

## **II Siedlungswesen**

### **1 Siedlungsstruktur**

Die Siedlungsstruktur in der Region soll unter Wahrung ihrer Vielfalt und Gliederung weiterentwickelt werden. Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit deren Größe, Struktur, Ausstattung und Funktion erfolgen und grundsätzlich eine organische Entwicklung ermöglichen.

- 1.1 Im Verdichtungsraum Regensburg soll eine verstärkte Siedlungstätigkeit bevorzugt im Oberzentrum und entlang der von hier ausgehenden Entwicklungsachsen in den Abschnitten bis Regenstauf, Obertraubling, Bad Abbach, Laaber und Bernhardswald angestrebt werden.

Auf die Entwicklung geschlossener Siedlungseinheiten mit einem gegenüber dem ländlichen Raum höheren Grad der städtebaulichen Verdichtung und einer günstigen Zuordnung unterschiedlicher Nutzungen soll hingewirkt werden.

- 1.2 Im übrigen Regionsgebiet soll eine verstärkte Siedlungsentwicklung für die Siedlungsräume Cham/Roding, Kelheim/Saal a.d.Donau, Neustadt a.d.Donau/Abensberg und Neumarkt i.d.OPf. mit Berg b.Neumarkt i.d.OPf./Postbauer-Heng/Pyrbaum angestrebt werden.

- 1.3 In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Siedlungstätigkeit vor allem auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt sowie auf die Erfordernisse der Erholung und des Fremdenverkehrs besondere Rücksicht nehmen.

- 1.4 Im Bereich der Flugplätze und der militärischen Übungsgelände, insbesondere des Bombenabwurfplatzes Siegenburg und des Truppenübungsplatzes Hohenfels, soll die Siedlungsentwicklung – vor allem die Ausweisung von Wohnbauflächen – so ausgerichtet werden, dass von diesen Anlagen ausgehende Gefahren und Belästigungen für die Bevölkerung vermieden werden.

### **2 Stadt- und Dorferneuerung**

In der Region sollen die historisch wertvollen Siedlungsbereiche erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden.

- 2.1 Insbesondere in den Altstadtbereichen des Oberzentrums Regensburg, des möglichen Oberzentrums Neumarkt i.d.OPf. und der Mittelzentren Cham und Kelheim soll durch Beseitigung städtebaulicher, funktionaler und struktureller Mängel die Wohnfunktion gestärkt und das Wohnumfeld weiter verbessert werden.

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen sollen darüber hinaus vor allem in den Mittelzentren Furth i.Wald, Neutraubling und Kötzing, den möglichen Mittelzentren Regenstau, Roding und Waldmünchen, den Unterzentren Berching, Dietfurt a.d.Altmühl, Freystadt und Riedenburg sowie in den Kleinzentren Beratzhausen, Kallmünz und Velburg durchgeführt werden.

- 2.2 Dörfliche Siedlungsstrukturen von landschaftsprägender oder landschaftstypischer Eigenart sollen möglichst erhalten werden. Sanierungsmaßnahmen und neue Siedlungsgebiete sollen auf gewachsene Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht nehmen.

### 3 **Wohnungswesen und gewerbliche Siedlungswesen**

- 3.1 In allen Teilräumen der Region, insbesondere jedoch im Oberzentrum Regensburg, im möglichen Oberzentrum Neumarkt i.d.Opf. sowie in den Mittelzentren Cham und Kelheim sollen für Wohnungsbau geeignete Flächen in ausreichendem Umfang bereitgestellt werden.

- 3.2 Im Oberzentrum Regensburg soll die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Burgweinting bevorzugt durchgeführt werden.

- 3.3 Insbesondere im Verdichtungsraum Regensburg und sonstigen Bereichen mit zu verstärkender Siedlungsentwicklung sollen bedarfsgerechte Wohnungen sowie unterschiedliche Siedlungs- und Bauformen angestrebt werden.

- 3.4 Im weiteren Umfeld des neuen Flughafens München sollen in folgenden Gemeinden eine verstärkte Entwicklung im Wohnsiedlungsbereich angestrebt und die Voraussetzungen dafür geschaffen werden:

- Oberzentrum Regensburg
- Mittelzentrum Abensberg/Neustadt a.d.Donau
- Unterzentrum Schierling
- Kleinzentren Obertraubling, Alteglofsheim/Köfering, Langquaid, Rohr i.NB und Siegenburg.

