



Verwaltungsgemeinschaft Lalling  
Hauptstraße 28  
94551 Lalling

Ihr Zeichen Ihre Nachricht vom 10-610-H 05.12.2014	<b>Unser Zeichen</b> (bitte angeben) Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter 24-8291-1126-1 Herr Schmid	Telefon E-Mail (08 71) 8 08 – 13 50 peter.schmid@reg-nb.bayern.de	Telefax (08 71) 8 08 - 18 81	Landshut, 27.04.2015
---	--	--	---------------------------------	-------------------------

**Gemeinde Hunding, VG Lalling, Landkreis Deggendorf;  
Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans Hunding mit DB 12;  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbedorf Rohrstetten“ mit DB 2;  
Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes, eines Getränkemarktes sowie einer  
Tankstelle;  
Vereinfachtes Raumordnungsverfahren nach Art. 26 BayLplG;  
Landesplanerische Beurteilung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die im Betreff genannte Planung wurde auf Basis der von der Gemeinde Hunding mit Schreiben vom 05.12.2014 zur Verfügung gestellten Unterlagen im Rahmen eines vereinfachten Raumordnungsverfahrens entsprechend Art. 26 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) auf ihre Raumverträglichkeit hin überprüft. Es wird mit nachfolgender landesplanerischer Beurteilung abgeschlossen:

#### A. Ergebnis des Verfahrens

Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans Hunding mit DB 12 sowie die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbedorf Rohrstetten“ mit DB 2, die die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes, eines Getränkemarktes sowie einer Tankstelle schaffen sollen, entspricht nur dann den Erfordernissen der Raumordnung, wenn folgende Maßgaben erfüllt werden:

**Hauptgebäude**  
Regierungsplatz 540  
84028 Landshut

**Ämtergebäude**  
Gestütstraße 10  
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

**Konten**  
Zahlungen nur an die  
mitgeteilten Konten der  
Staatsoberkasse  
Bayern in Landshut

**Öffentliche Verkehrsmittel**

zum Hauptgebäude 2, 3, 4, 5, 6, 7, 14  
zum Ämtergebäude 3, 5, 6, 7, 14

(Haltestelle Regierungsplatz / Maximilianstraße)  
(Haltestelle Amtsgericht / Hauptfriedhof)

1. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist festzulegen, dass im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 2 nur ein Nahversorgungsbetrieb, ein separat zu betreibender Getränkemarkt sowie eine Tankstelle zulässig sind. Der Getränkemarkt ist zudem durch ein eigenes Baufenster funktional vom Nahversorgungsbetrieb zu trennen.
2. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist festzulegen, dass die Verkaufsfläche des Nahversorgungsbetriebs 1.200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf. Auch das Sortiment und die max. zulässige Verkaufsfläche des Getränkemarktes sind festzulegen.
3. Das Sondergebiet ist durch einen Fuß- und Radweg an den Ortsteil Rohrstetten anzubinden. Dieser Fuß- und Radweg ist im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen.
4. Der geplante Parkplatz ist qualifiziert zu durchgrünen. Der gesamte Planbereich ist durch die Realisierung von tlw. bereits im Bebauungsplan enthaltenen Maßnahmen (z.B. Anlage einer Streuobstwiese) besser in die Landschaft einzubinden und mit dieser zu vernetzen.

## **B. Gegenstand des Vorhabens**

Die Gemeinde Hunding beabsichtigt, den Flächennutzungs- und Landschaftsplans Hunding mit DB 12 sowie den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbedorf Rohrstetten“ mit DB 2 zu ändern. Lt. Begründung zum Bebauungsplan sollen damit ein großflächiger Verbrauchermarkt (ca. 1.200 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche), Sonderverkaufsflächen von ca. 300 m<sup>2</sup> für Backshop und Verzehrereich sowie die dafür notwendigen Nebennutzflächen errichtet werden. Zusätzlich ist innerhalb des Geltungsbereichs der Deckblätter der Bau eines Getränkemarktes mit ca. 300 m<sup>2</sup> sowie einer Tankstelle mit Shop mit ca. 340 m<sup>2</sup> geplant. Der Bebauungsplan sieht ein „SO großflächiger Einzelhandel“ vor; Festlegungen zu zulässigen Sortimenten sowie zu max. zulässigen Verkaufsflächen fehlen.

Der Planungsbereich befindet sich südlich des Ortsteils Rohrstetten, Gemeinde Hunding, zwischen den Orten Lalling und Hunding an der Bundesstraße B 533. Die verkehrsmäßige Erschließung soll über eine bestehende Zufahrt mit Abbiegespur von der B 533 zum Gewerbedorf Rohrstetten erfolgen.

## **C. Verlauf des Verfahrens**

Gemäß Art. 24 Abs. 1 BayLplG sind Vorhaben von erheblicher überörtlicher Raumbedeutung Gegenstand von Raumordnungsverfahren. Zur Überprüfung des Anwendungsbereichs des Art. 24 Abs. 1 BayLplG wurde die „Auslegungshilfe des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie vom 18.09.2012 zur Bestimmung des Anwendungsbereichs von Raumordnungsverfahren (ROV) im Sinne des Art. 24 Abs. 1 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG)“ herangezogen. Auf Grund der Größe des geplanten Vorhabens, dessen dezentraler, an Pkw-Kunden orientierter Lage in einem Gewerbegebiet und der damit verbundenen möglichen Auswirkungen hat die Regierung von Niederbayern als Höhere Landesplanungsbehörde die Planung als erheblich überörtlich raumbedeutsam eingestuft und ein vereinfachtes Raumordnungsverfahren nach Art. 26 BayLplG durchgeführt.

Mit Schreiben vom 08.12.2014 hat die Verwaltungsgemeinschaft Lalling für die Gemeinde Hunding die Träger öffentlicher Belange an den Bauleitplanverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB für die Änderung des Flächennutzungs- und des Bebauungsplanes beteiligt. Den Trägern öffentlicher Belange wurde dabei eine Frist zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum 09.01.2015 gesetzt. Mit gleichem Schreiben wies die VG Lalling auch auf die Durchführung dieses vereinfachten Raumordnungsverfahrens hin. Nach Ablauf der Anhörungsfrist hat die Gemeinde Hunding der Regierung von Niederbayern die eingegangenen Stellungnahmen am 19.01.2015 in Kopie übersandt. Am 10.02.2015 wurde eine Ortseinsicht vorgenommen.

