsentwicklung angestrebt werden. Gewerbliche Siedlungsflächen sollen - auch im Hinblick auf den längerfristigen Bedarf - ausreichend Ausdehnungsmöglichkeiten für vorhandene oder anzusiedelnde Betriebe bieten.

**3.2.6** In der gesamten Region, vor allem in ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, sollen gewerbliche Siedlungsflächen an infrastrukturell gut erschlossenen Standorten in ausreichend großem Umfang zur Erhaltung, Stärkung und Entwicklung des Arbeitsplatzangebots und für die Neuansiedlung von Betrieben bereitgestellt werden. Die gewerbliche Siedlungstätigkeit soll insbesondere auch zur Stärkung der Oberzentren Bayreuth und Hof beitragen.

In Ortslagen mit enger räumlicher Nachbarschaft von Wohnen und Arbeiten, insbesondere im Norden und Osten der Region, soll nach Möglichkeit auf eine Zusammenfassung der gewerblichen Nutzung hingewirkt werden.

**3.2.7** Bei der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen in Gemeinden, die in Naturparks liegen, soll in besonderem Maße auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Fremdenverkehrs, der Erholung und der Wasserwirtschaft Rücksicht genommen werden.

### **3.3 Städtebauliche Sanierung und Dorferneuerung**

**3.3.1** In allen Gemeinden der Region soll der Wohnwert verbessert werden; hierzu sollen die Möglichkeiten der städtebaulichen Sanierung und der Dorferneuerung verstärkt genutzt werden.

**3.3.2** Denkmalpflegerisch bedeutende Ortskerne sollen in allen Teilräumen der Region, insbesondere in den Oberzentren Bayreuth und Hof, den möglichen Oberzentren Kulmbach, Marktredwitz/Wunsiedel, den Mittelzentren Münchberg und Pegnitz, dem möglichen Mittelzentrum Hollfeld, den Unterzentren Thurnau und Weidenberg sowie dem Kleinzentrum Creußen, in ihrer unverwechselbaren Gestalt funktionsgerecht erhalten werden.

Auf charakteristische Ortsbilder und Siedlungsformen soll in allen Teilen der Region, insbesondere im Fichtelgebirge mit Steinwald, in der Fränkischen Schweiz und im Frankensteinwald, Rücksicht genommen werden.

**3.3.3** Die im Oberzentrum Bayreuth begonnene städtebauliche Entwicklungsmaßnahme "Universitätsbereich" soll fortgeführt und zügig abgeschlossen werden.

### **3.4 Freizeitwohngelegenheiten und Campingplätze**

**3.4.1** Freizeitwohngelegenheiten sollen in der Regel nur innerhalb der bebauten Ortslage oder in Anbindung daran errichtet werden. In den kleinteilig geprägten Gebieten der Region sollen flächenintensive Großprojekte nicht errichtet werden. Bei der Errichtung von Campingplätzen sollen neben der Gewährleistung einer geordneten Ver- und Entsorgung an die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild besondere Anforderungen gestellt werden.

**3.4.2** In den Fremdenverkehrsgebieten Fichtelgebirge mit Steinwald, Frankensteinwald und Fränkische Schweiz sollen vorwiegend nur solche Freizeitwohngelegenheiten und Campingplätze errichtet werden, die überwiegend und auf Dauer wechselnden Benutzern zur Erholung dienen, soweit solche Vorhaben nicht zu einer Überlastung führen.

**3.4.3** Überwiegend eigengenutzte Freizeitwohngelegenheiten und Campingplätze, deren Stellplätze überwiegend dauergenutzt werden, sollen nur in Gebieten errichtet werden, die einen geringen Anteil besonders schützenswerter Landschaftsteile aufweisen und in denen der Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht nachhaltig beeinträchtigt werden.

**3.4.4** Bei bestehenden Campingplätzen soll auf eine Sanierung unzureichend erschlossener und ausgestatteter Anlagen sowie auf ein ausgewogenes Verhältnis von wechselnder Belegung und Dauernutzung hingewirkt werden.

