



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Große Kreisstadt Neuburg a.d.Donau
Postfach 1740
86622 Neuburg a.d.Donau

- per E-Mail stadt@neuburg-donau.de; bauleitplanungen@neuburg-donau.de -

Bearbeitet von	Telefon/Fax	Zimmer	E-Mail
Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom 10.03.2025	Unser Geschäftszeichen ROB-2-8314.24_01_ND-11-26-3	München, 02.04.2025

**Stadt Neuburg a.d.Donau, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen;
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1-77 "GE Neuburg-West" und Ände-
rung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren;
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgen-
de Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Planung

Die Stadt Neuburg a.d.Donau beabsichtigt mit o.g. Planung die bauplanungs-
rechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Gewerbegebietes am
südwestlichen Stadtrand zu schaffen. Die Änderung des Flächennutzungsplans
erfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-77 „GE Neuburg-West“ im
Parallelverfahren. Das Plangebiet (ca. 11,8 ha) liegt östlich der Bundesstraße
B16 und nördlich des Ochsenweges. Im Norden grenzt ein Wohngebiet sowie
das Gelände der Realschule an. Derzeit werden die Flächen landwirtschaftlich
genutzt. Etwa 9 ha sollen zukünftig als Gewerbefläche festgesetzt werden.
Südwestlich des Plangebietes befinden sich weitere Gewerbeflächen, insbeson-
dere südlich der Bahnlinie im Gewerbegebiet Feldkirchen Südost.

Erfordernisse der Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.1.1 (G) *Die Ausweisung von
Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwick-
lung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen,*

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München
U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0

Telefax
+49 89 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de

Internet
www.regierung.oberbayern.bayern.de



den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

LEP 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

LEP 3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig wenn [...].

LEP 5.3.2 (Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

LEP 5.3.3 (Z) Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Regionalplan der Region 10 (RP) 3.1.1 (G) Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.

RP 10 3.2.1 (Z) Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.

RP 10 3.4.2 (Z) Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. [...]

RP 10 3.4.3 (G) Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. Eine sinnvolle Zuordnung der Wohnstätten, Arbeitsstätten, Erholungsflächen und der zentralen Einrichtungen zueinander und zu den Verkehrswegen und den öffentlichen Nahverkehrsmitteln ist möglichst vorzusehen, um dem Schutz vor Immissionen zu genügen und das Verkehrsaufkommen zu verringern.

RP 10 5.3.3 (Z) Die Attraktivität und Erreichbarkeit der Orts- und Stadtteilzentren soll erhalten, gestärkt und verbessert werden. Ansiedlungen und Erweiterungen in Lagen außerhalb von Orts- und Stadtteilzentren sollen nicht zur Schwächung dieser Zentren führen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen grundsätzlich städtebaulich und verkehrlich integriert werden.

Bewertung

In der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-77 „GE Neuburg-West“ wird aufgeführt, dass im Bereich des Stadtgebietes südlich der Donau keine Gewerbeflächen mehr zur Verfügung stehen. Auch mittelfristig bestehen laut der Begründung keine potenziellen Flächen mehr, welche sich für ein Gewerbegebiet eignen würden. Im Flächennutzungsplan sind jedoch ca. 22 ha zwischen Feldkirchen und der St.-Andreas-Straße als Gewerbefläche dargestellt.

Im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung (vgl. Schreiben StMWi vom 05.08.2019 an die Gemeinden in Bayern) wurde die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme nochmals in den Fokus gerückt. Demzufolge sind Neuausweisungen für Siedlungs- und Verkehrsflächen verstärkt zu prüfen. Aus LEP 1.2.1 (Z), LEP 3.1.1 (G), LEP 3.2 (Z) und § 1 Abs. 3 BauGB (Planungserfordernis) ergibt sich die Anforderung für die Bauleitplanung, den Flächenbedarf unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung (vgl. LEP 1.2.1 (Z)) konkret und plausibel nachvollziehbar darzulegen, um den Belangen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen. Gemäß der [Auslegungshilfe zur Bedarfsprüfung des StMWi](#) sind in der Begründung zum Bedarfsnachweis die im gesamten Stadtgebiet bestehenden Potenzialflächen dem Flächenbedarf für die geplante Neuausweisung gegenüberzustellen. Der Umfang der geplanten Neuausweisung ist dementsprechend zu überprüfen und ggf. anzupassen. Des Weiteren wird empfohlen zu überprüfen, ob an anderer Stelle eine Rücknahme gewerblich dargestellter Flächen im Flächennutzungsplan erfolgen kann.

Aus Sicht der höheren Landesplanungsbehörde sind in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Einzelhandelsnutzungen und Angebote, die das Zentrum schwächen in dem o.g. Gewerbegebiet auszuschließen, um die Ziele 5.3.2 und 5.3.3 im LEP zu beachten und auch dem Ziel im Regionalplan der Region 10 5.3.3 „[...] *Ansiedlungen und Erweiterungen in Lagen außerhalb von Orts- und Stadtteilzentren sollen nicht zur Schwächung dieser Zentren führen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen grundsätzlich städtebaulich und verkehrlich integriert werden.*“ nicht zu widersprechen. Laut der Verkehrsuntersuchung bestehen Vorüberlegungen eine Bäckereiproduktion mit Verkauf sowie östlich davon direkt anschließend Einzelhandel (ca. 0,6 ha) auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 1487 anzusiedeln. Dies wird aus Sicht der höheren Landesplanungsbehörde im Sinne der oben aufgeführten Ziele im LEP und im Regionalplan der Region 10 kritisch gesehen.

Hinweis:

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung in Gewerbe- und Mischgebieten durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. LEP-Ziel 5.3.1).

Ergebnis

Die o.g. Planung steht aufgrund des Widerspruchs der Ausweisung weiterer Gewerbeflächen zum LEP Ziel 3.2 (Innen- vor Außenentwicklung) sowie aufgrund einer fehlenden Bedarfsbegründung den Erfordernissen der Raumordnung derzeit entgegen. Ein plausibel nachvollziehbarer Bedarfsnachweis ist im weiteren Verfahren vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen
gez.



Sachgebiet 24.2 - Landes- und Regionalplanung
in den Regionen Ingolstadt (10) und München (14)

Städtebaulicher Hinweis des Sachgebietes 34.1

Die Stadt Neuburg befindet sich bereits seit vielen Jahren in der Städtebauförderung, deren Ziele die Stärkung der Innenstadt und weiteren ausgewiesenen Sanierungsgebiete ist. Der dort befindliche **Einzelhandel** sollte nicht zusätzlich durch eine Ansiedlung von Gewerbegebieten in Randlagen gefährdet werden. Daher sollten in Sortiment und Größe lediglich das direkte Umfeld versorgende Einzelhandelseinrichtungen ermöglicht werden, die keine negativen Auswirkungen auf die Betriebe in den Sanierungsgebieten erwarten lassen.

Im Übrigen verfolgt die Städtebauförderung die Ziele des **Flächensparens**, welche durch eine vorrangige Verwendung von Leerständen, Baulücken und Brachen in bereits erschlossenen Gebieten erreicht werden soll. Die anstehende Fortschreibung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) sollte eine **Bilanzierung** der bereits mit Baurecht versehenen und im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Flächen im gesamten Stadtgebiet beinhalten um einen Überblick über die Flächenverfügbarkeit zu erhalten.

Neben Vorteilen aus Sicht des Städtebaus und des Naturschutzes sind auch Kosteneinsparungen in Bau und Erhalt der erforderlichen Infrastruktur und Verkehrsreduzierung wichtige Argumente für die Verfolgung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.