Dabei sollen in folgenden Standorträumen zusätzliche Bauflächen bereitgestellt werden:

- Im Oberzentrum Regensburg südlich der Bundesautobahn A 3 zwischen Burgweinting und Universitätsklinikum für Wohnsiedlungstätigkeit unter Berücksichtigung angemessener Flächen zur Nutzung für mittel- und oberzentrale Einrichtungen;
- im Kleinzentrum Alteglofsheim/Köfering, im Westen von Alteglofsheim und im Nordwesten von Köfering für Wohnsiedlungstätigkeit.

Im Süden von Alteglofsheim soll der derzeitige Ortsrand nicht überschritten werden.

- 3.5 Für die Weiterentwicklung bestehender Industrie- und Handwerksbetriebe sowie für gewerbliche Neuansiedlungen sollen schwerpunktmäßig Bauflächen in günstiger Lage zu den Hauptwohnsiedlungsgebieten und überörtlichen Verkehrswegen bereitgestellt werden.

Für die Neuansiedlung von Betrieben im weiteren Umfeld des neuen Flughafens München sollen bevorzugt die in Flächennutzungsplänen ausgewiesenen gewerblichen Bauflächenreserven im Oberzentrum Regensburg, in den Mittelzentren Kelheim, Abensberg/Neustadt a.d.Donau und Neutraubling, im möglichen Mittelzentrum Regenstauf sowie im Kleinzentrum Saal a.d.Donau aktiviert werden.

- 3.5 Zur Sicherung der gewerblichen Siedlungstätigkeit werden folgende Vorbehaltsgebiete für gewerbliche Siedlungstätigkeit ausgewiesen, in denen der gewerblichen Siedlungstätigkeit gegenüber anderen konkurrierenden Nutzungen und Funktionen ein besonderes Gewicht beigemessen werden soll:

- östlich Alteglofsheim, LKr Regensburg
- südlich Bahnhof Bad Abbach, Markt Bad Abbach, LKr Kelheim
- nördlich Oberleierndorf *und Niederleierndorf* \*, Markt Langquaid, LKr Kelheim
- südöstlich Schierling, LKr Regensburg, mit möglicher Erweiterung
- *südlich Diesenbach, Markt Regenstauf, LKr Regensburg* \*
- südöstlich Siegenburg, LKr Kelheim\*
- *südlich Cham*\*
- *nördlich Furth i.Wald*
- *westlich Roding (soweit unter Gesichtspunkten der Wasserwirtschaft keine Bedenken bestehen)\*.*

Ihre Lage und Abgrenzung bestimmen sich nach der ersten Teckurkarte zu Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ und Karte 3 „Landschaft und Erholung“, die Bestandteil des Regionalplans ist.

- 3.7 *Im Nordosten der Stadt Furth i.Wald soll die Siedlungsentwicklung die östliche Begrenzung der ausgewiesenen Vorbehaltsflächen für gewerbliche Siedlungstätigkeit nicht überschreiten\*.*

#### 4 **Freizeitwohngelegenheiten und Campingplätze**

- 4.1 Touristisch genutzte Freizeitwohngelegenheiten einschließlich touristisch genutzter Campingplätze sollen bevorzugt bei Erholungs- und Fremdenverkehrsarten ausgebaut oder neu errichtet werden.

- 4.2 Als Standorte für überwiegend eigengenutzte Freizeitwohngelegenheiten und Dauer-Campingplätze kommen grundsätzlich nur Gemeinden außerhalb der Erholungsgebiete in Betracht.

## **Zu II Siedlungswesen**

### **Zu 1 Siedlungsstruktur**

Die Siedlungsstruktur in der Region variiert je nach räumlichen, historischen, sozialen und wirtschaftlichen Gegebenheiten von verdichteten Städten über die verschiedenartigen dörflichen Siedlungsformen bis hin zu Einzelhöfen (vgl. hierzu auch Regionalbericht). Diese Vielfalt der Siedlungsformen soll gewahrt bleiben. Der Wandel in der Wirtschafts- und Erwerbsstruktur und das Vordringen städtischer Lebensformen führte in allen Teilräumen der Region zu kleineren und mittleren Konzentrationen der Dienstleistungseinrichtungen, der Arbeitsplätze und der Wohnbebauung. Von diesen Siedlungsverdichtungen, die ihren Niederschlag auch im landesplanerischen System der zentralen Orte und Entwicklungsachsen gefunden haben, gehen Impulse für das wirtschaftliche und kulturelle Leben im weiteren Umland aus.