#### **D. Beteiligte**

An den Bauleitplan- sowie an dem vereinfachten Raumordnungsverfahren wurden von der VG Lalling beteiligt:

- Landratsamt Deggendorf
  - Kreisbauamt
  - Technischer Umweltschutz
  - Kreisbrandrat
  - Kreisarchäologie
  - Untere Naturschutzbehörde
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Deggendorf
- Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund der Selbstständigen, Gewerbeverband Bayern e.V.
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Deggendorf
- Deutsche Telekom AG
- Bayernwerk AG
- Handelsverband Bayern e.V.
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
- IHK Niederbayern
- Regierung von Niederbayern - Höhere Landesplanung
- Regionaler Planungsverband Donau-Wald
- Staatliches Bauamt Passau
- Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
- Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald
- Gde. Kirchberg i. Wald
- Markt Schönberg
- Gde. Schöfweg
- Gde. Innernzell
- Gde. Lalling
- Gde. Grattersdorf
- Gde. Schaufling

Die o.g. Deckblätter lagen vom 04.12.2014 bis einschließlich 09.01.2015 öffentlich zur Einsichtnahme in der Geschäftsstelle der VG Lalling aus. Es konnten Einwendungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden. Eine Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse des Anhörungsverfahrens ist im nachfolgenden Kapitel E. zu finden.

## E. Ergebnis des Anhörungsverfahrens

Der Regionale Planungsverband Donau-Wald begrüßt grundsätzlich die Ansiedlung eines leistungsfähigen Grundversorgers im Lallinger Winkel. Damit könne im Lebensmittelsektor eine wichtige Versorgungslücke im Vorderen Bayerischen Wald geschlossen werden, die durch die vor einiger Zeit erfolgte Aufgabe eines Lebensmittelgeschäftes in Lalling entstanden sei. Damit entspreche die Planung grundsätzlich den Zielen der Regionalplanung, wonach in der gesamten Region auf eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit Waren und Dienstleistungen hingewirkt (RP 12, B IV 4.1 Z) und die Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs in allen Gemeinden der Region sichergestellt werden solle (RP 12, B IV 4.2 Z).

Allerdings sei es die Aufgabe des Raumordnungsverfahrens, nicht nur die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung zu prüfen, sondern auch die Abstimmung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen herbeizuführen (Art. 24 Abs. 2 Satz 2 BayLplG). Insofern seien auch die Auswirkungen der hier zu beurteilenden Planung auf das gleichzeitig projektierte Vorhaben in Lalling in die Bewertung einzubeziehen. Die Realisierung des Marktes am integrierten Standort in Lalling würde nicht nur zur regionalplanerisch gewünschten Stärkung der Einzelhandelszentralität im besonders zu entwickelnden Kleinzentrum Lalling (RP 12, A III 2.1.1 G) beitragen, sondern auch helfen, einen geeigneten Standort für eine Handelseinrichtung in einer zentralen Lage des Hauptortes zu entwickeln (RP 12, B IV 4.4 G). Der Regionalplan messe gerade den historisch gewachsenen Geschäfts- und Dienstleistungszentren in den Ortskernen als Standort der Versorgungseinrichtungen eine besondere Bedeutung zu (RP 12, B IV 4.3 G).

Eine Realisierung des Projektes im Gewerbegebiet von Rohrstetten würde dagegen diese regionalplanerischen Grundsätze konterkarieren. Es könnte zum einen keinen eigenen Beitrag zum Erhalt, Ausbau oder zur Wiederbelebung der Funktionsfähigkeit eines Ortskerns leisten (RP 12, B IV 4.3 G), da es an einem peripheren Standort liege. Zum anderen würde es ein Projekt in Lalling verhindern, das aufgrund seines integrierten Standorts in idealtypischer Weise diesen Grundsätzen entspräche. Aus regionalplanerischer Sicht sollte somit dem Projekt in Hunding nicht der Vorzug gegeben werden.

Zusammenfassend lasse sich festhalten, dass die Verbesserung der Versorgung im Lallinger Winkel aus Sicht der Regionalplanung von erheblicher Bedeutung sei. Allerdings sollte der Standort im GE Rohrstetten nur dann realisiert werden, wenn der geplante Lebensmittelmarkt in Lalling nicht gebaut würde. Die Beeinträchtigung der o. g. regionalplanerischen Grundsätze durch dieses Vorhaben könnte nur dann hingenommen werden, wenn anderweitig keine Grundversorgung des Lallinger Winkels gewährleistet werden könnte.

Das Landratsamt Deggendorf äußert aus städtebaulicher Sicht grundsätzliche Bedenken gegen einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit Getränkemarkt und Tankstelle. Das Mitte der 90-er Jahre von der Gemeinde Hunding geschaffene Gewerbegebiet solle in seinem Bestand gesichert und nicht durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb zweckentfremdet werden. Das Gewerbegebiet war ursprünglich als eine gemeinsame Gewerbeentwicklung für die Gemeinden Hunding und Lalling konzipiert und aufgrund seiner isolierten Lage in der freien Landschaft nicht unproblematisch. In Zeiten einer stagnierenden und schrumpfenden wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung müsse den Gemeinden zu einer Kooperation bei Ausweisung und Vermarktung der Gewerbeflächen geraten werden. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe solle bei kleineren Gemeinden im Interesse einer verbesserten Nahversorgung vor Ort auf städtebaulich integrierte Lagen gelenkt werden.

Die Planung stehe im Widerspruch zum Ziel der Landesplanung, LEP 5.3.2, wonach Einzelhandelsgroßprojekte zu einem Teil auch einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung dienen und deshalb nur in städtebaulich integrierten Lagen erfolgen sollen. Dieses Ziel diene zugleich dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, trage zu einem sparsamen Flächenverbrauch bei und wäre somit mit dem in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten Grundsatz einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Einklang.

