

# **Regionalplan**

## **Region Würzburg (2)**

### **Sechste Änderung**

### **Vorbehaltsgebiet für gewerbliche Siedlungstätigkeit**

### **“Gieshügler Höhe“**

Gemäß Beschluss der Verbandsversammlung vom 01.12.2004.

Verbindlich erklärt mit Bescheid der Regierung von Unterfranken vom 14.02.2005,  
Nr. 350-8152.00-1/03.

In Kraft getreten am 20. Mai 2005

Bearbeiter:  
Der Regionsbeauftragte für die Region Würzburg  
bei der Regierung von Unterfranken

Herausgeber:  
Regionaler Planungsverband Würzburg



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

– Vorbehaltsgebiet für gewerbliche Siedlungstätigkeit „Gieshügler Höhe“ –

Auf Grund des Art. 18 Abs. 7 in Verbindung mit Abs. 1 des Bayer. Landesplanungsgesetzes (BayLplG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. September 1997 (GVBI S. 500, BayRS 230-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 25. April 2000 (GVBI S. 280), beschließt der Regionale Planungsverband Würzburg:

### I.

Der Regionalplan der Region Würzburg (Bekanntmachung über die Verbindlicherklärung vom 30.10.1985, GVBI S. 676, BayRS 230-1-13-U), zuletzt geändert durch die Dritte Änderung des Regionalplans (Bekanntmachung über die Verbindlicherklärung vom 20.02.1990, GVBI S. 75, BayRS 230-1-13-U), wird wie folgt geändert:

Nach Ziel B II 4.3 wird folgendes Ziel B II 4.4 zusätzlich aufgenommen:

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

Lage und Abgrenzung des Vorbehaltsgebiets bestimmt sich nach Tekturplan 1 zu Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, der Bestandteil des Regionalplans ist.

### II.

Diese Änderung tritt am 20. Mai 2005 in Kraft.

### III.

Aufgrund des unter I. zusätzlich aufgenommenen Ziels wird folgende Begründung zu B II 4.4 in den Regionalplan aufgenommen:

Zu 4.4 Nach Ziel B VI 2.11 des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2003 soll zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur Verminderung von Erschließungs- und Infrastrukturkosten auf eine verstärkte interkommunale Zusammenarbeit der Gemeinden bei der Ausweisung von Gewerbeflächen hingewirkt werden. LEP-Ziel A II 2.2.5 betont darüber hinaus die Notwendigkeit einer intensiven interkommunalen Zusammenarbeit im Stadt- und Umlandbereich der Verdichtungsräume auf dem Gebiet der siedlungsmäßigen und infrastrukturellen Entwicklung. Das Vorbehaltsgebiet liegt im Verdichtungsraum Würzburg und innerhalb des Verdichtungsraums teilweise im Stadt- und Umlandbereich.

Der Sicherung ausreichender Gewerbeflächen im Verdichtungsraum Würzburg kommt eine besondere Bedeutung zu, weil es – auch aus regionaler Sicht – im Hinblick auf die Erhaltung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebots unerlässlich ist, die Bebauung hierfür geeigneter Flächen langfristig zu gewährleisten. Angesichts der aus topographischen und anderen Gründen besonders starken Flächennutzungskonflikte innerhalb des Verdichtungsraums sind insgesamt nur noch sehr wenige für diesen Zweck geeignete Flächen vorhanden. Der Bereich „Gieshügler Höhe“ ist hierfür in besonderem Maße geeignet und soll deshalb gegenüber konkurrierenden Nutzungsansprüchen dauerhaft geschützt werden.

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

Der Umfang des im Tekturplan 1 zu Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ dargestellten Vorbehaltsgebietes umfasst ca. 300 ha. Der so von der Regionalplanung vorgegebene gebietsscharfe Rahmen muss von den interessierten Gemeinden eigenverantwortlich ausgefüllt werden, vorzugsweise durch die Umsetzung des von der Obersten Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern propagierten Instruments „Ge-

werbeflächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit“ (Broschüre der Obersten Baubehörde vom März 2002). Die Umsetzung dieses Instruments vor Ort dient vor allem der Umsetzung der LEP-Ziele A II 2.2.5 und B VI 2.11.

