

---

# **Fortschreibung des Regionalplans Donau-Wald**

## **Auslegung**

**bei der höheren Landesplanungsbehörde  
gemäß Art. 18 Abs. 1 BayLplG**

**Teil B - Fachliche Ziele und Grundsätze**

**B II Siedlungswesen**

Beschluss des Regionalen Planungsverbandes vom 19.11.2015

Verbindlicherklärung der Regierung von Niederbayern mit Bescheid  
vom 23.03.2016

In-Kraft-getreten am 30.04.2016

---

## **B II SIEDLUNGSWESEN**

### **1 Siedlungsentwicklung**

- 1.1 G Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen.

Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.

- 1.2 G Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.

- 1.3 G Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.

Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.

- 1.4 G Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.

### **2 Siedlungsgliederung**

- 2.1 G Die innerörtlichen Grünsysteme sollen erhalten, wenn notwendig erweitert und mit den siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden.

- 2.2 Z Zur Verhinderung großflächiger und bandartiger Siedlungsstrukturen sind raumwirksame Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten als Trenngrün zu erhalten.

Als Trenngrün werden Freiflächen bestimmt zwischen:

- 4 Aiterhofen (Gemeinde Aiterhofen) und Ittling (Stadt Straubing)
- 5 Mainkofen (Stadt Deggendorf) und den Gewerbegebieten nördlich der A 92 (Stadt Plattling)
- 6 den Wohngebieten von Plattling und dem Gewerbegebiet im Norden (Stadt Plattling)

- 7 den Wohngebieten von Plattling und dem Gewerbegebiet im Nordosten (Stadt Plattling)
- 10 Hengersberg und Manzing/Fronhofen (Markt Hengersberg)
- 11 Geiselhöring und Sallach (Stadt Geiselhöring)
- 12 Pondorf und Oberzeitldorn (Gemeinde Kirchroth)
- 13 Rinkam (Gemeinde Atting) und Lerchenhaid (Stadt Straubing)
- 14 Salching und Oberpiebing (Gemeinde Salching)
- 15 Taiding und Niederschneiding (Gemeinde Oberschneiding)
- 16 Bogen und Oberalteich (Stadt Bogen)
- 17 Straßkirchen (Gemeinde Straßkirchen) und Irlbach (Gemeinde Irlbach)
- 18 Rettenbach (Stadt Deggendorf) und Hettenkofen (Gemeinde Stephansposching)
- 19 Rettenbach und Stauffendorf (Stadt Deggendorf)
- 22 Niederalteich (Gemeinde Niederalteich) und Altenufer (Markt Hengersberg)
- 23 Moos und Langenisarhofen (Gemeinde Moos)
- 24 Künzing (Gemeinde Künzing) und dem Umspannwerk Pleinting (Stadt Vilshofen an der Donau)
- 25 Hitzling und dem Gewerbegebiet im Südwesten von Vilshofen (Stadt Vilshofen an der Donau)
- 26 Kurgbiet Bad Griesbach und Schwaim/Eisenthal (Stadt Bad Griesbach im Rottal)
- 27 Kirchham und Tutting (Gemeinde Kirchham)
- 28 Haslinger Hof und dem Gewerbegebiet im Westen von Bad Füssing (Gemeinde Bad Füssing)

Die Trenngrünbereiche sind in der Karte „Freiraumsicherung/Trenngrün“, die Bestandteil des Regionalplans ist, zeichnerisch erläuternd dargestellt.

## **Zu B II        SIEDLUNGSWESEN**

### **Zu 1            Siedlungsentwicklung**

Zu 1.1        Der Umfang der bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung einer Gemeinde richtet sich jeweils nach ihrer Größe, Struktur und Ausstattung.

Im Wohnsiedlungsbereich soll die Entwicklung einer Gemeinde die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung und ggf. einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung umfassen. Bei der Bedarfsermittlung ist insbesondere die absehbare demographische Entwicklung zu berücksichtigen. Vor allem Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion sollen sich in der baulichen Entwicklung in erster Linie auf die Eigenentwicklung konzentrieren.

Im gewerblichen Siedlungsbereich soll die Entwicklung einer Gemeinde den Bedarf der ansässigen Betriebe sowie die Neuansiedlung von Betrieben umfassen, die zur Sicherung der Arbeitsplätze und der Standortentwicklung notwendig sind.

