



Per E-Mail

Markt Untergriesbach
Marktplatz 24
94107 Untergriesbach

Ihr Zeichen Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen (bitte angeben) Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter RNB-24-8314.1.6-34-24-3 Herr Schmauß	Telefon E-Mail +49 871 808-1814 Juergen.Schmauss@reg-nb.bayern.de	Telefax +49 871 808-1002	Landshut, 10.01.2019
-----------------------------------	--	--	-----------------------------	-------------------------

Markt Untergriesbach, Landkreis Passau Änderung des Bebauungsplanes "GE Schaibing" Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Markt Untergriesbach beabsichtigt mit dem genannten Bauleitplanentwurf und der parallel dazu im Verfahren befindlichen Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 36 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere gewerbliche Entwicklung 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 3.2 (Ziel) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

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

Nach Regionalplan Donau-Wald B II 1.1 (Grundsatz) soll die Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen.

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

Nach Regionalplan Donau-Wald B II 1.3 (Grundsatz) sollen die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.

Bewertung der Planung

Der Ortsteil Schaibing ist mit etwa 1.800 Einwohnern der zweite Hauptort der Marktgemeinde und verfügt auch über einige Einrichtungen, die für den täglichen Bedarf wichtig sind, und über einige Gewerbebetriebe. Der Markt beabsichtigt mit der vorliegenden Planung, die gewerbliche Entwicklung zu stärken und für örtliche Gewerbebetriebe zusätzliche Bauflächen zur Verfügung zu stellen. Nähere Informationen zum tatsächlichen Bedarf sind in den Planunterlagen aber nicht enthalten (vgl. Regionalplan Donau-Wald B II 1.1).

Gewerbliche Bauflächen sind in Schaibing kaum noch vorhanden. Allerdings gibt es am Hauptort Untergriesbach noch eine große Anzahl von Gewerbeflächen im GE Langer Straße. Darüber hinaus ist der Markt gerade dabei, in Untergriesbach weitere Gewerbegebietsflächen auszuweisen (vgl. F-Plan Deckblatt Nr. 26). Eine Auseinandersetzung mit den vorhandenen Potenzialen und der Planung in Untergriesbach findet sich in den Planunterlagen nicht. Es sind auch keine Ausführungen dazu enthalten, warum die vorhandenen Flächenreserven nicht genutzt werden können. Die Planung steht daher in Konflikt zu LEP 3.2, der noch nicht bewältigt ist. Eine Bewertung, ob die Ausnahme des LEP einschlägig ist, kann auf der Basis der vorliegenden Unterlagen nicht erfolgen.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an ein bestehendes Gewerbegebiet an. Diesbezüglich entspricht die Planung LEP 3.3.

Die Flächen östlich des Plangebietes sind ökologisch wertvoll und in der Biotopkartierung erfasst. Es stellt sich daher die Frage, ob es naturschutzfachlich nicht sinnvoller wäre, einen gewissen Abstand zu halten. Hierzu wäre eine Abstimmung mit der UNB angezeigt. Auch wenn der geplante Gewerbebestandort keine besondere Fernwirkung haben wird, sollte im Sinn von RP B II 1.3 besonderer Wert auf eine raumwirksame Ein- und Durchgrünung des Plangebietes geachtet werden.

Zusammenfassung

Aufgrund des Konfliktes mit LEP 3.2 kann derzeit noch keine volle Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung festgestellt werden.

Hinweise

Der Markt beabsichtigt im GE auch Teile des Einzelhandels auszuschließen. Dies ist planerisch nachvollziehbar, um die Ortskernfunktion, die verdichtet im Bereich der Dorfstraße ausgefüllt wird, zu bewahren. Jedoch erscheint die Formulierung „Kleinteiliger Einzelhandel“ zu unbestimmt, um einen rechtssicheren Ausschluss von Einzelhandel zu erwirken. Zu bedenken ist auch, dass mit der Formulierung „Lebensmitteldiscounter“ die Ansiedelung eines Supermarktes nicht ausgeschlossen werden kann. Insofern sollten diese Formulierungen nochmals überdacht und konkretisiert werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Schmauß