Diese Schwerpunktbildung der Siedlungsstruktur soll weiterentwickelt werden, da sie als Ordnungsfaktor der Kulturlandschaft wesentlich zur Überschaubarkeit des Lebensraumes der Bevölkerung beiträgt und die Anpassung an die wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Anforderungen der Zukunft erleichtert.

Die Siedlungsentwicklung soll sich dabei nicht nur auf den Verdichtungsraum Regensburg oder auf die zentralen Orte und die Entwicklungsachsen beschränken, sondern alle Gemeinden angemessen umfassen (siehe LEP 1994 B II 1.3).

**Zu 1.1** Der Verdichtungsraum Regensburg übt durch sein vergleichsweise quantitativ und qualitativ großes Angebot an Arbeitsplätzen und an Versorgungsleistungen kultureller und sozialer Art eine starke Anziehungskraft auf Zuwanderer vor allem aus dem ostbayerischen Raum aus.

Der Tendenz zur Siedlungskonzentration auf den Verdichtungsraum Regensburg insgesamt stehen Dekonzentrationserscheinungen gegenüber, nämlich die Abwanderung vor allem jüngerer Familien und einkommensstärkerer Bevölkerungsgruppen aus der Innenstadt von Regensburg in die Stadtrandbereiche und die Umlandgemeinden. Dies führte in der Innenstadt Regensburg zu erheblichen Veränderungen der Nutzungs- und Sozialstruktur. In den aufnehmenden Umlandgemeinden hatte die einseitige Betonung der Wohnfunktion erhebliche Defizite bei der Infrastrukturausstattung und bei den Arbeitsstätten zur Folge.

Der Trendentwicklung zur ungeordneten konzentrischen Siedlungsausdehnung um die Stadt Regensburg soll eine verstärkte Siedlungsentwicklung in der Stadt und, vom Oberzentrum ausgehend, eine stärkere lineare Siedlungsentwicklung entgegengesetzt werden mit punktförmigen Konzentrationen der Besiedlung im Zuge der mit günstigen Haupt-

verkehrslinien ausgestatteten Entwicklungsachsen nach Regenstauf, Obertraubling, Bad Abbach, Laaber und Bernhardswald.

Durch die angestrebte Entwicklung geschlossener Siedlungseinheiten mit einem höheren Grad der baulichen Verdichtung und einer günstigen Zuordnung der Nutzungen können unter anderem Tendenzen zur Zersiedelung entgegengewirkt, der Landverbrauch gering gehalten, die Errichtung gut ausgestatteter örtlicher Dienstleistungs- und Versorgungszentren in zumutbarer Fußwegentfernung ermöglicht, eine wirtschaftliche Auslastung der technischen Infrastruktur erreicht und gegenseitige Beeinträchtigungen unterschiedlicher Nutzungen verringert werden.

Auch in den Entwicklungsachsen sollen so viele Freiräume erhalten werden, dass die Besiedlung in überschaubare, deutlich voneinander abgesetzte Siedlungseinheiten gegliedert wird.

Einzelne dieser Freiräume zwischen den Entwicklungsachsen und innerhalb der Entwicklungsachsen sind regionale Grünzüge bzw. Trenngrün und werden im Kapitel B I und in der Karte 2 "Siedlung und Versorgung" dargestellt.

Zu 1.2 Außerhalb des Verdichtungsraumes Regensburg sollen sich auch im ländlichen Raum mittlere Verdichtungen ausbilden und weiter entwickeln können (Stärkung der dezentralen Siedlungsstruktur). Im Ziel sind solche Siedlungsbereiche des ländlichen Raumes sowie im Randbereich des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen benannt, die vor allem aufgrund ihrer Größe und Struktur, ihrer arbeitsmarktpolitischen Bedeutung, ihrer verkehrsgünstigen Lage und ihrer bereits erreichten Dienstleistungszentralität für eine weitere verstärkte Siedlungsentwicklung im Einklang mit ökologischen Erfordernissen besonders geeignet und aufnahmefähig sind. Dadurch sollen auch die Standortvoraussetzungen für eine Verbreitung des Angebotes an qualifizierten gewerblichen Arbeitsplätzen geschaffen werden.