Karlstadt, den 15. März 2005

Regionaler Planungsverband Würzburg

Armin Grein

Landrat

Verbandsvorsitzender

## Gründe für die Sechste Änderung des Regionalplans

Gemäß Art. 1 Abs. 1 Bayer. Landesplanungsgesetz (BayLplG) vom 16.09.1997 ist es u.a. Aufgabe der Landesplanung, ihre Programme und Pläne bei Bedarf fortzuschreiben. Diese Aufgabe obliegt, soweit Regionalpläne betroffen sind, gemäß Art. 6 Abs. 2 und Art. 18 Abs. 7 BayLplG den Regionalen Planungsverbänden.

Im Verdichtungsraum Würzburg besteht ein zunehmender Mangel an großen, von Restriktionen und Nutzungsansprüchen möglichst freien Gewerbegebietsflächen. Dies betrifft sowohl das Oberzentrum Würzburg als auch die Randgemeinden im Osten und Süden des Verdichtungsraumes. Es bietet sich daher an, Gewerbeflächen zukünftig gemeinsam, d. h. in interkommunaler Abstimmung und Zusammenarbeit auszuweisen und zu vermarkten. Mit der interkommunalen Zusammenarbeit der Gemeinden bei der Ausweisung von Gewerbegebieten sollen insbesondere der Flächenverbrauch reduziert und die Erschließungs- und Infrastrukturkosten vermindert werden (LEP-Ziel B VI 2.11). Über die Vorteile und mögliche Vorgehensweisen informiert die Broschüre der Obersten Baubehörde „Gewerbeflächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit“. In modellhaften Einzelfällen können Planungen für interkommunale Gewerbegebiete auch mit Planungszuschüssen des Landes gefördert werden.

Der Gedanke eines gemeinsamen Gewerbegebietes auf der „Gieshügler Höhe“ geht auf ein von der Obersten Baubehörde gefördertes Gutachten zurück, welches vom Markt Randersacker in Auftrag gegeben wurde. Das Gutachten sollte alternative Vorschläge für eine weitere nachhaltige Siedlungsentwicklung aufzeigen, wobei der Gutachter den Begriff „nachhaltig“ in Anlehnung an den Brundtland-Report aus dem Jahr 1987 auf eine „Entwicklung bezieht, die den Bedürfnissen der Gegenwart genügt, ohne das Risiko einzugehen, dass künftige Generationen ihre eigenen Bedürfnisse nicht befriedigen können.“

Wegen der sehr eingeschränkten Möglichkeiten zur Neuausweisung von Gewerbegebieten im Gemeindegebiet schlug der Gutachter vor, über die Gemeindegrenzen hinaus zu sehen und stärker regionale Belange des Verdichtungsraums Würzburg zu berücksichtigen. Als möglicher Standort für ein interkommunales Gewerbegebiet wurde der Bereich „Gieshügel“ vorgeschlagen, der sich laut Gutachten über die Gemeinden Gerbrunn, Randersacker, Rottendorf und Theilheim erstreckt und ein Entwicklungspotenzial von über 200 ha Gewerbefläche bietet (Bruttobaufläche ca. 200 ha, Nettobaufläche ca. 115 ha). Beteiligte an dem Projekt könnten nicht nur die genannten Gemeinden sein, sondern auch der Landkreis Würzburg oder die Stadt Würzburg und bei einer Erweiterung nach Osten evtl. auch die Gemeinde Biebelried im Landkreis Kitzingen.

Da die Gemeinde Theilheim ähnliche Probleme bei der Siedlungsentwicklung wie der Markt Randersacker hat, hat die Gemeinde Theilheim den Vorschlag des Gutachters aufgegriffen und beim Regionalen Planungsverband Würzburg beantragt, den Bereich „Gieshügler Höhe“ im Regionalplan als Vorbehaltsgebiet für gewerbliche Siedlungstätigkeit auszuweisen und damit langfristig für eine mögliche gewerbliche Nutzung zu sichern. Die Gemeinde hat in ihrem Antrag darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Bereitschaft zu einer interkommunalen Zusammenarbeit sowohl der unmittelbar berührten Gemeinden Gerbrunn, Randersacker, Rottendorf und Theilheim, wie auch mit der Stadt Würzburg als Oberzentrum in diversen Vorgesprächen erörtert wurde.