Da innerhalb der Mitgliedsgemeinden der Verwaltungsgemeinschaft enge räumliche Verflechtungen bestehen, wären aus fachlicher Sicht bei der Untersuchung der Standortalternativen auch die restlichen Mitgliedsgemeinden mit einzubeziehen. Zudem seien durch die Planung erhebliche Auswirkungen auf die benachbarten Gemeinden zu erwarten, weshalb die Bauleitplanung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden abzustimmen sei (§ 2 Abs. 2 BauGB), insbesondere auch im Hinblick auf das derzeit laufende Aufstellungsverfahren für ein SO großflächiger Einzelhandel in der Nachbargemeinde Lalling.

Die ursprüngliche Zielsetzung des Bebauungsplanes gemäß Begründung zum Bebauungsplan ging von einem „Gewerbedarf“ in einem bäuerlich geprägten Umfeld aus. Dabei wurde auf eine behutsame Entwicklung durch landschaftstypische Gebäude-, Siedlungs- und Grünstrukturen besonderer Wert gelegt. Die städtebauliche Zielsetzung war auf die Bildung eines dörflichen Gefüges mit charakteristischen Ortsrändern und attraktiven Ortsgliederungen ausgerichtet. Im Zuge mehrerer Änderungen durch die Gemeinde wurde diese Zielsetzung immer mehr aufgegeben.

Die Untere Naturschutzbehörde weist ebenfalls darauf hin, dass die Ausweisung des GE Rohrstetten auf „grüner Wiese“, isoliert in der freien Landschaft im sensiblen Landschaftsraum des Lallinger Winkels, seinerzeit nicht unproblematisch war. Entsprechend vorgebrachte Bedenken wurden mit Verweis auf die Planungsgrundsätze und -inhalte abgewogen. Mit einer ins Gelände eingepassten, hofartigen Bebauung in Verbindung mit einer intensiven Durchgrünung, Eingrünung und Vernetzung mit der Landschaft sowie einer naturnahen Wasserrückhaltung sollte der sensiblen ländlichen Situation Rechnung getragen werden. Diese Konzeption kam auch in der Bezeichnung „Gewerbedarf“ zum Ausdruck. Im Zuge der Verwirklichung der einzelnen Bauvorhaben und mehrerer Deckblattänderungen wurden allerdings immer mehr Abstriche gemacht; insbesondere wurden die grünordnerischen Maßnahmen und die Vernetzung mit der Landschaft durch die hier typischen Streuobstwiesen nicht bzw. nur minimalst umgesetzt. Während sich die Bebauung bislang auf den Hangbereich - mit Einbindung ins Gelände - beschränkte, erstreckt sich die Planung nun auch auf die im Osten angrenzende Hochfläche. Statt der bislang geplanten Streuobstwiesen als Einbindung in und zur Vernetzung mit der Landschaft soll nun ein riesiger Einkaufsmarkt mit Parkplätzen, Tankstelle usw. errichtet werden.

In den Planunterlagen werde auf die notwendige Sichtbarkeit des Marktes und der Tankstelle für den Durchgangsverkehr hingewiesen. Dies lasse nicht nur deutliche Defizite hinsichtlich erforderlicher Eingrünungsmaßnahmen erwarten, sondern werfe auch grundsätzliche Fragestellungen auf. So werde das Erfordernis der Planung mit der Nahversorgung der gesamten Verwaltungsgemeinschaft begründet. Andererseits aber eine derart groß dimensionierte Planung vorgelegt, dass diese wiederum auf den Durchgangsverkehr ausgerichtet werden müsse.

Während beim Erfordernis des Marktes mit allen vier Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft argumentiert werde, blieben die anderen drei Gemeinden bei der Untersuchung von Standortalternativen unberücksichtigt. Dies sei zwar aus Sicht der Gemeinde verständlich und unter dem Gesichtspunkt Beschränkung der Planungshoheit auf das Gemeindegebiet auch nicht grundsätzlich zu beanstanden. Aus naturschutzfachlicher Sicht müsse hier jedoch der Beurteilungsraum erweitert werden, zumal in der Nachbargemeinde Lalling bereits konkrete Planungen mit geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft und mit direkter Anbindung angelaufen seien.

Zusammenfassend seien seitens der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gegen das Vorhaben erhebliche Bedenken vorzubringen. Die Planung eröffne insbesondere nachhaltige Eingriffe in das Landschaftsbild, die aufgrund der Geländesituation und der Planungsvoraussetzungen (Wahrnehmbarkeit für den Durchgangsverkehr) nicht bzw. nicht ausreichend minimierbar seien. Vielmehr fordere man die Umsetzung der Grünordnung, insbesondere der Eingrünung und der Anlage der Streuobstwiesen zur Vernetzung mit der Landschaft, um die Defizite für die bereits erfolgte Bebauung aufzuwiegen.

Das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf teilt mit, dass die Wasserversorgung in Rohrstätten durch den Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung gesichert sei. Die Gemeinde selbst sei an das Netz der Wasserversorgung Bayerischer Wald angeschlossen. Die Grundwasserneubildung werde zwar verringert, eine wesentliche Einflussnahme auf das Grundwasser sei aber nicht zu erwarten. Wasserschutzgebiete seien durch das Vorhaben nicht betroffen.

Das anfallende Schmutzwasser könne über die bestehende Kanalisation zur Kläranlage Hunding abgeleitet werden, die ausreichend aufnahmefähig sei. Mit dieser Art der Entsorgung des Schmutzwassers bestünde aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis. Dies sei jedoch bei der angedachten Versickerung des Niederschlagswassers bei Ausführung der Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink nicht der Fall. Eine Versickerung von Niederschlagswasser von solchen Dächern sei ohne aufwändige Reinigung nicht erlaubt. Als Alternative schlägt das Amt eine entsprechende Reinigung und die anschließende Ableitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer oder die Wahl einer anderen Art der Dachhaut (beschichtetes Blechdach, Ziegeldeckung, Betondachsteine) vor.