Zu 1.3 Die Erhaltung der Funktionsfähigkeit von Erholungsräumen und vor allem von Fremdenverkehrsgebieten sowie von ökologisch bedeutsamen Gebieten liegt im Interesse der Allgemeinheit. Die mit der Siedlungsentwicklung auf dem Wohn- und Gewerbesektor in diesen Gebieten verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft müssen möglichst gering gehalten werden. Insbesondere bei der Standortwahl sowie bei der Gestaltung gewerblicher Betriebe ist Rücksicht auf die Belange der Erholung, des Fremdenverkehrs und des Naturhaushaltes zu nehmen.

Die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete sind im Kapitel B I in Verbindung mit Karte 3 "Landschaft und Erholung" dargestellt.

Zu 1.4 Im Einflussbereich von militärischen Anlagen oder von Flugplätzen kollidieren oftmals die Erfordernisse der Verteidigung und des Luftverkehrs

mit den Belangen der gemeindlichen Siedlungsentwicklung, insbesondere der Wohnsiedlungstätigkeit.

Im konkreten Einzelfall ist zwischen diesen widerstreitenden Belangen abzuwägen. Bei militärischen Anlagen sowie bei Flugplätzen können sich im Interesse der Sicherheit, der Gefahrenabwehr und der Gesundheit der Bevölkerung Beschränkungen für die Bauleitplanung betroffener Gemeinden ergeben (siehe auch Ziele B XII 2).

## Zu 2 **Stadt- und Dorferneuerung**

Das Siedlungsbild in der Region wird durch Kulturdenkmale, insbesondere durch historisch bedeutsame Ortsbilder und Baudenkmale belebt. Diese Kulturdenkmale prägen den Charakter vieler Städte und Dörfer in ihrem Siedlungskern und in ihrem Erscheinungsbild in der Landschaft; sie tragen damit zur Bindung der Bewohner an ihren Wohnort bei. Die Attraktivität überkommener, alter Ortszentren wird jedoch zunehmend geringer, da oftmals die Bausubstanz verfällt, die Wohnungen nicht mehr den Bedürfnissen entsprechen und zusätzlich ein Funktionsverlust durch die teilweise Verlagerung von Dienstleistungseinrichtungen in Randgebiete erfolgt.

Bei der Siedlungsentwicklung ist auf das kulturelle Erbe besonders Rücksicht zu nehmen, indem nicht nur einzelne Baudenkmale, sondern auch Ortsbilder und innerörtliche bauhistorisch bedeutsame Bereiche erhalten und wiederbelebt werden. Bauliche Anpassungen an die Erfordernisse der neuzeitlichen Siedlungsentwicklung sollen dabei so erfolgen, wie dies mit dem historischen Bauegefüge sowie dessen Wirkung und Maßstab vereinbar ist.

Zu 2.1 Die Altstadt von Regensburg, aber auch die historische Siedlungskerne der Mittelzentren, leiden unter den nachteiligen Folgen eines Struktur- und Funktionswandels, der durch eine betont wirtschaftlich orientierte Entwicklung sowie durch zunehmende Flächenansprüche für den Verkehr gekennzeichnet ist. Das hat unter anderem zu städtebaulichen Missständen und Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes geführt.

Um den historischen Baubestand zu erhalten und zu pflegen sowie der Abwanderung gerade jüngerer Bevölkerungskreise entgegenzuwirken, müssen vor allem familiengerechte Wohnungen erhalten und neu geschaffen, sowie die Wohnumfeldbedingungen verbessert werden. Dazu gehört auch, die überalterte Bausubstanz zu erneuern, den Verkehrslärm und die Luftverunreinigungen zu verringern, bessere Erholungsmöglichkeiten zu schaffen und den Mangel an Kinderspielplätzen zu beseitigen.

Ähnliche Verhältnisse, wenngleich in geringerem Ausmaß, sind auch in den Städten Furth i.Wald, Roding, Kötzing, Waldmünchen, Neutraubling, Riedenburg, Berching, Dietfurt a.d.Altmühl, Freystadt und Velburg sowie in den Gemeinden Beratzhausen, Kallmünz und Regenstauf anzutreffen. Um die bauliche Struktur auch in diesen Gemeinden den sozialen, hygienischen, kulturellen und wirtschaftlichen Erfordernissen anzupassen, sind städtebauliche Sanierungsmaßnahmen eingeleitet worden bzw. vorgesehen.