Die von der Gemeinde Theilheim beantragte Fläche umfasst ca. 300 ha und ist damit größer als die in dem Gutachten vorgeschlagene Fläche. Es ist sinnvoll, die Fläche in dieser Größenordnung auszuweisen, um den Beteiligten einen größeren Spielraum bei der bauleitplanerischen Umsetzung einzuräumen.

Mit der Ausweisung des Vorbehaltsgebietes für gewerbliche Siedlungstätigkeit „Gieshügler Höhe“ im Regionalplan kann das Gebiet dauerhaft für gewerbliche Nutzungen sichergestellt und von konkurrierenden Nutzungen freigehalten werden. Die Ausweisung im Regionalplan ist zugleich ein gutes Beispiel für eine interkommunale Zusammenarbeit im Sinne von LEP-Ziel B VI 2.11. Es ist aber zugleich auch Modell und Anreiz für weitere wünschenswerte Initiativen in der übrigen Region, insbesondere auch im ländlichen Raum. Nach LEP-Ziel B VI 2.10 sollen im ländlichen Raum, vor allem in ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, ausreichende gewerbliche Siedlungsflächen für bestehende Betriebe und zusätzliche Arbeitsplätze bereitgestellt werden.

Im Hinblick auf das letztgenannte Ziel wird auch deutlich, dass mit der Ausweisung des Vorbehaltsgebiets keine Verhinderung oder Behinderung der gewerblichen Entwicklung in anderen Gebieten der Region beabsichtigt ist, insbesondere nicht im ländlichen Raum. Diese richtet sich aus raumordnerischer und regionalplanerischer Sicht vor allem nach den allgemeinen Zielen des Landesentwicklungsprogramms im Kapitel B VI „Nachhaltige Siedlungsentwicklung“.

Die zusätzliche Aufnahme des Ziels B II 4.4 in den Regionalplan bezieht sich auf den verbindlichen Regionalplan von 1985. Das Ziel wird später in das derzeit in Fortschreibung befindliche Kapitel B II Siedlungswesen mit neuer Nummerierung (voraussichtlich B II 4.5) integriert.

*Auszug aus dem Amtsblatt der Regierung von Unterfranken Nr. 7/2005 S. 51*

Sechste Änderung des Regionalplanes der Region Würzburg (2) betreffend die Ausweisung des Vorbehaltsgebiets für gewerbliche Siedlungstätigkeit „Gieshügler Höhe“

Bekanntmachung vom 20.04.2005 Nr. 350-8152.00-1/03

Auf Grund von Art. 19 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit Art. 11 Abs. 5 Satz 2 und mit Art. 34 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 2 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) vom 27. Dezember 2004 (GVBl S. 521, BayRS 230-1-W) hat die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde mit Bescheid vom 14.02.05 Nr. 350-8152.00-1/03 die normativen Vorgaben der Sechsten Änderung des Regionalplans der Region Würzburg (2) für verbindlich erklärt. Diese normativen Vorgaben werden gemäß Art. 19 Abs. 1 Satz 2 BayLplG nachfolgend veröffentlicht.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie auf die Rechtsfolgen des Art. 20 Abs. 2 Sätze 1, 2 und 4 BayLplG wird hingewiesen. Demnach wird eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die nicht nach Art. 20 Abs. 1 BayLplG unbeachtlich oder nach Art. 20 Abs. 2 Satz 4 BayLplG in jedem Fall beachtlich ist, dann unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres nach der Bekanntgabe des Regionalplans schriftlich gegenüber dem Regionalen Planungsverband Würzburg, Marktplatz 8, 97753 Karlstadt, geltend gemacht wird; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen.

Diese Änderung tritt am 20.05.2005 in Kraft.

Würzburg, 20.04.2005

Regierung von Unterfranken

Jäger

Regierungsdirektor