Das Staatliche Bauamt Passau legt Wert darauf, dass die Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG von 20 m zum Fahrbahnrand der B 533 zu beachten sei. Unmittelbare, neue Zufahrten zur Bundesstraße würden nicht zugelassen. Die Erschließung habe über die bestehende Gemeindestraße zu erfolgen, wie in den vorliegenden Unterlagen beschrieben. Hierbei sei ein größtmöglicher Abstand zur Bundesstraße einzuplanen, um zu verhindern, dass ein evtl. Rückstau in die Bundesstraße erfolgen könne. Darüber hinaus gibt das Amt eine Reihe von Hinweisen, die auf der Ebene des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind.

Die IHK für Niederbayern stellt fest, dass das Vorhaben nicht an Wohnbebauung, sondern an ein bestehendes Gewerbegebiet angebunden ist. Der geplante Standort des Projekts befinde sich fernab des Ortskerns von Hunding und sei somit für einen Großteil der Anwohner letztlich nicht fußläufig erreichbar. Schließlich widerspreche die Verquickung von Lebensmittelmarkt und Tankstelle der Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr. Es sei davon auszugehen, dass deshalb keine städtebaulich integrierte Lage vorliege. Damit widerspreche die Lage dem Grundgedanken der verbrauchernahen Versorgung im ländlichen Raum. Darüber hinaus würden Dienstleistungen, wie beispielsweise Poststation, Paketdienst und Lotto-Aannahmestelle außerhalb des Ortskerns angeboten werden. Schließlich ziehen derartige Standorte inkl. eines Getränkemarktes und einer Tankstelle oftmals weitere Neuansiedlungen nach sich und unterstützen damit eine für den jeweiligen Ortskern negative Entwicklung.

Aufgrund einer wertenden Gesamtschau sei man der Auffassung, dass es sich in diesem Falle um keine städtebaulich integrierte Lage handle. Eine aktuelle Studie der IHK Niederbayern mit dem Titel „Kaufstrom- und Einzelhandelsstrukturuntersuchung Niederbayern-Oberösterreich“, in der 20 grenznahe Handelsstandorte analysiert wurden, komme zu dem Ergebnis, dass lediglich 27 % der Handelsumsätze in den untersuchten Ortskernen generiert würden - ein um immerhin um 5 % schlechterer Wert im Vergleich mit den Handelsstandorten Oberösterreichs. Nicht zuletzt deshalb empfehle die IHK, künftig und aus-

schließlich umsatz- und somit auch frequenzstarke Handelsbetriebe in den innerörtlichen Kernbereichen anzusiedeln. Der immer stärker werdende Onlinehandel - Tendenz auch bei Lebensmitteln steigend - verstärke die Verödung der Ortskerne. Letztlich weise man auch auf die Finanzhilfen des Bundes und des Freistaates Bayern zur Städtebauförderung und Dorferneuerung hin. Hier stehe die Stärkung der Ortsmitten sowie die Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen im Vordergrund. Aus der Verwaltungsgemeinschaft Lalling hätten die Gemeinden Grattersdorf und Schaufling an Programmen aus der Dorferneuerung bzw. Städtebauförderung teilgenommen - das zu bewertende Projekt stehe aus Sicht der IHK in Konkurrenz zu diesen Zielen. Das örtliche IHK-Gremium Deggen-  
dorf, das zu dieser Situation befragt wurde, mache über diese Hinweise hinaus keine weiteren Anmerkungen.

Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz spricht sich gerade im ländlichen Raum für eine bedarfsgerechte Sicherstellung der Nahversorgung aus. Bei einer gleichzeitigen Stärkung der zentralen Orte nehme die Sicherstellung der Daseinsvorsorge eine zentrale Bedeutung ein und müsse auch in kleineren Ortschaften und Grundzentren gewährleistet sein. Nach den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern sollen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte jedoch in der Regel nur in zentralen Orten ausgewiesen werden.

Darüber hinaus haben die Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte gemäß LEP an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Die Erfüllung dieser landesplanerischen Vorgabe sei für den angeführten Vorhabensstandort in Frage zu stellen. Die landesplanerische Zielvorgabe zur Ausweisung von Einzelhandelsgroßprojekten in städtebaulich integrierten Lagen solle u. a. dazu beitragen, dass Ortskerne in ihrer Funktionsvielfalt gestärkt werden, eine Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung - auch unter demographischen Gesichtspunkten - erfolgen könne sowie motorisierter Individualverkehr möglichst vermieden werde.

In diesem Zusammenhang weise man auch darauf hin, dass Einzelhandelsgroßprojekte einen maßgeblichen Beitrag zur Sicherstellung der Nahversorgung leisten können. Klassisches Ladenhandwerk finde dort jedoch nur in seltenen Fällen einen geeigneten Standort.

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V. kritisiert, dass die Gemeinde Hunding die ursprüngliche Idee eines „Gewerbedorfes“ aufgeben. Durch die geplanten Abgrabungen zur Bundesstraße und die Aufgabe der für den Lallinger Winkel typischen Eingrünung durch Obstbaumriegel werde das ursprüngliche Konzept konterkariert. Der BN schlägt deshalb eine Beschränkung der Planung auf den bestehenden Umgriff im Flächennutzungsplan vor.

Allerdings verweist auch der BN auf die Planung in der Nachbargemeinde Lalling, die erheblich unproblematischer sei als das geplante SO in Rohrstetten. Selbst wenn der Standort Lalling in der Nachbargemeinde liege, müsse er im Rahmen des vereinfachten Raumordnungsverfahrens als sinnvolle Alternative berücksichtigt werden. Im Vergleich der beiden Standorte sei dem Standort in Lalling aus städtebaulicher, verkehrlicher, landesplanerischer und naturschutzfachlicher Sicht eindeutig der Vorzug zu geben.

Die Gemeinde Lalling weist darauf hin, dass sie laut Regionalplan Donau-Wald als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum - jetzt Grundzentrum - eingestuft sei. Lalling habe bekanntlich einen eigenen Standort für einen entsprechenden Lebensmittelmarkt, der genehmigungsfähig sei. Dieser Standort liege - wie im LEP gefordert - in integrierter städtebaulicher Lage am Hauptort. Der geplante Markt sei verkehrssicher zu erreichen.