## Zu 3 Siedlungswesen

### Zu 3.1 Siedlungsstruktur

**Zu 3.1.1** Entsprechend den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) soll sich die Siedlungstätigkeit in allen Gemeinden der Region in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Sie umfasst im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit die Deckung des Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung. Im gewerblichen Siedlungsbereich soll die organische Entwicklung den Bedarf ansässiger sowie neu anzusiedelnder Betriebe umfassen, die zur örtlichen Grundversorgung oder Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder die an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind. Eine Siedlungstätigkeit, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgeht, soll zur Stärkung der zentralen Orte und der Entwicklungsachsen beitragen.

Zum Zeitpunkt der Volkszählung 1987 wohnten etwa 45 % der Einwohner der Region in Ortsteilen mit weniger als 2.000 Einwohnern. Diese historisch bedingte weitgehende Dezentralisierung führt zu Problemen hinsichtlich der kostengünstigen Versorgung mit Infrastruktureinrichtungen. Auch die Einrichtung tragfähiger öffentlicher Nahverkehrssysteme wird erschwert. Für die weitere Entwicklung der Region hat daher eine maßvolle Konzentration der Siedlungstätigkeit auf geeignete Siedlungseinheiten besondere Bedeutung. Geeignet sind insbesondere Siedlungseinheiten, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung verfügen. Die Konzentration soll nicht einseitig zugunsten zentraler Orte angestrebt werden, auch in nichtzentralen Orten ist eine organische Siedlungsentwicklung zu gewährleisten. Allerdings ist es erforderlich, der in den letzten Jahren festzustellenden Bevölkerungsumverteilung zugunsten nichtzentraler Orte entgegenzuwirken. Da hierbei auch die Baulandpreise eine Rolle spielen, bietet sich eine verstärkte Baulandbereitstellung - möglichst verbunden mit einer kommunalen Bodenbevorratungspolitik - in den zentralen Orten an, um Einfluss auf den Markt zu nehmen. Neben der Ausweisung neuer Baugebiete wird es im Interesse eines niedrigen Landverbrauchs unumgänglich sein, verstärkt auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen und Siedlungslücken hinzuwirken. Ebenso wie in den zentralen Orten ist auch in Gemeinden mit gefährdeter Wohnungsversorgung eine zügige Bereitstellung von ausreichenden Wohnbauflächen erforderlich. Gemeinden mit gefährdeter Wohnungsversorgung sind die Oberzentren Bayreuth und Hof sowie das Mittelzentrum Selb. Im Rahmen der Siedlungstätigkeit, insbesondere bei Ausweisung von Wohnbaugebieten ist im Rahmen der Bauleitplanung darauf zu achten, dass für landwirtschaftliche Betriebe ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten erhalten bleiben. Diese Entwicklungsmöglichkeiten sind nur gegeben, wenn zwischen Wohngebieten und größeren landwirtschaftlichen Betrieben ausreichende Abstände eingehalten werden.

**Zu 3.1.2** Die überorganische Siedlungsentwicklung, die auch landwirtschaftliche Belange entsprechend Kapitel 5 (*alt B III*) Land- und Forstwirtschaft des Regionalplans berücksichtigen muss, soll zur Stärkung der zentralen Orte und der Entwicklungsachsen beitragen. Eine Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten in diesen Teilen der Region trägt zur wirtschaftlichen Stärkung und zur besseren Auslastung der vorhandenen oder geplanten Infrastruktureinrichtungen bei. Gleichzeitig wird dadurch die Bereitstellung leistungsfähiger überörtlicher Versorgungseinrichtungen in der Region erleichtert.

Da in Gemeinden mit überorganischer Siedlungsentwicklung aufgrund der umfangreichen baulichen Entwicklung besonders nachteilige Veränderungen von Natur und Landschaft zu

erwarten sind oder ausgeglichen werden müssen, sollten gerade in diesen Gemeinden im Rahmen der Bauleitplanung Landschafts- und Grünordnungspläne aufgestellt werden.\*

Die Erhaltung ausreichend großer Freiräume zwischen den Entwicklungsachsen und zwischen den Siedlungseinheiten an den Entwicklungsachsen in der Region liegt im Interesse der Erhaltung der Land- und Forstwirtschaft in diesen Bereichen. Die Freiräume sind darüber hinaus wegen ihrer vielfältigen ökologischen Wirkungen (z.B. als ökologische Ausgleichsflächen, zur Gewährleistung des Luftaustausches) und wegen ihrer Erholungswirkung für Tages- und Wochenenderholung nötig. Dabei sind vor allem die großen, zwischen den Entwicklungsachsen gelegenen Waldgebiete sowie die stadtnahen Erholungswälder im Bereich der Oberzentren Bayreuth und Hof von besonderer Bedeutung.