Zu 2.2 Gewachsene dörfliche Siedlungsstrukturen prägen als bauliche Elemente in ihrer gebietstypischen Ausformung noch weite Teile der Kulturlandschaft und tragen zu deren Unverwechselbarkeit bei. Die Erhaltung gewachsener dörflicher Siedlungsstrukturen und die Wahrung landschaftstypischer Ortsbilder sind Teil der Kulturpflege und daher von allgemeinem gesellschaftlichen Wert.

Im Rahmen der Städtebauförderung bzw. der Dorferneuerung durch die Flurbereinigung zeichnen sich Möglichkeiten für eine behutsame Entwicklung wertvoller Ortsbereiche in Städten und ländlichen Gemeinden ab.

Neuausweisungen von Siedlungsflächen sollen dem gewachsenen Siedlungscharakter und Ortsbild, sowie den jeweiligen Funktionen eines landwirtschaftlichen Produktions- oder eines Erholungsraumes oder eines ökologischen Ausgleichsraumes entsprechen. Eine ringförmige Umbauung der Dorfkerne gilt es zu vermeiden. Der Flächenerwerb durch die Gemeinde erleichtert in der Regel eine günstige Parzellierung der Baugrundstücke, die Durchführung von Eingrünungsmaßnahmen und damit die situationsgerechte Anpassung neuer Baugebiete an das Orts- und Landschaftsbild.

### Zu 3 **Wohnungswesen und gewerbliches Siedlungswesen**

Zu 3.1 In Teilbereichen der Region, insbesondere im Oberzentrum Regensburg, im möglichen Oberzentrum Neumarkt i.d.OPf. sowie in den Mittelzentren Cham und Kelheim besteht ein Mangel an Wohnraum. Um in diesen Städten Wohnraum in ausreichendem Umfang bereitstellen zu können, bedarf es gezielter Maßnahmen. Als wichtigste seien genannt: Neuausweisung und Erschließung von Bauland, Mobilisierung von Baulücken, bodenordnende Maßnahmen, gemeindliche Bodenvorratspolitik und öffentliche Finanzierungshilfen.

Zu 3.2 Die Entwicklungsmaßnahme Burgweinting kann einen spürbaren Beitrag zur Behebung des Wohnraum mangels im Oberzentrum Regensburg leisten. Das Siedlungsvorhaben liegt in günstiger Zuordnung zu dem gewerblichen Arbeitsstättenschwerpunkt im Südosten der Stadt. Es dient der Stärkung der Entwicklungsachse Regensburg-Landshut, in

der hier eine Zunahme der Verdichtung der Wohn- und Arbeitsstätten und ein weiterer Ausbau der Bandinfrastruktur anzustreben ist.

Zu 3.3 Im Interesse einer regional ausgeglichenen Entwicklung ist für alle Räume mit zu verstärkender Siedlungstätigkeit (vgl. B II 1.1 und 1.2) ein breit gefächertes Angebot verschiedener Wohnungstypen in unterschiedlichen, individuellen und gemeinschaftlichen Siedlungs- und Bauformen von besonderer Bedeutung. Ein vielfältiges Wohnungsangebot ist jedoch nicht nur bei lockerer Bauweise möglich, sondern lässt sich gerade bei einer Bruttowohnbaudichte von ca. 100 Einw./ha (Siedlungsvorhaben Königswiesen-Süd, Entwicklungsmaßnahme Burgweinting) verwirklichen, wie sie insbesondere für das Oberzentrum Regensburg angemessen ist. Diese verdichtete Bauweise mindert den Bedarf an Wohnbauflächen.

Zu 3.4 Infolge der Inbetriebnahme des neuen Flughafens München kann insbesondere auf die südlichen Teilräume der Region eine zusätzliche Nachfrage nach Wohnbauland zukommen. Diese Nachfrage könnte vor allem durch die Schaffung neuer Arbeitsplätze entstehen, die den Zuzug von Beschäftigten nach sich ziehen, zumal in der Region noch vergleichsweise günstige Baulandpreise anzutreffen sind. Die anstehende Nachfrage nach Wohnbauland kann wohl nur zum Teil durch vorhandene Baulandreserven in den geeigneten Gemeinden der Region gedeckt werden.