Nach Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 Satz 8 BayLplG (2012) soll die Siedlungstätigkeit räumlich konzentriert und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur, insbesondere auf Zentrale Orte, ausgerichtet werden. Da in der Region eine Vielzahl der Gemeinden Flächengemeinden sind, leistet eine Konzentration der Siedlungsentwicklung an den Hauptorten der Gemeinden den größtmöglichen Beitrag zur Ressourcenschonung und einer besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur. Um die Vorteile von kompakten Siedlungskörpern nutzen zu können, soll die Siedlungsentwicklung daher so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden. Insbesondere in Teilräumen, in denen mit Bevölkerungsrückgang zu rechnen ist, ist es von besonderer Bedeutung, die Innenentwicklung zu stärken und möglichst kompakte Siedlungskörper zu entwickeln.

Bestehende Siedlungsbereiche außerhalb der Hauptorte der Gemeinden können insbesondere im Rahmen der Möglichkeiten, die §§ 34 und 35 BauGB bieten, bestandsorientiert weiterentwickelt werden.

Zentrale Orte bieten sich aufgrund ihrer Bündelungs- und Mittelpunktfunktion bzw. der dort vorhandenen Fühlungs- und Agglomerationsvorteile als Standort für die gewerblich-industrielle Weiterentwicklung besonders an. Darüber hinaus gibt es aber auch Gemeinden in der Region, die aufgrund ihrer Lagevorteile für die Ausweisung größerer gewerblicher Flächen in Betracht kommen.

Der interkommunalen Zusammenarbeit kommt insbesondere bei der Ausweisung und Entwicklung von neuen gewerblichen Bauflächen eine besondere Bedeutung zu. Durch die Konzentration auf geeignete Standorte in „Flächenspendergemeinden“ können problematische Standorte an anderer Stelle vermieden und gleichzeitig dem regionalen Bedarf Rechnung getragen werden. Durch vertragliche Regelungen zwischen den Gemeinden können „Nutzen und Lasten“ der gemeinsamen Entwicklungsmaßnahmen gerecht verteilt und ein Interessenausgleich erreicht werden. Durch die abschnittsweise Planung und Realisierung nach dem städtebaulichen Grundsatz einer Entwicklung „von innen nach außen“ kann den Unsicherheiten von Bedarfsprognosen und einer wirtschaftlichen Erschließung der Gewerbeflächen sachgerecht begegnet werden.

Zu 1.2

In der Region haben sich über die Jahrhunderte charakteristische Siedlungsstrukturen herausgebildet. Erste Zeugnisse einer Besiedelung des Dungaues und Teile des Tertiären Hügellandes liegen bereits für die Jungsteinzeit vor. Die Siedlungsgeschichte in anderen Teilen der Region beginnt hingegen sehr viel später. Seither hat sich das Siedlungsmuster deutlich weiterentwickelt. Insbesondere seit den 1960er Jahren ist durch Nutzungsintensivierung und Wandel in den landwirtschaftlichen Produktionsverhältnissen, die zunehmende Industrialisierung und Verstädterung eine beschleunigte Veränderung der gewachsenen Siedlungs- und Flurformen festzustellen.

In Teilen der Region sind aber auch heute noch historische Siedlungs- und die damit verbundenen Flurformen ablesbar, die die Kulturlandschaft prägen. Die Siedlungsentwicklung soll sich daher an den besonderen Eigenarten der typischen Siedlungsformen orientieren. Es gilt daher, insbesondere bei der Siedlungsentwicklung, bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen und der Flurneueordnung bzw. Dorferneuerung die noch vorhandenen charakteristischen Merkmale und gewachsenen Strukturen in Substanz und Maßstab zu erhalten bzw. sorgsam weiterzuentwickeln.

Zu 1.3

Siedlung und Freiraum sind keine trennenden Gegensätze, sondern prägen durch ihr räumliches Zusammenspiel und ihre gegenseitigen Bezüge das Orts- und Landschaftsbild. Die Erhaltung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ist eine wichtige Aufgabe der Bauleitplanung. Um eine Beeinträchtigung durch neue Siedlungen und andere Bauvorhaben möglichst gering zu halten, ist es wichtig, die Spezifika und Maßstäblichkeit der Landschafts- und Siedlungsstrukturen zu berücksichtigen.

Die Siedlungsränder sind das Bindeglied zwischen Siedlung und Freiraum. Aus dem Freiraum in den Siedlungsbereich hineinreichende Funktionsbeziehungen sind daher bei der Siedlungsentwicklung besonders zu berücksichtigen. Gerade in ländlichen Bereichen sind die Siedlungsränder häufig durch Streuobstwiesen, Gärten oder andere strukturreiche Übergänge geprägt. Diese gilt es im Sinne einer möglichst harmonischen Einbindung der Sied-

lungen in die umgebende Landschaft zu erhalten und zu entwickeln bzw. Defizite zu beseitigen.

