

B II SIEDLUNGSWESEN

1 Siedlungsentwicklung

1.0 (Z) Die Siedlungstätigkeit soll sich in allen Gemeinden der Region in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit soll zur Stärkung der zentralen Orte und Entwicklungsachsen beitragen.

1.1 (Z) Ansiedlungsvorhaben von Wirtschaftsbetrieben auf Grund des wirtschaftlichen Belegungseffektes des Flughafens München sollen insbesondere durch die Aktivierung der gewerblichen Siedlungsflächenreserven ermöglicht und unterstützt werden.

Dies gilt insbesondere für die verkehrsmäßig günstig an den neuen Flughafen angebundene zentrale Orte Straubing (Oberzentrum), Deggendorf/Plattling (gemeinsames mögliches Oberzentrum), Mallersdorf-Pfaffenberg (mögliches Mittelzentrum), Bogen (mögliches Mittelzentrum), Geiselhöring (Unterzentrum) und Hengersberg (Unterzentrum) sowie für die Gemeinde Aiterhofen.

1.2 (Z) Zur Sicherung der vom Flughafen München ausgehenden verstärkten gewerblichen Siedlungsentwicklung werden Vorbehaltsgebiete für gewerbliche Siedlungstätigkeit an nachfolgenden Standorten festgelegt:

G1	Plattling/Höhenrain
G2	Plattling/Ringkofen
G3	Michaelsbuch (Gde. Stephansposching)
G4	Deggendorf/Stephansposching
G5	Hengersberg

In den Vorbehaltsgebieten für gewerbliche Siedlungstätigkeit soll der gewerblichen Nutzung bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Die Lage und Abgrenzung der Vorbehaltsgebiete bestimmen sich nach der Tekturkarte „Räumliche Auswirkungen des Flughafens München“ zu Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, die Bestandteil des Regionalplans ist.

1.3 (Z) Zur Deckung des vom neuen Flughafen München ausgehenden Bedarfs an Wohnsiedlungsflächen sollen die Wohnbauflächenreserven aktiviert werden.

Dies gilt insbesondere für das Oberzentrum Straubing, das gemeinsame mögliche Oberzentrum Deggendorf/Plattling, das mögliche Mittelzentrum Mallersdorf-Pfaffenberg und die Unterzentren Geiselhöring und Hengersberg.

- 1.4 (Z) Zur Gliederung und Verhinderung großflächiger und bandartiger Siedlungsstrukturen sollen freie Flächen zwischen den Siedlungseinheiten als Trenngrün erhalten und gesichert werden.

Als Trenngrün werden Freiflächen bestimmt zwischen:

T1	Oberlindhart und Pfaffenberg bzw. Niederlindhart (Markt Mallersdorf-Pfaffenberg)
T2	Niederlindhart und Mallersdorf (Markt Mallersdorf-Pfaffenberg)
T3/T4	Aiterhofen und Ittling (Stadt Straubing)
T5	Mainkofen (Stadt Deggendorf) und dem Gewerbegebiet im Nordosten von Plattling
T6	den Wohngebieten von Plattling und dem Gewerbegebiet im Norden
T7	den Wohngebieten von Plattling und dem Gewerbegebiet im Nordosten
T8	Panzkofen und Schiltorn (Stadt Plattling)
T9	Otzing und Plattling
T10	Hengersberg und Manzing/Fronhofen (Markt Hengersberg)

Die Trenngrünbereiche sind in der Karte "Räumliche Auswirkungen des Flughafens München" und der Karte „Trenngrün T 10“, die Bestandteil des Regionalplans sind, zeichnerisch erläuternd dargestellt.

2 Stadt- und Dorferneuerung

- 2.1 (Z) In den Kernbereichen der zentralen Orte soll auf die Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Mängel und auf die Verbesserung des Wohnumfeldes hingewirkt werden.
- 2.2 (Z) Die Dörfer in der Region, vor allem im Bayerischen Wald und im Bereich der Thermalbäder Bad Füssing und Bad Griesbach i. Rottal, sollen vor allem im Hinblick auf den Fremdenverkehr in ihrer charakteristischen ländlichen Siedlungsweise funktionsgerecht erhalten und weiter gestärkt werden.

Zu B II SIEDLUNGSWESEN

Zu 1 Siedlungsentwicklung

Zu 1.0 Der Umfang der organischen Entwicklung einer Gemeinde richtet sich jeweils nach ihrer Größe, Struktur und Ausstattung. Im Wohnsiedlungsbereich soll die organische Entwicklung einer Gemeinde die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung umfassen. Die Bereitstellung von Bauland für die ansässige Bevölkerung hat Vorrang und soll durch geeignete Maßnahmen gesichert werden. Im gewerblichen Siedlungsbereich soll die organische Entwicklung einer Gemeinde den Bedarf der ansässigen Betriebe sowie die Neuansiedlung von Betrieben umfassen, die zur örtlichen Grundversorgung oder Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder die an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind.