Bei der Bereitstellung zentralörtlicher Einrichtungen sei den zentralen Orten grundsätzlich der Vorzug einzuräumen. Es sei gemeinsame Aufgabe von Staat und den als zentralen Orten festgelegten Gemeinden, dafür Sorge zu tragen, dass zentralörtliche Einrichtungen vorgehalten würden. Hierzu zähle auch ein ausreichendes Einzelhandelsangebot zur Deckung des über die örtliche Nahversorgung hinausgehenden Bedarfs. Laut Regionalplan

gehören zum Nahbereich des Grundzentrums Lalling die Gemeinden Grattersdorf, Hunding und Schaufling. Dem Grundzentrum komme eine besondere Verantwortung bei der Vorhaltung zentralörtlicher Einrichtungen für die Bevölkerung ihres Nahbereichs zu.

Ein Markt in der Gemeinde Hunding bei Rohrstetten würde sich negativ auf das Grundzentrum Lalling auswirken, da faktisch nur ein derartiger Markt wirtschaftlich betrieben werden könne. Für die Zukunft würde dadurch eine Schwächung des Grundzentrums erreicht werden. Auch eine mögliche Reaktivierung des inzwischen geschlossenen Lebensmittelmarktes mit ca. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche innerhalb des Hauptortes Lalling wäre kaum mehr möglich. Ein Markt im Grundzentrum Lalling wäre auch von Bürgern der Ortsteile Panholling und Zueding, Gemeinde Hunding, fußläufig erreichbar.

Zudem befinde sich der Standort bei Rohrstetten nicht in einer städtebaulich integrierten Lage und widerspreche damit den Zielen des LEP. Der Standort sei weniger verkehrssicher zu erreichen, da eine Anbindung über die Bundesstraße B 533 vorgesehen sei. Außerdem sei eine fußläufige Erreichbarkeit aufgrund der Entfernung zu den nächstgelegenen Ortsteilen Rohrstetten (Entfernung ca. 400 m) und Euschertsfurth (Entfernung ca. 570 m) kaum gegeben. Zudem müssten Fußgänger den Standort über einen Feldweg erreichen.

Der dortige Markt sei weniger für die Versorgung des Nahbereichs ausgerichtet, sondern zielen auf die Nutzer der Bundesstraße ab. Inwieweit deren Einkaufsverhalten geändert werden könne, sei zumindest fraglich. Die Gemeinde Lalling spricht sich zusammenfassend und in Übereinstimmung mit den Aussagen des LEP gegen den vorliegend geplanten Standort bei Rohrstetten aus. Im Übrigen weise man darauf hin, dass am Grundzentrum Lalling derzeit ebenfalls eine Planung für einen großflächigen Lebensmitteleinzelmarkt mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche durchgeführt wird. Dieser Standort befinde sich in städtebaulich integrierter Lage.

Die Gemeinde Grattersdorf stellt fest, dass der geplante Markt an den ÖPNV angebunden sei. Der Standort sei für die Region aufgrund der Zufahrtsmöglichkeit über die Bundesstraße besser als innerhalb eines Ortsteils. Zudem wäre der Lieferverkehr aus immissionsschutzrechtlichen Gründen unproblematisch. Wünschenswert wäre aus Sicht der Gemeinde, dass ein Infopunkt für den Tourismus eingerichtet werde. Zusammenfassend betrachtet der Gemeinderat die Planung als Vorteil für die Gemeinde Grattersdorf und unterstützt den Standort im Gewerbedorf Rohrstetten.

Im Rahmen der Öffentlichkeitseinbeziehung gab auch der Seniorenbeauftragte der Gemeinde Lalling eine Stellungnahme zu der Planung ab. Aus Sicht der Senioren sei eine Dezentralisierung der Einkaufsmöglichkeiten nicht positiv zu sehen. Der geplante Supermarkt in Hunding sei von den meisten Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Lalling, auch von Hunding, sehr schlecht zu erreichen. Es gebe auch in dieser Richtung keine Busverbindung.

Ein angebotener Shuttleservice - einmal wöchentlich - sei für die Senioren nicht tragbar. Die Gemeinden würden sukzessive mit solchen Dezentralisierungen kaputt gemacht. Wenn man die Altersstatistik anschauere, zeige sich die Tendenz zur Veralterung. Die älteren Bürger fühlten sich hier allein gelassen. Die Gemeinde Lalling biete parallel zur Gemeinde Hunding eine hervorragende Alternative mit der Planung eines Supermarkts direkt am Ort, nicht wie Hunding „irgendwo in der Prärie“.

Keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung äußerten



- ZAW Donau-Wald,
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Deggendorf,
- Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern,
- Bayernwerk AG,
- Deutsche Telekom Technik GmbH,
- Handelsverband Bayern e. V.,
- die Mitgliedsgemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Schönberg und
- die Gemeinde Schaufling.

Die Gemeinde Hunding hat sich in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen selbst zu ihrer Planung geäußert. Sie vertritt die Auffassung, dass die Siedlungsstruktur in den Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft, die dem Nahbereich entspreche, stark zersplittert sei; ein starkes innerörtliches Kerngebiet sei nicht vorhanden. Ziel sei die Versorgung des Nahbereichs. Der Standort liege insofern verkehrsgünstig und sei aus allen Richtungen gut einsehbar. Eine ÖPNV-Haltestelle sei bereits vorhanden und solle durch einen Shuttle-Service des Betreibers ergänzt werden. Es stehe fest, dass der tägliche „Tascheneinkauf“ im ländlichen Raum rückläufig sei. Der wöchentliche Einkauf mit dem PKW sei die Regel. Die Nachbargemeinden seien über den Nahbereich hinaus beteiligt worden. Die Resonanz sei, ausgenommen seitens der Gemeinde Lalling, positiv. Der Investor und Betreiber des geplanten Marktes betrachte den Standort als konkurrenzfähig und wirtschaftlich. Der geplante Betrieb einer Tankstelle unterstütze den Markt.

Ein Wirtschaftsunternehmen müsse konkurrenzfähig sein, um langfristig bestehen zu können. Die geplante Größe und die zentrale Lage gewährleisten die Versorgung des Nahbereiches. Zudem können über den - tatsächlich vorhandenen - Verkehr auf der Bundesstraße B 533 Einnahmen erzielt werden. Eine Verstärkung des motorisierten Verkehrs sei damit nicht verbunden.