Im Raum wahrnehmbare natürliche oder künstliche Grenzen und Zäsuren, wie z.B. Wasserläufe, Gelände- und Raumkanten, Straßen usw. sollen durch die bauliche Entwicklung nicht ohne zwingenden Grund überschritten werden.

- Zu 1.4 In einer Vielzahl der Gemeinden der Region stellt sich immer wieder das Problem, dass städtebaulich sinnvolle Flächen aufgrund mangelnder Verfügbarkeit von Grundstücken nicht für die bauliche Entwicklung genutzt werden können. Es ist daher eine wichtige Aufgabe der Kommunen, durch eine vorausschauende Flächensicherung bzw. Flächenmobilisierung sicherzustellen, dass die Siedlungsentwicklung nachhaltig erfolgen und eine günstige räumliche Zuordnung der verschiedenen Nutzungen erreicht werden kann. Den Gemeinden stehen hier vielfältige Instrumente zur Verfügung, die Bodennutzung sozial gerecht und nachhaltig zu gestalten.

## **Zu 2 Siedlungsgliederung**

- Zu 2.1 Innerörtliche Grünstrukturen sind für die Gliederung der Siedlungskörper, ökologische und soziale Funktionen (z.B. Frischluftzufuhr, Temperaturlausgleich, Erholung, Lärmschutz, Biodiversität) von besonderer Bedeutung. Gerade in größeren Siedlungen sind der Erhalt und die Weiterentwicklung der innerörtlichen Grünstrukturen daher von besonderer Bedeutung. Aber erst durch eine Vernetzung dieser Strukturen mit den Freiräumen außerhalb der Siedlungsräume können die vielfältigen Wohlfahrtsfunktionen voll zum Tragen kommen.

- Zu 2.2 Nach LEP 2013 (Grundsatz 3.3) soll die Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. Als Instrument zur Sicherung und Freihaltung kleinräumig bedeutsamer Freiräume steht insbesondere das Trenngrün zur Verfügung. Die Ausweisungen von Trenngrünbereichen dienen der Gliederung der Siedlungseinheiten auf der regionalen Ebene. Durch die Freihaltung raumwirksamer Freiflächen von Bebauung soll eine bandartige Siedlungsentwicklung vermieden werden. Das Landschaftsbild kann dadurch erhalten bzw. verbessert werden; dies gilt auch für die mikroklimatischen Verhältnisse und ökologischen Aspekte. Zwischen den im Ziel genannten Siedlungseinheiten ist der Erhalt der Freiflächen durch Trenngrün deshalb erforderlich. Auf die Pflege (z.B. Biotope) und Entwicklung dieser Freiräume durch Pflanzmaßnahmen (z.B. Feldgehölze) oder Nutzung als Ausgleichsflächen soll hingewirkt werden.

Die Darstellungen von Trenngrün im Regionalplan sind zeichnerische Erläuterungen verbaler Ziele und haben symbolhaften Charakter. Die Darstellungen sind keine gebietsscharfen Abgrenzungen mit konkretem Flächenbezug und geben deshalb auch keine exakte Auskunft über die genaue Ausdehnung der Freiflächen, die zur Gliederung der Siedlungseinheiten notwendig sind. Eine raumwirksame Wirkung kann in der Regel ab ca. 250 m Breite angenommen werden. Bei geringerer Breite des Trenngrüns muss die Beurteilung der Raumwirksamkeit im Einzelfall erfolgen.

Die Trenngrünbereiche sollen durch Festlegungen zu lokal bedeutsamen Freiräumen in den Flächennutzungs- und Landschaftsplänen der Kommunen ergänzt werden.

## UMWELTERKLÄRUNG

Die Begründung der Neuaufstellung des Kapitels B II Siedlungswesen des Regionalplans Donau-Wald enthält gemäß Art. 18 Satz 3 Nr. 1 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG 2012) eine zusammenfassende Erklärung, wie

- 1) Umwelterwägungen in den Raumordnungsplan einbezogen wurden,
- 2) der Umweltbericht, die Ergebnisse der Anhörungsverfahren sowie die geprüften Alternativen in der Abwägung berücksichtigt wurden und
- 3) welche Maßnahmen für eine Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen bei der Verwirklichung des Regionalplans durchgeführt werden sollen.

### 1 Einbeziehung von Umwelterwägungen

Die fachlichen Ziele und Grundsätze des Regionalplans setzen den regionalplanerischen Rahmen für die Entwicklung des Raums. Neben textlichen Festlegungen enthält das Kapitel B II Siedlungen auch zeichnerisch erläuterte Festlegungen (Trenngrün).