Die mit einer über die organische Entwicklung hinausgehenden Siedlungstätigkeit in den zentralen Orten und an Entwicklungsachsen verbundene Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten trägt zur wirtschaftlichen Stärkung und zur besseren Auslastung der vorhandenen oder geplanten Infrastruktureinrichtungen bei. Dies ist eine wesentliche Voraussetzung dafür, dass die Lebens- und Arbeitsbedingungen in der Region nachhaltig gestärkt werden.

Zu 1.1 Im Untersuchungsgebiet gibt es an Orten mit z.T. überregionaler Verkehrsanbindung, z.B. durch Bundesstrasse B 20, Bundesautobahn A 92 oder durch die Bundesbahnstrecke München - Landshut - Deggendorf, noch Flächenreserven für eine mögliche gewerbliche industrielle Entwicklung. Dies gilt vor allem für die zentralen Orte Straubing, Deggendorf/Plattling, Mallersdorf-Pfaffenberg, Bogen, Geiselhöring, Hengersberg sowie für die Gemeinde Aiterhofen. Im Untersuchungsraum liegt die Größenordnung der vorhandenen Bauflächenreserven für gewerbliche Entwicklung entsprechend der Flächennutzungsplanung (genehmigte bzw. vor der Genehmigung stehende Flächennutzungspläne) bei rd. 660 ha. Der größte Teil dieser Reserven entfällt dabei auf das Oberzentrum Straubing.

Insbesondere das Oberzentrum Straubing wie auch das gemeinsame mögliche Oberzentrum Deggendorf/Plattling besitzen darüber hinaus erhebliche Standortvorteile durch die Lage an der Rhein-Main-Donau-Wasserstrasse, was auch bereits zu Hafenplanungen geführt hat (vgl. RP 12, B X 5 sowie Karte 2 "Siedlung und Versorgung").

Der bereits bestehende Donauhafen und der Freihafen in Deggendorf bewirken jetzt schon eine besondere Standortgunst dieses Raumes. Hinzu kommen weitere Planungen bezüglich des Freihafens (siehe Gesetz zur Errich-

tung neuer Freihäfen und zur Änderung des Zollgesetzes vom 25. Juli 1989, BGBl Nr. 39, 1989).

Zu 1.2

Die zu erwartenden flughafeninduzierten Entwicklungsmöglichkeiten auf wirtschaftlichem Sektor treffen im Bereich des gemeinsamen möglichen Oberzentrums Deggendorf/Plattling auf Standortbedingungen, die insbesondere durch die Bundesautobahnen A 92 und A 3, die Bundesstrassen B 11 und B 8, die Eisenbahnlinien Regensburg - Passau und München - Landshut - Plattling - Deggendorf, die Rhein-Main-Donau-Wasserstrasse, den Donauhafen und den Freihafen Deggendorf gekennzeichnet sind.

Die bereits vorhandenen Gewerbegebiete im Norden von Plattling bieten lagemäßig und verkehrsmäßig einen guten Ansatzpunkt für eine weitere siedlungsmäßige gewerbliche Fortentwicklung auf Grund der vom Flughafen ausgehenden Impulse.

Wegen der begrenzten räumlichen Entwicklungsmöglichkeit Plattlings im Norden als Folge der am Rande des Gewerbegebietes verlaufenden Stadtgrenze bietet sich eine mit der Gemeinde Stephansposching gemeinsam getragene gewerbliche Entwicklungsmöglichkeit an.

Plattling (G 1 und G 2) und Michaelsbuch (Gemeinde Stephansposching) (G 3):

Die Vorbehaltsgebiete am Standort Plattling (G 1 und G 2) bzw. Michaelsbuch (G 3) liegen direkt an der Bundesautobahn A 92 mit zwei Autobahnanschlüssen im Westen bzw. Osten von Plattling.

Das Vorbehaltsgebiet "Plattling/Höhenrain" (G 1) schließt südlich des im Norden von Plattling gelegenen bestehenden Gewerbegebietes an. Das Vorbehaltsgebiet "Plattling/Ringkofen" (G 2) findet im Osten einen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet. Das Vorbehaltsgebiet "Michaelsbuch (Gemeinde Stephansposching)" (G 3) erstreckt sich nördlich von Plattling zwischen dem Gewerbegebiet der Stadt und der Autobahn A 92.