**Zu 3.1.3** Die Stadt- und Umlandbereiche haben eine besondere Funktion als Impulsgeber für die gesamte Region und darüber hinaus. Eine gute Versorgungsinfrastruktur, die Verkehrsanbindung, Verdichtungsansätze, aber auch Flächen für Wohn-, gewerbliche und infrastrukturelle Zwecke sind Standortvorteile dieser Räume, die zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen im ländlichen Raum genutzt werden können. Dabei sind aber die Oberzentren und ihre jeweiligen Umlandgemeinden in besonderem Maße auf eine ausgewogene und abgestimmte Entwicklung angewiesen. Durch wechselseitige Ergänzung bzw. Entlastung der betroffenen Kommunen kann eine optimale Gesamtentwicklung dieser Stadt- und Umlandbereiche bewirkt, Fehlentwicklungen können vermieden werden. Dabei kommt gerade in diesen Räumen einer sinnvollen, verkehrsgerechten Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten eine besondere Bedeutung zu.

**Zu 3.1.4** Die ländlichen Teilräume der Region, deren Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, sind geprägt durch eine weitgestreute Siedlungsstruktur, wobei es oftmals zu einer ungenutzten Splitterbebauung und zur Zersiedlung der Landschaft gekommen ist. Deshalb ist es gerade in diesen Teilen der Region nötig, die Baulandnachfrage auf die zentralen Orte sowie auf die Gemeinden an den Entwicklungsachsen zu lenken.

**Zu 3.1.5** Ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklungen sollen vor allem wegen ihrer nachteiligen Einflüsse auf Naturhaushalt und Landschaftsbild, aber auch im Hinblick auf ein intaktes Wohnumfeld vermieden werden. In der Region besteht die Gefahr einer durchgehenden Besiedlung in erster Linie im genannten Abschnitt der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, die im Talraum des Roten Maines und des Maines verläuft.

**Zu 3.1.6** In Stadt- und Umlandbereichen der Region soll zur Schonung der knapper werdenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und der Landschaft auf eine Aktivierung von noch ungenutzten bebaubaren Flächen hingewirkt werden. Werden doch allenthalben in Bauleitplänen in erheblichem Umfang Bauflächen ausgewiesen, die dann wegen fehlender Verkaufsbereitschaft nicht genutzt werden können. Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen sollte deshalb verstärkt durch das Umlegungsverfahren eine zügigere Flächenbereitstellung und raschere Nutzung der Bauflächen herbeigeführt werden. Auch die Nutzung bestehender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen, ist in diesem Zusammenhang von Bedeutung.

Eine angemessene Verdichtung der Wohnbebauung, insbesondere der bestehenden Bebauung, sowie flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen können ebenfalls zur Reduzierung des Landverbrauchs und zur Vermeidung von Immissionskonflikten zwi-

---

\* Zielteil von der Verbindlichkeit ausgenommen

schen Landwirtschaft und Siedlungstätigkeit beitragen. Allerdings sind dem Einsatz flächensparender Siedlungsformen oftmals durch das Ortsbild oder durch Belange der Landschaftspflege Grenzen gezogen.