Zudem ergäben sich keine immissionsschutzrechtlichen Probleme aus Lieferverkehr und Parkplatznutzung. Auch wenn dies in Innerortslagen geregelt werden könne, seien negative Auswirkungen faktisch vorhanden.

Nach Zusicherung von Seiten des zukünftigen Betreibers würde der ehemalige Markt in Lalling mit einer Verkaufsfläche von ca. 500 m<sup>2</sup> auf einer unteren Angebotsschiene mit geringem Sortiment bis zum Bau des Marktes im Gewerbedorf betrieben werden. Eine Anpachtung werde derzeit mit der Raiffeisenbank Auerbach verhandelt. Der Fortbestand dieses Marktes werde angestrebt.

#### **F. Raumordnerische Bewertung (unter Einbeziehung der raumbedeutsamen Umweltauswirkungen)**

Maßstab der Beurteilung des Vorhabens sind neben den Raumordnungsgrundsätzen nach Art. 6 BayLplG die im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) und im Regionalplan der Region Donau-Wald (RP12) enthaltenen Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung. Darüber hinaus findet die „Handlungsanleitung zur landesplanerischen Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten in Bayern“ vom 1. August 2002 Anwendung.

**I. Bewertung des Vorhabens anhand der einschlägigen Erfordernisse der Raumordnung**

**1. Raumbezogene Belange des Einzelhandels und der verbrauchernahen Versorgung**

**1.1 Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung**

(Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 Satz 2 f. BayLplG (G)) Überörtliche Einrichtungen der kommunalen Vorsorge sowie der Bildung und Kultur, des Sozialwesens, der medizinischen Versorgung und des Sports, ferner der Verwaltung und der Rechtspflege sollen bevorzugt in den Zentralen Orten gebündelt werden. Geeignete räumliche Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung sind von besonderer Bedeutung.

(LEP 2.1.2 G) Alle Zentralen Orte sollen ein umfassendes Angebot an zentral-örtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten. Lt. Begründung zu diesem Grundsatz zählt zu diesen Einrichtungen ein ausreichendes Einzelhandelsangebot zur Deckung des über die örtliche Nahversorgung hinausgehenden Bedarfs.

(LEP 5.3.1 Z) Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Nahversorgungsbetriebe bis 1 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in allen Gemeinden,
- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.

(LEP 5.3.2 Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

(RP 12, A III 2.1.1 G) Eine Stärkung der Einzelhandelszentralität ist im Kleinzentrum Lalling anzustreben.

(RP 12, B IV 4.1 Z) In der gesamten Region soll auf eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit Waren und Dienstleistungen hingewirkt werden.

(RP 12, B IV 4.2 Z) Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs soll in allen Gemeinden der Region sichergestellt werden.

(RP 12, B IV 4.3 G) Die historisch gewachsenen Geschäfts- und Leistungszentren in den Innenstädten und Ortskernen sind als Standort der Versorgungseinrichtungen von besonderer Bedeutung. Es ist anzustreben, sie in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten und auszubauen bzw. wiederzubeleben.

(RP 12, B IV 4.4 G) Im Rahmen der kommunalen Planung, insbesondere im Zusammenhang mit städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, ist anzustreben, dass geeignete Standorte für Handels- und Leistungsbetriebe vor allem auch in den Zentrenlagen erhalten und weiterentwickelt werden.

## 1.2 Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung

### 1.2.1 *Grundsätzliche Eignung des Makrostandorts*

Die Gemeinde Hunding ist nicht als Zentraler Ort eingestuft. Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen lt. LEP 5.3.1 nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend davon sind Ausweisungen zulässig für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in allen Gemeinden.

Im Bebauungsplanentwurf vom 18.11.2014 ist als Art der baulichen Nutzung ein „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit Tankstellenbetrieb“ festgesetzt; Festlegungen zu den zulässigen bzw. nicht-zulässigen Sortimenten fehlen genauso wie zu maximal zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen. Entsprechend des vorliegenden Entwurfs soll innerhalb eines gemeinsamen Baufensters eine ebenerdige Verkaufsfläche von etwa 1.600 m<sup>2</sup> realisiert werden.

Damit steht der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.11.2014 im Widerspruch zu dem eben genannten Ziel der Landesplanung, da die Voraussetzungen für eine Abweichung von der Norm des LEP 5.3.1 nicht vorliegen. In den textlichen Festsetzungen sind weder die zulässigen Sortimente auf den Nahversorgungsbereich beschränkt, noch die maximal zulässige Verkaufsfläche verbindlich auf 1.200 m<sup>2</sup> oder darunter festlegt.

Dieser Zielwiderspruch kann jedoch durch Beachtung der Maßgaben 1 und 2 dieser landesplanerischen Beurteilung aufgelöst werden. So ist in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes eindeutig festzulegen, dass im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 2 nur ein Nahversorgungsbetrieb, ein separat zu betreibender Getränkemarkt sowie eine Tankstelle zulässig sind. Ebenso sind der Nahversorgungsbetrieb und der Getränkemarkt in getrennten Baufenstern darzustellen. Darüber hinaus ist festzulegen, dass die Verkaufsfläche des Nahversorgungsbetriebs eine Verkaufsfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf. Bei konsequenter Umsetzung dieser Maßgaben entspricht die vorgelegte Planung dem Ziel 5.3.1 des LEP.

### 1.2.2 *Städtebaulich integrierte Lage*

Die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte soll gemäß LEP 5.3.2 in städtebaulich integrierter Lage mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgen. Städtebaulich integriert gem. LEP sind Standorte in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verfügen. Direkt an einen Siedlungszusammenhang angrenzende Standorte sind aber nur dann städtebaulich integriert, wenn sie an einen Gemeindeteil anschließen, der nach Bevölkerungsanteil und Siedlungsstruktur einen Hauptort darstellt und in dem die Einrichtungen zur Deckung des wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Grundbedarfs für die Gemeindebevölkerung im Wesentlichen vorgehalten werden.