Deggendorf (G 4):

Das Vorbehaltsgebiet am Standort Deggendorf schließt direkt an die bestehenden Gewerbegebiete an. Es liegt direkt an den Bundesautobahnen A 92 und A 3 sowie an der Bundesbahnlinie München - Landshut - Plattling - Deggendorf. Es deckt sich weitestgehend mit der Fläche, die als vorbehaltene Erweiterung des Freihafengebietes nach dem Gesetz zur Errichtung neuer Freihäfen und zur Änderung des Zollgesetzes vom 25. Juli 1989, BGBl Nr. 39, 1989, vorgesehen ist. Das Vorbehaltsgebiet betrifft auch Restflächen der ehemaligen Donauauen mit einigen Waldparzellen. Dadurch hat dieses Gebiet in Teilbereichen auch für Natur und Landschaft eine Bedeutung. In den

nachfolgenden Verwaltungsverfahren wird dem Rechnung getragen.

Hengersberg (G 5):

Das Gebiet schließt direkt an ein größeres Gewerbegebiet an. Es liegt verkehrsmäßig günstig nahe der Bundesautobahn A 3.

Die Größe der insgesamt ausgewiesenen Vorbehaltsgebiete liegt bei ca. 480 ha.

Zu 1.3 Eine mit der Inbetriebnahme des Flughafens München einhergehende gewerbliche Entwicklung wird auch Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnbauland zur Folge haben. Zur Vermeidung von zu langen Pendelentfernungen zwischen Wohnung und Arbeitsplatz kommt dabei den arbeitsplatznahen Wohnungen große Bedeutung zu.

Zur Deckung der Nachfrage nach Wohnbauland kommen v.a. die im Ziel genannten Standorte in Frage, zumal sie neben einem Potential für eine mögliche gewerbliche Entwicklung (verbunden mit der Schaffung von Arbeitsplätzen) und guter Verkehrslage auch über größere Wohnbauflächenreserven entsprechend der Flächennutzungsplanung (genehmigte bzw. vor der Genehmigung stehende Flächennutzungspläne) verfügen.

Im gesamten Untersuchungsraum sind es rd. 330 ha Flächenreserven für Wohnbauzwecke.

Zu 1.4 Die Ausweisungen von Trenngrün dienen der Gliederung der Siedlungseinheiten. Durch Freiflächen soll eine bandartige Siedlungsentwicklung vermieden werden. Das Landschaftsbild kann dadurch erhalten bzw. verbessert werden; dies gilt auch für die mikroklimatischen Verhältnisse. Zwischen den im Ziel genannten Siedlungseinheiten ist der Erhalt der Freiflächen durch Trenngrün deshalb erforderlich.

Hinweis zur Darstellung von Trenngrün im Regionalplan

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 Auskunft über die genaue Ausdehnung der Freiflächen, die zur Gliederung der Siedlungseinheiten notwendig sind.

Zu 2 Stadt- und Dorferneuerung

Zu 2.1 Die in den letzten Jahren zu beobachtende Abwanderung von Teilen der Bevölkerung (junge Ehepaare mit Kindern, höhere Einkommensschichten)

aus den städtischen Bereichen in das Umland hat insbesondere in den größeren zentralen Orten der Region zu einer ungünstigen Alters- und Sozialstruktur sowie zu einer starken infrastrukturellen Belastung von kleinen Umlandgemeinden geführt. Die Gründe für die Entwicklung liegen u.a. in städtebaulichen und funktionalen Mängeln in den Kernbereichen der Städte.

Dieser Entwicklung kann entgegengewirkt werden durch die Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Innenstadtbereiche. Eine Stärkung der Kernbereiche zentraler Orte ist darüber hinaus wichtig zur Wahrnehmung der zentralörtlichen Funktionen.

Zu 2.2

Die Dörfer in der weitgehend ländlich strukturierten Region sind Lebensraum für einen großen Teil der Bevölkerung. Deshalb ist es wichtig, durch Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen auch für die ländliche Bevölkerung beizutragen.

Darüber hinaus sind funktionsfähige Dörfer in ihrer charakteristischen ländlichen Siedlungsweise neben der freien Landschaft vor allem im Bayerischen Wald und im Bereich der Thermalbäder Bad Füssing und Bad Griesbach i. Rottal eine wichtige Voraussetzung für den Ausbau der Fremdenverkehrswirtschaft.

Viele Dörfer in der Region sind auf Grund der überkommenen und teilweise veralteten Bausubstanz und -struktur nicht mehr in der Lage, die auf sie im Rahmen der wirtschaftlichen und siedlungsstrukturellen Entwicklung zukommenden Aufgaben zu erfüllen.

Ordnungsmaßnahmen bei der Dorferneuerung, die in der Regel im Rahmen der Flurbereinigung erfolgen, sollen daher die Lebensqualität in den Dörfern der Region erhalten und verbessern und zugleich die Dörfer in die Lage versetzen, die ihnen im Rahmen der anzustrebenden Raum-, Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur zukommenden Aufgaben zu erfüllen.

Zu diesen Ordnungsmaßnahmen gehören insbesondere die infrastrukturelle Erschließung, der Ausbau der innerörtlichen Strassen, die Hochwasserfreilegung der Ortsbereiche sowie die Grünordnung und Dorfverschönerung.