Die im Ziel genannten Gemeinden verfügen insbesondere nach Fertigstellung der B 15 neu im Abschnitt Saalhaupt-Landshut über eine gute verkehrliche Anbindung an den neuen Flughafen München, und es sind die erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen für eine weitere Entwicklung bereits vorhanden oder entsprechend ausbaubar.

Im Oberzentrum Regensburg sind zwar noch ca. 250 ha an Flächenreserven für Wohnbauland vorhanden, die – von Flächenreserven im Nordosten und Westen der Stadt abgesehen – hauptsächlich auf die Entwicklungsmaßnahme Burgweinting entfallen (Stand 1992). Aus Gründen der Verfügbarkeit von Wohnbauland und einer gewissen Vielfalt im Baulandangebot ist es erforderlich, im Oberzentrum Regensburg weitere Baulandreserven bereitzustellen. Eine Entwicklungsmöglichkeit bietet sich vor allem im Gebiet südlich der Bundesautobahn A 3 zwischen Burgweinting und Universitätsklinikum an. Dieser Raum eignet sich – vor allem nach Fertigstellung einer zusätzlichen Autobahnananschlussstelle – auch zur Ansiedlung von mittel- und oberzentralen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen. Standorte für solche Einrichtungen sind in verkehrsgünstiger Lage im Gebiet südlich der Donau zur Weiterentwicklung der zentralörtlichen Funktionen noch notwendig.

Im Kleinzentrum Alteglofsheim/Köfering sind nur noch unwesentliche Flächenreserven für Wohnbauland vorhanden, so dass im Hinblick auf

die potentielle Entwicklung in dem gewerblichen Vorbehaltsgebiet „östlich Alteglofsheim“ die Bereitstellung von zusätzlichen Wohnbauflächen sinnvoll ist. Dabei soll der Ortsrand im Süden von Alteglofsheim auf Grund der dortigen topographischen Gegebenheiten nicht übersprungen werden, um nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden. Der Ortsrand, der nicht überschritten werden soll, ist in der ersten Tekturkarte zu Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ und Karte 3 „Landschaft und Erholung“ zeichnerisch erläuternd dargestellt. Diese zusätzlichen Wohnbauflächen sind bisher in Flächennutzungsplänen noch nicht ausgewiesen.

In der genannten Tekturkarte sind für die mögliche weitere Wohnsiedlungsentwicklung im Oberzentrum Regensburg und im Kleinzentrum Alteglofsheim/Köfering durch Pfeile zeichnerisch erläuternd die Bereiche dargestellt, die sich für künftige Wohnbaugebiete (in Regensburg unter Einschluss von mittel- und oberzentralen Einrichtungen) am ehesten eignen und in denen dieser vorgesehenen Nutzung andere öffentliche Belange voraussichtlich nicht entgegenstehen. In den übrigen für eine verstärkte Entwicklung im Wohnsiedlungsbereich besonders geeigneten Gemeinden stehen ausreichende Wohnbauflächenreserven zur Verfügung.

#### Zu 3.5

Die Bereitstellung ausreichender industriell-gewerblicher Siedlungsflächen für Betriebserweiterungen und strukturelle Anpassungen, für Verlagerungen aufgrund von Sanierungs- und Umweltschutzerfordernissen, aber auch für die Neuansiedlung von Gewerbe- und Handwerksbetrieben ist in allen Teilen der Region eine wichtige Voraussetzung, um der Bevölkerung Arbeitsplätze in ihrer engeren Heimat zu erhalten und neu zu schaffen.

Dem gewerblichen Eigenbedarf infolge steigender Flächenansprüche ortsansässiger Betriebe für Rationalisierung, Modernisierung und Erweiterungen soll in der Bauleitplanung Rechnung getragen werden.

Als Gewerbestandorte mit überörtlicher Bedeutung kommen grundsätzlich die Räume mit verstärkter Siedlungsentwicklung (vgl. B II 1.1 und 1.2) und die weiteren zentralen Orte in Betracht. Die Konzentration der industriell-gewerblichen Arbeitsstätten an räumlich sinnvoll verteilten Schwerpunkten ermöglicht in der Regel eine weitgehende Abstimmung und günstige Auslastung im Infrastrukturbereich und die Erreichbarkeit der Arbeitsplätze in zumutbarer Entfernung.