Der hier zu beurteilende Standort im Gemeindegebiet von Hunding liegt am Rande eines Gewerbegebiets, das ohne Anbindung an den Ortsteil Rohrstetten isoliert in der freien Landschaft liegt. Das Gewerbegebiet ist vom Ort Rohrstetten durch eine breite Landschaftszäsur beidseits der Staatsstraße St 2133 getrennt. Ein städtebaulich integrierter Standort im Sinne von LEP 5.3.2

liegt somit derzeit nicht vor. Diese Auffassung wird von allen Trägern öffentlicher Belange, die diese Frage behandelt haben, geteilt.

Eine Ausweisung in einer städtebaulichen Randlage wäre gem. LEP 5.3.2 nur dann zulässig, wenn die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen. Die Gemeinde hat hierzu eine Standortalternativenprüfung vorgelegt. Dabei wird zumindest der Alternativstandort Nr. 3 Rohrstetten Nord als städtebaulich integriert und grundsätzlich geeignet dargestellt. Zwar stehen topographische Gründe einer Nutzung dieses Standorts nicht entgegen; allerdings liegt der Standort im LSG Bayerischer Wald, wodurch eine Realisierung des Vorhabens zum momentanen Zeitpunkt ohne Änderung der LSG-Verordnung nicht möglich wäre. Somit steht derzeit in Hunding kein städtebaulich integrierter Standort zur Verfügung, der für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes nach objektiven Kriterien geeignet wäre.

Allerdings kann die Herstellung einer attraktiven und nach Möglichkeit auch beleuchteten Fuß- und Radwegeverbindung nach Rohrstetten den Zielkonflikt mit LEP 5.3.2 deutlich reduzieren (vgl. Maßgabe 3). Auch wenn sich durch diese Maßnahme nichts am räumlichen Abstand zwischen dem Ortsteil Rohrstetten und dem geplanten Vorhaben (ca. 400 m) ändert, so ist sie doch geeignet, den Anteil des Personenkreises zu erhöhen, die den künftigen Grundversorger ohne Benutzung der Bundesstraße fußläufig bzw. mit dem Fahrrad sicher erreichen kann. Damit wäre wohl zumindest ein im Sinne der Begründung zu LEP 5.3.2 höherer „anteiliger fußläufiger Einzugsbereich“ gegeben.

### 1.2.3 *Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte (einschließlich des belegenen Zentralen Orts) und verbrauchernahe Versorgung*

Der Regionale Planungsverband Donau-Wald hat in seiner Stellungnahme zu Recht die Auffassung vertreten, dass die Ansiedlung eines leistungsfähigen Grundversorgers im Lallinger Winkel zu begrüßen sei. Mit der Schließung des letzten kleinen Supermarktes in Lalling verfügt der gesamte Nahbereich des Grundzentrums Lalling über keine zeitgemäße Grundversorgung im Lebensmittelbereich mehr. Damit entspricht die Planung grundsätzlich den Zielen der Regionalplanung, wonach in der gesamten Region auf eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit Waren und Dienstleistungen hingewirkt (RP 12, B IV 4.1 Z) und die Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs in allen Gemeinden der Region sichergestellt werden soll (RP 12, B IV 4.2 Z).

Von verschiedenen Beteiligten wie der IHK für Niederbayern, dem Regionalen Planungsverband Donau-Wald, dem Bund Naturschutz in Bayern e.V. und der Gemeinde Lalling wird die Auffassung vertreten, dass eine Realisierung des Projektes im Gewerbegebiet von Rohrstetten die Errichtung eines gleichzeitig geplanten Nahversorgers an einem städtebaulich integrierten Standort im Grundzentrum Lalling verhindern wird<sup>1</sup>. Damit widerspreche die Planung in Rohrstetten den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung zum zentralörtlichen System (z.B. RP 12, A III 2.1.1 G und RP 12, B IV 4.3 G), die in starkem Maße auf die Bündelung von zentralörtlichen Einrichtungen in einem Zentralen Ort abstellen (Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 Satz 2 f. BayLplG).

---

<sup>1</sup> Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Lalling mit DB 25 sowie Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Großflächiger Einzelhandel“ (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am 18.11.2014)

Auch wenn diese Konsequenz nicht von der Hand zu weisen ist, kann dieser Argumentation nur insoweit gefolgt werden, als die Planung in Hunding-Rohrstetten derzeit noch nicht die Voraussetzungen des Ausnahmetatbestandes in LEP 5.3.1 erfüllt. Werden jedoch die Maßgaben 1 und 2 dieser landesplanerischen Beurteilung umgesetzt und nur ein Nahversorgungsbetrieb bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche errichtet, bleibt dieser Betrieb unterhalb des landesplanerischen Prüfmaßstabs. Denn es ist der explizite Wille des Normgebers, dass Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche – unabhängig von ihren tatsächlichen oder potentiellen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung - in allen Gemeinden zulässig sein sollen (vgl. Begründung zu LEP 5.3.1).

## **2. Raumbezogene Belange des Naturschutzes**

### **2.1 Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung**

(Art. 6 Abs. 2 Ziff. 6 BayLplG (G)) Das Landschaftsbild Bayerns soll in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewahrt werden. Kultur- und Naturlandschaften sollen erhalten und entwickelt werden. Historisch geprägte und gewachsene Kulturlandschaften sollen in ihren prägenden kulturellen und ökologischen Merkmalen und mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern erhalten bleiben.

### **2.2 Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung**

Die ursprüngliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ging von einem „Gewerbedorf“ in einem bäuerlich geprägten Umfeld aus (vgl. Begründung zum Bebauungsplan). Dabei wurde auf eine behutsame Entwicklung durch landeschaftstypische Gebäude-, Siedlungs- und Grünstrukturen besonderer Wert gelegt. Die städtebauliche Zielsetzung war auf die Bildung eines dörflichen Gefüges mit charakteristischen Ortsrändern und attraktiven Ortsgliederungen ausgerichtet. Im Zuge mehrerer Änderungen durch die Gemeinde wurde diese Zielsetzung immer mehr aufgegeben. Insbesondere wurden die grünordnerischen Maßnahmen und die Vernetzung mit der Landschaft durch die im Lallinger Winkel typischen Streuobstwiesen nach Auffassung des Landratsamtes Deggendorf nicht bzw. nur minimalst umgesetzt. Während sich die Bebauung bislang auf den Hangbereich - mit Einbindung ins Gelände - beschränkte, erstreckt sich die Planung nun auch auf die im Osten angrenzende Hochfläche. Statt der bislang geplanten und für das Ortsbild hier typischen Streuobstwiesen als Einbindung in und zur Vernetzung mit der Landschaft würden hier relativ große Baukörper (Supermarkt, Getränkemarkt und Tankstelle) entstehen.