**Zu 3.1.7** Die Freihaltung besonders schützenswerter Landschaftsteile einschließlich des Zugangs zu ihnen von einer Bebauung liegt im besonderen öffentlichen Interesse. Eingriffe durch Siedlungsvorhaben können erhebliche Beeinträchtigungen, etwa der ökologischen Funktionsfähigkeit, der Wasserversorgung oder des Hochwasserschutzes nach sich ziehen. Aus den in Ziel LEP B II 1.7 genannten schützenswerten Landschaftsteilen wurden die für die Region bedeutsamen ausgewählt; zusätzlich wurden Schutzzonen der Naturparke, Landschaftsbestandteile nach Art. 12 Bayer. Naturschutzgesetz, Naturdenkmale und Biotope, ökologisch wertvolle Tal- und Auenbereiche wertvolle Kulturlandschaftsbereiche (Heckengebiete, Heiden, Streuobstwiesen), Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete sowie archäologisch bedeutsame Flächen aufgenommen.

**Zu 3.1.8** Siedlungstätigkeit führt in jedem Fall zu Auswirkungen auf den jeweiligen Standort. Eine Einflussnahme auf das Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt ist fast immer gegeben, will man eine bauliche Entwicklung nicht völlig unterbinden. Es kommt daher darauf an, ungünstige Auswirkungen zu vermeiden oder so gering wie möglich zu halten. Dies gilt in besonderem Maße für die Naturparke, die einen hohen Anteil landschaftlicher Vorbehaltsgebiete umfassen. Da nicht beabsichtigt ist, den Umfang der Siedlungstätigkeit in den Naturparken auf weniger als eine organische Entwicklung zu beschränken, kommt dem qualitativen Moment erhöhte Bedeutung zu. Das bedeutet für die Siedlungstätigkeit in den Naturparken der Region besondere Sorgfalt bei der Standortwahl der Baugebiete, bei der Gestaltung der Bauausführung, bei der Erhaltung gewachsener Ortsränder sowie vermehrte Eingrünungsmaßnahmen.

**Zu 3.1.9** Der bedeutende Stellenwert der Verkehrsbeziehungen zwischen Wohnort und Arbeitsplatz, Einkaufsgelegenheiten, Schulstätten sowie Standorten von Kultur- und Erholungseinrichtungen, aber auch die Kosten eines leistungsfähigen Verkehrsnetzes, insbesondere des öffentlichen Personennahverkehrs, machen eine noch engere Koordinierung mit der Siedlungsentwicklung als bisher nötig. Eine stärkere Verdichtung der Siedlungstätigkeit in der Nähe der Haltestellen schienengebundener öffentlicher Nahverkehrsmittel ist geeignet, Verkehrswege zu verkürzen und Kosten im privaten wie im öffentlichen Bereich einzusparen, ganz abgesehen von den offenkundigen ökologischen Vorteilen.

## **Zu 3.2 Wohnungswesen und gewerbliches Siedlungswesen**

**Zu 3.2.1** Rein rechnerisch war die Wohnungsversorgung in der Region nach den Ergebnissen der Volkszählung 1987 (1.027 Wohnungen je 1.000 Haushalte) ausreichend. Allerdings wurden dabei auch Ferien- und Zweitwohnungen berücksichtigt sowie solche Wohnungen, die nicht mehr dem heutigen Standard entsprechen. Darüber hinaus hat seit 1989 eine verstärkte Nachfrage nach Wohnraum eingesetzt, so dass insbesondere in den zentralen Orten bei Gemeinden mit gefährdeter Wohnungsversorgung (s. Begründung zu Ziel B II 1.1) die Wohnungsversorgung verbessert werden muss.

Ein besonders vordringlicher Bedarf an neuen Wohnungen und damit an Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen besteht in den zentralen Orten, die nach der "Erhebung der Baulandreserven in den Gemeinden" (Bayer. Staatsministerium des Innern, 1994) in Bezug auf ihre Zentralitätsstufe nur über geringe Baulandreserven verfügen, wie das Mittelzentrum Münchberg, die Unterzentren Fichtelberg/Warmensteinach, Kirchenlamitz/Markt-

leuthen /Weißenstadt und Stadtsteinach sowie die Kleinzentren Betzenstein, Mistelgau/Glashütten, Pottenstein, Waischenfeld, Geroldsgrün, Schauenstein, Sparneck, Himmelkron, Kasendorf, Marktleugast, Neudrossenfeld, Presseck und Thiersheim.