Als Teil des Fortschreibungsentwurfs für das Kapitel B II Siedlungswesen wurde gem. Art. 15 BayLplG (2012) ein Umweltbericht erstellt. In diesem wurden der allgemeine Umweltzustand und die derzeitigen Umweltprobleme in der Region Donau-Wald dargelegt und die erheblichen Auswirkungen, die die Verwirklichung des Raumordnungsplanes auf die Umwelt haben kann, entsprechend dem Planungsstand ermittelt, beschrieben und bewertet.

Die Umsetzung der hier vorgegebenen Ziele und Grundsätze erfolgt auf anderen Planungsstufen und von anderen Planungsträgern. Relevante Umweltprobleme und potenzielle Konflikte mit den Umweltbelangen treten erst zu diesem Zeitpunkt tatsächlich auf. Wenn Vorhaben zur Verwirklichung anstehen, sind die konkreten Umweltauswirkungen von den jeweiligen Planungsträgern zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

Der Maxime der Nachhaltigkeit folgend versucht der Regionalplan durch seine Rahmensetzung die Belange Natur- und Umwelt, Wirtschaft und Soziales/Kultur gleichgewichtig zu behandeln. Umwelterwägungen sind daher integraler Bestandteil raumordnerischer Abwägung. Der Regionalplan stellt ein Mittel der planerischen Konfliktbewältigung bzw. –minimierung dar.



## **2 Berücksichtigung des Umweltberichtes, Ergebnisse des Anhörungsverfahrens, geprüfte Alternativen**

### **Umweltbericht**

Der Fortschreibungsentwurf mit Umweltbericht wurde den Trägern öffentlicher Belange, den Verbandsmitgliedern des Regionalen Planungsverbandes Donau-Wald sowie der Öffentlichkeit im Rahmen des Anhörungsverfahrens bzw. durch Einstellung in das Internet und Auslegung bei der Regierung von Niederbayern und den Kreisverwaltungsbehörden zugänglich gemacht.

### **Ergebnisse des Anhörungsverfahrens**

Die Informationen des Umweltberichtes und die Bewertungen der voraussichtlichen Umweltauswirkungen stellten eine Informationsbasis und Abwägungsmaterial dar. Anmerkungen zum Umweltbericht sind im Anhörungsverfahren nicht eingegangen.

Die Umweltauswirkungen der Festlegungen des Regionalplans sind aufgrund des Abstraktionsgrades und der Maßstäblichkeit der Planungsebene nur allgemein bewertbar. Als Ergebnis dieser allgemeinen Bewertung ist festzustellen, dass sich erhebliche Auswirkungen bei der Umsetzung des Regionalplans durch entsprechende Vorhaben nicht vollständig vermeiden lassen. Insbesondere durch die „Gestaltungsgrundsätze“, die im Kapitel B II verankert werden, wird ein Beitrag zur Reduzierung der Auswirkungen der Siedlungsentwicklung auf die Schutzgüter Mensch, biologische Vielfalt, Landschaft und kulturelles Erbe geleistet.

### **Alternativen**

Aufgrund der Verpflichtung an die Regionalplanung, gemäß Art. 21 Abs. 2 Nr. 3 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG 2012), regionsweit raumbedeutsame Festlegungen zur Siedlungsstruktur festzulegen, entfällt eine Null-Variante (Verzicht auf Festlegungen im Regionalplan) als Planungsalternative.

## **3 Überwachungsmaßnahmen**

Die Überwachung der Umweltauswirkungen kann erst im Zuge der Verwirklichung der regionalplanerischen Ziele und Grundsätze im Rahmen der Umsetzung einzelner Vorhaben erfolgen. Dies erfolgt auf den nachfolgenden Planungsebenen. Konkrete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Eingriffe durch die weitere Siedlungsentwicklung können erst mit Konkretisierung auf Projektebene ergriffen werden. Diese Maßnahmen gilt es in den jeweiligen Genehmigungsverfahren zu eruieren, zu bewerten und zu überwachen.

Konkrete Überwachungsmaßnahmen hinsichtlich potentieller erheblicher Umweltauswirkungen sind auf der Ebene der Regionalplanung daher nicht vorgesehen. Im Zuge der laufenden Raubeobachtung durch die Landesplanungsbehörden ist aber gewährleistet, dass die raumbedeutsamen Tatbestände und Entwicklungen fortlaufend erfasst, bewertet und überwacht werden.