



## 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,  |
| 20.11.2018         | RNB-24-8314.1.6-34-23-3              | +49 871 808-1814                  | +49 871 808-1002 | 10.01.2019 |
|                    | Herr Schmauß                         | Juergen.Schmauss@reg-nb.bayern.de |                  |            |

## **Markt Untergriesbach, Landkreis Passau Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 36 Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Markt Untergriesbach beabsichtigt mit dem genannten Bauleitplänenentwurf und der parallel dazu im Verfahren befindlichen Änderung des Bebauungsplanes „GE Schaibing“ 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.

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

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 Gewerbestandort 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.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Schmauß  
Regierungsdirektor