Besonders stark von Wohnraummangel betroffen sind Familien mit mehreren Kindern, ältere Personen, ausländische Familien, Studierende und Behinderte. Für diese Personengruppen ist in der Region die Schaffung von Wohnraum zu erschwinglichen Mietpreisen dringend erforderlich. Dies kann über eine verdichtete Bauweise z.B. im Zuge des Geschosswohnungsbaus oder einer Reihenhausbauung erreicht werden, mit der außerdem der Verbrauch der knappen landwirtschaftlichen Nutzflächen auf ein Mindestmaß beschränkt werden kann.

**Zu 3.2.2** Die Bauleitplanung der Gemeinden ist gegenwärtig überwiegend auf den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern ausgerichtet. Angesichts der erhöhten Wohnungsnachfrage seit der Wiedervereinigung Deutschlands sowie wegen der geburtenstarken Jahrgänge, die zunehmend auf dem Wohnungsmarkt in Erscheinung treten und wegen der Zunahme der Einpersonenhaushalte ist ein erheblicher Bedarf an Wohnungen, insbesondere an preisgünstigen Sozialwohnungen, festzustellen. Vor allem in den größeren zentralen Orten sollte diesem Problem durch entsprechende Untersuchungen und Ausweisung von Bauflächen für den Geschosswohnungsbau begegnet werden, um der Abwanderung mobiler junger Leute aufgrund des Fehlens geeigneter Wohnungen entgegenzuwirken. Besondere Bedeutung kommt auch dem Bau familiengerechter Wohnungen zu.

**Zu 3.2.3** Die vor 1949 errichteten Wohnungen (Altbauten) haben erhebliche Bedeutung für eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung der Region mit Wohnraum. Daneben prägen gerade Altbauten wesentlich das unverwechselbare Erscheinungsbild einer Gemeinde. Obwohl zahlreiche dieser Altbauwohnungen modernisiert wurden, sind dennoch in allen Teilen der Region weitere Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Da in ländlich strukturierten Gemeinden, insbesondere in den alten Ortskernen, Wohnbausubstanz oftmals schon leer steht, sollte der Revitalisierung dieser Gebäude nicht zuletzt auch im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit landwirtschaftlichen Nutzflächen für eine Bebauung größeres Augenmerk geschenkt werden.

**Zu 3.2.4** Besonders Alte und Behinderte sind oft nicht in der Lage, sich Wohnraum zu erschwinglichen Mietpreisen zu beschaffen. Deshalb sollten gerade für diese Personengruppen Möglichkeiten der Bauleitplanung, aber auch der städtebaulichen Sanierung und der Dorferneuerung zur Verbesserung der Wohnraumbeschaffung genutzt werden. Eine gute Anbindung an Einrichtungen der ambulanten Versorgung sowie an die Haltestellen des ÖPNV ist für diese Art von Wohnungen von besonderem Stellenwert.

**Zu 3.2.5** Der im LEP definierte Grundsatz der organischen Siedlungsentwicklung ermöglicht grundsätzlich allen Gemeinden die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen. Bei zentralen Orten gehört ein breitgefächertes Angebot an Arbeitsplätzen zur zentralörtlichen Ausstattung. Zentrale Orte nehmen insoweit im Rahmen der ihnen im Regionalplan zugewiesenen Mittelpunktsfunktion auch die Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft wahr. Gewerbliche Siedlungsflächen, die über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehen, sollten deshalb bevorzugt in zentralen Orten, die an Entwicklungsachsen liegen, ausgewiesen werden. Daneben können auch Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion für eine überorganische gewerbliche Siedlungsentwicklung geeignet sein, wenn sie über eine besonders gute Verkehrsanbindung verfügen (z.B. Anschluss an eine Bundesautobahn). Da die Chancen für die Neuansiedlung von Betrieben aber künftig eher gering sein werden, sollten auch zur "Bestandspflege" bestehender Betriebe entsprechende Erweiterungsflächen in Abstimmung mit den landwirtschaftlichen Belangen bereitgehalten werden.

