



Regierung von Oberbayern • 80534 München

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

- per E-Mail d.riek@neuburg-donau.de -

Bearbeitet von	Telefon/Fax	Zimmer	E-Mail
			@reg-ob.bayern.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom 03.06.2025	Unser Geschäftszeichen ROB-2-8314.24_01_ND-11-27-7	München, 30.06.2025
-------------	----------------------------------	---	------------------------

**Stadt Neuburg a.d. Donau, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen;
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 1-77 „Gewerbegebiet Neuburg-West“;
Aktualisierte Planung mit Stand 03.06.2025**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Ergebnisse der letzten Stellungnahme

Zur o.g. Planung gaben wir bereits mit Schreiben vom 02.04.2025 eine Stellungnahme ab. Darin kamen wir zu dem Ergebnis, dass die o.g. Planung aufgrund des Widerspruchs der Ausweisung weiterer Gewerbeflächen zum LEP Ziel 3.2 (Innen- vor Außenentwicklung) sowie aufgrund einer fehlenden Bedarfsbegründung den Erfordernissen der Raumordnung entgegensteht. Aus diesem Grund wurde ein plausibel nachvollziehbarer Bedarfsnachweis im weiteren Verfahren gefordert. Darüber hinaus wurde die Ansiedlung der Bäckereiproduktion inklusive Verkauf sowie der geplante Einzelhandel auf dem Grundstück mit der Fl.-St.-Nummer 1487 vor dem Hintergrund der LEP-Ziele 5.3.2 und 5.3.3. sowie des Regionalplan-Ziels 5.3.3 (RP 10) kritisch beurteilt.

Landesplanerische Bewertung zum neuen Sachstand Bedarfsnachweis, Flächensparen

Im Rahmen der aktualisierten Planunterlagen vom 03.06.2025 wurde in der An-

lage „Notwendigkeit Bauleitplanung“ eine Übersicht über die entwickelten Gewerbe- und Industrie­flächen seit 2010, die ungenutzten Gewerbeflächen zu Anfang 2025 sowie eine zusammengefasste Liste der Flächenanfragen seit 2013 beigefügt.

Wie bereits in der Stellungnahme vom 02.04.2025 aufgeführt, sind gemäß der Auslegungshilfe zur Bedarfsprüfung des StMWi in der Begründung zum Bedarfsnachweis die im gesamten Stadtgebiet bestehenden Potenzialflächen (im Flächennutzungsplan dargestellten GE-Flächen) dem Flächenbedarf für die geplante Neuausweisung gegenüberzustellen. Der Umfang der geplanten Neuausweisung ist dementsprechend zu überprüfen und ggf. anzupassen. Aus der Tabelle der ungenutzten Gewerbeflächen (Anfang 2025) geht nicht detailliert hervor, in welchem Umfang Potenzialflächen im Stadtgebiet bestehen.

Für die Bewertung der o.g. Bauleitplanung sind aus landesplanerischer Sicht ausschließlich die aktuellen bzw. die das Plangebiet betreffenden konkreten Flächenbedarfe (in ha) der anzusiedelnden Betriebe ausschlaggebend. Hierbei bitten auch um die Nennung der Sektoren der jeweiligen Betriebe. Wir bitten um Ergänzung im weiteren Verfahren.

Des Weiteren wird empfohlen zu überprüfen, ob an anderer Stelle eine Rücknahme gewerblich dargestellter Flächen im Flächennutzungsplan erfolgen kann.

Weiterhin weisen wir vorsorglich darauf hin, dass sich die Siedlungsentwicklung grundsätzlich ausgehend vom Siedlungsrand in Bauabschnitten von „Innen nach Außen“ zu vollziehen hat, um dem LEP-Ziel 3.3 Rechnung zu tragen.

Einzelhandel

Aus den aktualisierten Planunterlagen mit Stand vom 03.06.2025 geht hervor, dass im GE II die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels (Supermarkt) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800m² geplant ist. Laut den textlichen Festsetzungen sollen ausschließlich Sortimente des täglichen Bedarfs zulässig sein. In den sonstigen Sondergebieten sowie im GE I sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Generell ist der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen in den Sondergebieten sowie im GE I zu begrüßen. Gemäß LEP 5.3.2 (Z) weist der aktuell geplante Standort des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels mit einschließlich 800 m² Verkaufsfläche (VK) aufgrund der fehlenden fußläufigen Erreichbarkeit aus den nächstgelegenen Wohngebieten nordwestlich des Plangebietes, derzeit und keine städtebauliche Integration auf. Somit müsste dieser als kleinflächiger Betrieb mit deutlich unter 800 m² VK umgesetzt werden.

Im Sinne der verbrauchernahen Versorgung sollte stattdessen aus landesplanerischer Sicht geprüft werden, ob ein Vollsortimenter ggf. eher im nördlichen Bereich des Plangebietes angesiedelt werden könnte. Durch die dort gem. LEP 5.3.2 (Z) erfüllte städtebauliche Integration aufgrund der fußläufigen Erreichbarkeit durch das nordwestliche Wohngebiet könnte an diesem Standort ein Vollsortimenter auch über 800 m² umgesetzt werden.

Des Weiteren müsste im weiteren Verfahren festgelegt werden, ob ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche mit einschließlich 800 m² Verkaufsfläche (großflächig) am Standort realisiert werden soll, dann wäre die Ausweisung eines Sondergebietes notwendig oder ob die Verkaufsfläche mit deutlich unter 800 m² Verkaufsfläche (kleinflächig) in einem Gewerbegebiet realisiert werden soll.

Städtebaulicher Hinweis

*Der geplante Einzelhandel müsste insbesondere hinsichtlich **Größe und Lage** überarbeitet werden und sollte lediglich den Bereich inklusive angrenzender Gebiete versorgen, also keine Auswirkungen auf den Ortskern haben. Die periphere Lage an der B16 verlängert den Fußweg für potenzielle Kunden aus den bestehenden nördlichen Wohngebieten mit Realschule. Das Argument zukünftige Wohngebiete westlich der B16, zu versorgen ist vor dem Hintergrund des zu verfolgenden Ziels des Flächensparens und der Vermeidung einer weiteren Zersiedelung nicht angemessen. Aus städtebaulicher Sicht ist nicht plausibel, weshalb der Einzelhandel stattdessen nicht in der nicht überplanten nordöstlichen Ecke, gegenüber der Realschule angedacht werden könnte. Hier kann man zudem einer drohenden Zersiedelung entgegenwirken.*

*Die **verkehrliche Erschließung** ist insbesondere für den Fuß- und Radverkehr nicht ausgereift. Es fehlt ein übergeordnetes Verkehrskonzept, welches im Rahmen des fortzuschreibenden ISEK erstellt werden müsste, um eine belastbare Grundlage für die Planung zu erhalten.*

Ergebnis

Die o.g. Planung steht weiterhin aufgrund des Widerspruchs der Ausweisung weiterer Gewerbeflächen zum LEP-Ziel 3.2 (Innen- vor Außenentwicklung) sowie aufgrund des unvollständigen Bedarfsnachweises den Erfordernissen der Raumordnung derzeit entgegen. Auch die Ansiedlung eines großflächigen Vollsortimenters am aktuell geplanten Standort im südlichen Bereich des Plangebietes steht aktuell dem LEP-Ziel 5.3.2 (städtebauliche Integration) entgegen. Wir bitten die oben aufgeführten Hinweise diesbezüglich zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen
gez.



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