



## Per E-Mail

Markt Untergriesbach  
Marktplatz 24  
94107 Untergriesbach

Ihr Zeichen	<b>Unser Zeichen</b> (bitte angeben)	Telefon		
Ihre Nachricht vom	Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter	E-Mail	Telefax	Landshut,
27.10.2017	RNB-24-8291.6-34-13-2	+49 871 808-1814	+49 871 808-1002	01.12.2017
	Herr Schmauß	Juergen.Schmauss@reg-nb.bayern.de		

Anlage: Auszug aus dem Rauminformationssystem

## **Markt Untergriesbach, Landkreis Passau Änderung des Bebauungsplanes "WA Schaibing Buchetweg" mit Deckblatt Nr. 1 Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Markt Untergriesbach beabsichtigt durch den o. g. Bauleitplanentwurf und die parallel dazu im Verfahren befindliche Aufstellung des Bebauungsplanes "WA Schaibing Buchetweg 1. Erweiterung" die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere wohnbauliche Entwicklung im Nebenort Schaibing zu schaffen. Hierzu wird von der höheren Landesplanungsbehörde zu folgenden Punkten Stellung genommen:

Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, Grundsätze der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:

### Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Nach LEP 2013 (Grundsatz 3.1) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Nach LEP 3.2 (Ziel) sind die in den Siedlungsgebieten vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

<b>Hauptgebäude</b> Regierungsplatz 540 84028 Landshut	<b>Ämtergebäude</b> Gestütstraße 10 84028 Landshut	<b>Münchner Tor</b> Innere Münchener Str. 2 84028 Landshut	<b>Telefon</b> +49 871 808-01	<b>E-Mail</b> poststelle@reg-nb.bayern.de	<b>Besuchszeiten</b> Mo-Do: 08:30 - 11:45 Uhr 14:00 - 15:30 Uhr Fr: 08:30 - 11:45 Uhr oder nach Vereinbarung
<b>Öffentliche Verkehrsmittel</b> zum Hauptgebäude zum Ämtergebäude zum Münchner Tor	2, 3, 4, 5, 6, 7, 14 3, 5, 6, 7, 14 1, 7, 10	(Haltestelle Regierungsplatz / Maximilianstraße) (Haltestelle Amtsgericht / Hauptfriedhof) (Haltestelle Grätzberg / Grieserwiese)	<b>Telefax</b> +49 871 808-1002	<b>Internet</b> www.regierung.niederbayern.bayern.de	

Nach LEP 2013 (Ziel 3.3) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

#### Bewertung der Planung

Das Plangebiet liegt in einer Lücke zwischen einem Wohngebiet im Norden und einem Dorfgebiet im Süden und Osten. Diesbezüglich entspricht die Planung der Anforderung von LEP 3.3.

Die Planung sieht die Entwicklung eines Wohngebietes mit 6 Parzellen vor, der Flächennutzungsplan soll aber für einen etwas größeren Bereich geändert werden. Aus dem Luftbild (vgl. Anlage) ergibt sich, dass in Schaibing noch Bauflächen in nicht unerheblichem Maße frei sind, die ebenso gut für die beabsichtigte Nutzung geeignet wären. Auf die vorhandenen Bauflächenpotenziale in Untergriesbach wurde schon mehrfach hingewiesen, ohne dass daraus eine planerische Konsequenz der Marktgemeinde resultiert wäre. In Schaibing sind insbesondere im Bereich des Bebauungsplanes „Schaibing-Mitte“ und des Dorfgebietes zwischen Sportplatz und Kirchstraße noch Potenziale vorhanden, die genutzt werden sollten, bevor neue Baugebiete ausgewiesen werden. Darüber hinaus gibt es noch eine Reihe von Baulücken in Schaibing. Der Hinweis in den Planunterlagen, dass im Ortsteil Schaibing keine Wohnbaugrundstücke mehr zur Verfügung stünden, reicht angesichts der anderen in Untergriesbach vorhandenen Bauflächenpotenziale nicht aus, um eine Übereinstimmung der Planung mit LEP 3.2 feststellen zu können.

In den Planunterlagen ist auch keine Auseinandersetzung mit dem demographischen Wandel und den daraus resultierenden veränderten Ansprüchen auf dem Wohnungsmarkt zu erkennen. Die Bevölkerung in Untergriesbach ist seit Jahren rückläufig. Sie hat in den Jahren von 2005 bis 2015 um mehr als 6% abgenommen (vgl. <https://www.statistik.bayern.de/statistikatlas>) und wird auch nach der Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik weiter zurückgehen. Das Amt geht von einer Bevölkerungsabnahme zwischen 2014 und 2034 von 10% aus (vgl. <https://www.statistik.bayern.de/statistik/gemeinden/09275153.pdf>). Vor diesem Hintergrund mag der Hinweis in den Planunterlagen, dass ein erheblicher Bedarf beim Markt angemeldet sei, zwar richtig sein, kann aber als Analyse der demographischen Entwicklung insgesamt nicht ausreichen. Eine Übereinstimmung der Planung mit LEP 3.1 ist daher nicht gegeben.

In der Begründung zum Flächennutzungsplan sind die eben erläuterten Erfordernisse der Raumordnung zwar genannt, eine Auseinandersetzung mit diesen hat aber nicht erkennbar stattgefunden. Das aufgeführte „Leitbild“ mit dem Ziel, weitere Wohn- und Arbeitsplätze zu schaffen, um der Abwanderung der jungen Leute entgegenzuwirken, kann einen entsprechenden Abwägungsprozess nicht ersetzen.

#### Zusammenfassung

Auf der Basis der vorgelegten Unterlagen kann noch keine Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung festgestellt werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Schmauß  
Regierungsdirektor

Anlage: Auszug aus dem Rauminformationssystem