**Zu 3.2.6** Die ländlichen Teilräume der Region, deren Entwicklung nachhaltig gestärkt werden sollen, haben insbesondere in den Mittelbereichen Hof, Marktredwitz/Wunsiedel und Selb immer noch stark industriell geprägte Arbeitsmärkte mit traditionellen Branchenstrukturen (Feinkeramik, Textil- und Bekleidungsindustrie). Voraussetzung für die weitere Auflockerung dieser Strukturen und die Ansiedlung von Wachstumsbranchen in der Region sind die Bereitstellung geeigneter gewerblicher Bauflächen sowie von Infrastruktureinrichtungen.

Die Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen ist auch in den beiden Oberzentren Bayreuth und Hof erforderlich, um die Funktion dieser für den Arbeitsmarkt der Region bedeutsamen zentralen Orte zu stärken.

Die historisch gewachsene, dezentrale Siedlungsstruktur ist in allen Mittelbereichen der Region durch eine starke Mischung verschiedener Nutzungsarten geprägt. Industrielle und gewerbliche Betriebsstandorte befinden sich häufig in enger räumlicher Nachbarschaft zur Wohnbebauung oder zu anderen immissionsempfindlichen Nutzungen. Um Betrieben in solchen Gemengelagen die notwendige Planungs- und Investitionssicherheit zu geben und den Belangen insbesondere der Wohnnutzung zu entsprechen, sollten für flächenintensive gewerbliche Nutzungen möglichst Ersatzflächen ausgewiesen werden. Durch zusammenhängende Industrie- und Gewerbegebiete wird die Gefahr der Unverträglichkeit mit anderen Nutzungen gemildert; Betriebsverlagerungen, die im allgemeinen auch mit Erweiterungen verbunden sind, werden erleichtert.

Häufig treten Konflikte zwischen Wohn- und gewerblicher Nutzung auf, wenn Wohnbebauung an bestehende Gewerbebetriebe heranrückt. Dadurch verschlechtern sich die Standortbedingungen für diese Betriebe.

**Zu 3.2.7** Die Verbindung von Naturschutz und Landschaftspflege mit den Belangen der Erholung ist ein wesentlicher Aspekt in den Naturparks. Bei einer notwendigen weiteren Entwicklung des gewerblichen Siedlungswesens in Gemeinden, die in Naturparks liegen, die zugleich Fremdenverkehrsgebiete sind, muss daher besonders auf die Erhaltung der Attraktivität der Räume für Tourismus und Erholung Rücksicht genommen werden. Auch die Belange der Wasserwirtschaft sind künftig von zunehmender Bedeutung. Bei der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen ist daher eine Abstimmung der verschiedenartigen Belange besonders notwendig.

### **Zu 3.3 Städtebauliche Sanierung und Dorferneuerung**

**Zu 3.3.1** Entsprechend LEP B II soll der Wohnwert in allen Gemeinden der Region verbessert werden. Im Oberzentrum Bayreuth werden Maßnahmen auf der Grundlage eines Verkehrsentwicklungsplans als wesentliche Voraussetzung für die Verbesserung der Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur durchgeführt. Die Steigerung der Wohnqualität im Stadtkern sowie in den Randbereichen der Innenstadt soll dazu beitragen, die Abwanderung der Wohnbevölkerung in die Umlandgemeinden zu verringern. Im Oberzentrum Hof können Wohnwertverbesserungen gleichfalls zur Verringerung der Stadt-Umland-Wanderungen beitragen. Dies gilt auch für die übrigen zentralen Orte in der Region, die insgesamt gesehen deutlich ungünstigere Wanderungssalden aufweisen als die nichtzentralen Orte.

Einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Wohnqualität können, auch in den nichtzentralen Orten der Region, Maßnahmen der städtebaulichen Sanierung und der Dorferneuerung leisten. Dies gilt insbesondere für Gemeinden im ländlichen Raum, wo Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur in Verbindung mit städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen die Arbeitsbedingungen und die Lebensqualität für die dortige Bevölkerung deutlich verbessern können.

**Zu 3.3.2** Die Erhaltung historisch gewachsener Ortskerne und Stadtstrukturen hat wesentliche Bedeutung für die Identität der Region. Erhaltenswerte Stadt- und Ortskerne finden sich in allen Teilen der Region, die entsprechenden Ensembles sind in der Denkmalliste zusammengefasst. Ihnen kommt nicht nur unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten besondere Bedeutung zu, gepflegte historische Ortsbilder sind als Anziehungspunkte des Fremdenverkehrs auch wesentliche wirtschaftliche Faktoren.