Das geplante Vorhaben steht am vorgesehenen Standort in Konflikt mit dem o.g. Grundsatz, wonach historisch geprägte und gewachsene Kulturlandschaften in ihren prägenden kulturellen und ökologischen Merkmalen erhalten bleiben sollen (Art. 6 Abs. 2 Ziff. 6 BayLplG). Dieser Konflikt kann nur gelöst werden, wenn die im bisherigen Bebauungsplan tlw. bereits enthaltenen Grünordnungsmaßnahmen (z.B. die Anlage einer Streuobstwiese auf den verbleibenden Restflächen) umgesetzt und sinnvoll ergänzt werden (vgl. Maßgabe 4). Auch eine Durchgrünung des geplanten Parkplatzes kann die negativen Wirkungen auf das Landschaftsbild etwas abmildern.

## **II. Zusammenfassung**

Die Gemeinde Hunding kommt unter bestimmten Voraussetzungen auch als nicht-zentraler Ort für die Ansiedlung eines großflächigen Nahversorgers in Betracht. Das geplante Vorhaben ist grundsätzlich in der Lage, die derzeit bestehende Lücke bei der Versorgung mit Lebensmitteln und Getränken im Lallinger Winkel zu schließen. Durch die Maßgaben 1 und 2 dieser Landesplanerischen Beurteilung wird gewährleistet, dass die Ausnahmemöglichkeit des Ziels LEP 5.3.1, wonach in allen Gemeinden Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig sind, zur Geltung kommen kann.

Der Standort des Vorhabens ist nicht städtebaulich integriert. Die Gemeinde hat jedoch plausibel nachgewiesen, dass derartige Standorte außerhalb von Schutzgebieten nicht vorhanden sind. Damit kann die Ausnahme nach LEP 5.3.2 zur Anwendung kommen.

Das Problem der abgesetzten Lage des Standorts vom Ortsteil Rohrstetten kann gemildert werden, wenn der Planbereich durch eine Fuß- und Radwegeverbindung an den Ortsteil Rohrstetten angebunden wird (Maßgabe 3). Notwendig sind aber auch verstärkte Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets, um der besonderen landschaftlichen Qualität des Lallinger Winkels gerecht zu werden (Maßgabe 4).

Unter Beachtung dieser Maßgaben kann die vorgelegte Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung in Übereinstimmung gebracht werden.

## **G. Abschließende Hinweise**

1. Die Grundlagen für diese landesplanerische Beurteilung bilden der Vorentwurf des Deckblatts Nr. 2 (SO großflächiger Einzelhandel) zum Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbepark Rohrstetten“ der Gemeinde Hunding (Stand: 17./18.11.2014),
  - die Stellungnahmen der am Verfahren beteiligten Träger öffentlicher Belange sowie
  - eigene ermittelte Tatsachen.
2. Diese landesplanerische Beurteilung greift den im Einzelfall vorgeschriebenen Verwaltungsverfahren nicht vor und ersetzt weder danach erforderliche öffentlich-rechtliche Gestattungen, noch die Bauleitplanung und privatrechtliche Zustimmungen sowie Vereinbarungen. Die nachfolgenden Verwaltungsentscheidungen unterliegen als raumbedeutsame Maßnahmen der Mitteilungspflicht gemäß Art. 30 Abs. 1 BayLplG.
3. Diese landesplanerische Beurteilung gilt nur so lange, wie sich ihre Grundlagen nicht wesentlich ändern. Die Entscheidung über die Änderung der Grundlagen trifft die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde.
4. Diese landesplanerische Beurteilung ergeht kostenfrei (vgl. Art. 34 BayLplG).

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Weber  
Abteilungsleiter



## Kopie per E-Mail

Landratsamt Deggendorf  
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Deggendorf  
Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern  
Bayerischer Bauernverband  
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege  
Bund der Selbstständigen, Gewerbeverband Bayern e.V.  
Bund Naturschutz in Bayern e.V., Deggendorf  
Deutsche Telekom AG  
Bayernwerk AG  
Handelsverband Bayern e.V.  
Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz  
IHK Niederbayern  
Regionaler Planungsverband Donau-Wald  
Staatliches Bauamt Passau  
Wasserwirtschaftsamt Deggendorf  
Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald  
Gde. Kirchberg i. Wald  
Markt Schönberg  
Gde. Schöfweg  
Gde. Innernzell  
Gde. Lalling  
Gde. Grattersdorf  
Gde. Schaufling

mit der Bitte, Kenntnis zu nehmen.

**Hauptgebäude**  
Regierungsplatz 540  
84028 Landshut

**Ämtergebäude**  
Gestütstraße 10  
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

**Konten**  
Zahlungen nur an die  
mitgeteilten Konten der  
Staatsoberkasse  
Bayern in Landshut

### Öffentliche Verkehrsmittel

zum Hauptgebäude 2, 3, 4, 5, 6, 7, 14  
zum Ämtergebäude 3, 5, 6, 7, 14

(Haltestelle Regierungsplatz / Maximilianstraße)  
(Haltestelle Amtsgericht / Hauptfriedhof)

# Regierung von Niederbayern



Regierung von Niederbayern - Postfach - 84023 Landshut

---

## **Kopie** per E-Mail

SG 34  
SG 51

mit der Bitte, Kenntnis zu nehmen.

**Hauptgebäude**  
Regierungsplatz 540  
84028 Landshut

**Ämtergebäude**  
Gestütstraße 10  
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

**Konten**  
Zahlungen nur an die  
mitgeteilten Konten der  
Staatsoberkasse  
Bayern in Landshut

### **Öffentliche Verkehrsmittel**

zum Hauptgebäude  2, 3, 4, 5, 6, 7, 14  
zum Ämtergebäude  3, 5, 6, 7, 14

(Haltestelle Regierungsplatz / Maximilianstraße)  
(Haltestelle Amtsgericht / Hauptfriedhof)