Aus der Sicht der Regionalplanung sind die im Ziel genannten zentralen Orte höherer Stufe hervorzuheben, die als Ober- bzw. Mittelzentren am ehesten einem Funktionswandel mit nachteiligen Folgen ausgesetzt sind. Hinzu kommen die Unterzentren Thurnau und Weidenberg sowie das Kleinzentrum Creußen aufgrund ihrer besonders erhaltenswerten Bau-Substanz.

Vor allem in den kleineren Gemeinden des ländlichen Raumes haben sich als Folge einer geringeren Entwicklungsdynamik charakteristische Ortsbilder und Siedlungsformen erhalten. Der Bedarf an Bauflächen steht in solchen Gemeinden vielfach im Spannungsverhältnis zu den Erfordernissen der Ortsbildgestaltung. Um beiden Seiten gerecht zu werden, kommt es vor allem darauf an, bei der Gestaltung neuer Baugebiete die charakteristischen Eigenarten des jeweiligen Ortes aufzugreifen und weiter zu entwickeln. Dabei muss darauf geachtet werden, dass nicht orts- oder strukturuntypische Nutzungen das gewachsene Ortsbild beeinträchtigen. In viel stärkerem Maße als bisher sollten zur Bewahrung charakteristischer Ortsbilder Gestaltungssatzungen erlassen werden. Auch sollte darauf geachtet werden, dass beim Ausbau der Verkehrsnetze die historisch gewachsenen Straßenräume als wichtige Kommunikationsbereiche in ihrer Form erhalten bleiben. Aus regionalplanerischer Sicht sind das Fichtelgebirge mit Steinwald, die Fränkische Schweiz und der Frankenwald hervorzuheben, da es sich um Fremdenverkehrsgebiete handelt, in denen ein ansprechendes Ortsbild mit unverwechselbarer Eigenart zur Erhaltung und Steigerung der Attraktivität beitragen kann.

**Zu 3.3.3** Im Oberzentrum Bayreuth wurde 1974 ein städtebaulicher Entwicklungsbereich förmlich festgelegt. Es handelt sich um ein inzwischen fast 130 ha großes Gelände, auf dem die "Campus-Universität" in das Stadtgebiet eingegliedert wird. Diese Entwicklungsmaßnahme ist das einzige derartige Vorhaben in der Region. Ihrer Fortführung und ihrem zügigen Abschluss kommt besondere Bedeutung für die Region zu.

## **Zu 3.4 Freizeitwohngelegenheiten und Campingplätze**

**Zu 3.4.1** Die Errichtung von Freizeitwohngelegenheiten innerhalb bebauter Ortslagen oder in Anbindung daran soll einer weiteren Zersiedlung der Landschaft sowie der Beeinträchtigung ihrer Erholungsfunktion entgegenwirken; außerdem soll dadurch die Schaffung entbehrlicher zusätzlicher Versorgungseinrichtungen möglichst vermieden werden.

Großprojekte mit mehr als 100 Wohneinheiten in nichtzentralen Orten entsprechen häufig nicht mehr der Tragfähigkeit des Standortes und belasten Natur und Landschaftsbild in nicht hinnehmbarer Weise. Darüber hinaus können sie eine Gefährdung der traditionellen kleinen Fremdenverkehrsbetriebe darstellen. In den kleinteilig geprägten Gebieten der Region, die im Wesentlichen den festgesetzten Naturparks entsprechen, sollen Großprojekte deshalb vermieden werden.

Lage und Umfang von Campingplätzen führen häufig zu starken Belastungen des Orts- und Landschaftsbildes. Deshalb sollte versucht werden, Campingplätze optisch besser in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden. Es muss außerdem sichergestellt werden,

dass die Uferzonen von Gewässern für die Erholungsnutzung durch die Allgemeinheit freigehalten bzw. ökologische Beeinträchtigungen der Uferbereiche vermieden werden. Eine geordnete Ver- und Entsorgung der Campingplätze muss gewährleistet sein.

**Zu 3.4.2** Freizeitwohngelegenheiten und Campingplätze, die überwiegend und auf Dauer wechselnden Benutzern zur Erholung dienen, sind ein wichtiger Bestandteil des touristischen Angebots der Fremdenverkehrsgebiete der Region. Deshalb muss der zunehmenden Tendenz entgegengewirkt werden, derartige Erholungseinrichtungen in Zweitwohnungen oder Dauerstellplätze umzuwandeln. Soweit die touristische Nutzung Voraussetzung für eine baurechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist, sollte diese in geeigneter Weise, z.B. durch Eintrag in das Grundbuch gesichert und eine hinreichende Überwachung gewährleistet werden.

**Zu 3.4.3** Die gestiegene Nachfrage nach eigengenutzten Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnungen, Zweithäuser, Wochenendhäuser) zielt überwiegend auf landschaftlich besonders attraktive Gebiete der Region. Dadurch wird aber oftmals der Erholungswert der Landschaft erheblich gemindert, Naturhaushalt und Landschaftsbild werden beeinträchtigt. Deshalb muss die Nachfrage nach eigengenutzten Freizeitwohngelegenheiten und Campingplätzen auf solche Gebiete in der Region gelenkt werden, in denen der Anteil besonders schützenswerter Landschaftsteile gering ist und in denen Naturhaushalt und Landschaftsbild durch die Errichtung derartiger Einrichtungen nicht übermäßig beeinträchtigt werden. In der Region sind dies insbesondere die Gebiete, die außerhalb von Natur- und Landschaftsschutzgebieten sowie Naturparks liegen.

**Zu 3.4.4** Die Errichtung von Campingplätzen setzt eine Bauleitplanung voraus, in der die erforderliche Gliederung, Ausgestaltung und landschaftliche Einbindung geregelt werden. Für Campingplätze müssen nahezu die gleichen infrastrukturellen Grundeinrichtungen vorhanden sein wie für eine Wohnbebauung, insbesondere sind eine einwandfreie Trinkwasserversorgung und ein Anschluss an eine kommunale Sammelkläranlage notwendig. Diese Forderungen werden noch nicht in allen Fällen erfüllt. Ebenso mangelt es oft an der Gliederung, Ausgestaltung und landschaftlichen Einbindung der Campingplätze. Eine Sanierung unzureichender Anlagen und Einrichtungen ist deshalb erforderlich. Aus landschaftspflegerischer Sicht sollten die bestehenden Campingplätze, welche oftmals nicht genehmigt sind, nur dann zur Sanierung vorgeschlagen werden, wenn sie an unbedenklicher Stelle errichtet wurden. Ansonsten sollten sie beseitigt bzw. an besser geeigneten Stellen neu errichtet werden.

Die Zahl der Wohnwagen-Camper mit Dauerstellplätzen steigt weiter. Die ursprünglich mobile Freizeitform wird durch die Umfunktionierung des Wohnwagens zum Wochenendhaus zunehmend immobil. Dies hat eine erheblich stärkere, nämlich ganzjährige Belastung des Landschaftsbildes und der Umwelt zur Folge. Ein zunehmend hoher Anteil der Wohnwagen wird gleich nach dem Kauf auf einem Campingplatz abgestellt. Die meisten Betreiber von Campingplätzen sind aus Rentabilitätsgründen an einem möglichst hohen Anteil von Dauercampers interessiert, so dass viele Plätze nur noch beschränkt oder überhaupt nicht mehr für Feriengäste oder Touristen zur Verfügung stehen. Campingplätze mit Dauerstellplätzen in Uferbereichen sind im allgemeinen überhaupt nicht der Öffentlichkeit zugänglich; die Nachfrage von Durchreisenden nach Tagesstellplätzen kann oft nicht befriedigt werden. Im Hinblick auf die künftigen Impulse für den Fremdenverkehr sind daher ausreichend touristische Plätze erforderlich. Bei bestehenden Campingplätzen sollte daher auf ein ausgewogenes Verhältnis von Dauercamping und touristischer Belegung hingewirkt werden.