Die Gemeinden der Region, die dem weiteren Umfeld des neuen Flughafens München zuzurechnen sind (vgl. A II 2.5) haben in ihren Flächennutzungsplänen bereits unbebaute gewerbliche Bauflächen im Umfang von insgesamt etwa 1.000 ha (Stand: November 1989) ausgewiesen. Schwerpunktmäßig entfallen diese Flächenausweisungen auf das Oberzentrum Regensburg, die Mittelzentren Kelheim, Abens-

berg/Neustadt a.d.Donau und Neutraubling, das mögliche Mittelzentrum Regenstein sowie das Kleinzentrum Saal a.d.Donau. Diese Flächenreserven bevorzugt zu aktivieren, liegt im Interesse einer geordneten Siedlungsentwicklung und eines sparsamen Landschaftsverbrauches.

#### Zu 3.6

Für das gewerbliche Siedlungswesen wird eine verstärkte, bislang nicht abzusehende Baulandnachfrage im weiteren Umfeld des neuen Flughafens München (vgl. A II 5) erwartet. Die Nutzung der von dort ausgehenden wirtschaftlichen Impulse hängt wesentlich von der Verfügbarkeit ausreichender und preiswerter gewerblicher Bauflächen ab. Die in den Flächennutzungsplänen enthaltenen gewerblichen Bauflächenreserven mit etwa 1.000 ha (Stand: November 1989) in diesem Teilraum der Region erscheinen zwar zur Zeit als insgesamt ausreichend bemessen. Gleichwohl ist es geboten, in verkehrlich günstig zum neuen Flughafen gelegenen Gemeinden, die auch bezüglich der sonstigen infra- und siedlungsstrukturellen Voraussetzungen geeignet sind, potentielle Gewerbeflächen für eine flughafenbedingte Entwicklung zu sichern, da die bereits ausgewiesenen Flächen nicht in jedem Fall den Standortbedingungen der Betriebe entsprechen.

Die für die weitere gewerbliche Entwicklung vorgesehenen Vorbehaltsgebiete für gewerbliche Siedlungstätigkeit liegen ausnahmslos in zentralen Orten und an oder im Einzugsbereich von leistungsfähigen überregionalen Verkehrsachsen (A 93, B 15, geplante B 15 neu, B 299, Bundesbahnhauptstrecke Regensburg-Landshut-München). Sie sind in der Regel nicht in Flächennutzungsplänen dargestellt; teilweise ist eine Flächennutzungsplanfortschreibung jedoch eingeleitet.

In diesen gewerblichen Vorbehaltsgebieten ist eine konkurrierende Nutzung auf Grund des besonderen Gewichtes der vorgesehenen gewerblichen Siedlungstätigkeit nur in begründeten Fällen möglich. Die Festlegung der Situierung und des räumlichen Umgriffes erfolgt in Abstimmung und im Einvernehmen mit den jeweiligen Kommunen. Im Einzelnen kommt vor allem folgenden Gesichtspunkten Bedeutung zu:

- Das Vorbehaltsgebiet „östlich Altegölsheim“ liegt unmittelbar zwischen der Bundesstraße B 15 und der Bundesbahnstrecke Regensburg-Landshut-München. Ein Gleisanschluss ist möglich. Wegen eines nordöstlich gelegenen Grundwassererkundungsgebietes ist der Standort für grundwassergefährdete Betriebe voraussichtlich nicht geeignet.
- Das Vorbehaltsgebiet „südlich Bahnhof Bad Abbach“ schließt an bestehende gewerblich-industrielle Siedlungsflächen zwischen der Bundesstraße B 16 und der Bundesbahnstrecke Regensburg-Ingolstadt an. Eine Beeinträchtigung des Kurortes Bad Abbach kann auf Grund der abgesetzten Lage vom Hauptort vermieden werden. In der nachfolgenden Bauleitplanung muss dem hier ausgewiesenen

regionalen Grünzug durch entsprechende Gebäudestellung und –gestaltung sowie durch eine umfangreiche Durchgrünung Rechnung getragen werden. Ein Gleisanschluss ist möglich. Autobahnanschlussstellen zur A 93 sind in relativ kurzer Entfernung erreichbar.

- Die Vorbehaltsgebiete „nördlich Oberleierndorf/Niederleierndorf“\*, Markt Langquaid, und „südöstlich Schierling“ sind vor allem über die geplante B 15 neu dem neuen Flughafen München sehr günstig zugeordnet. Außerdem ist ein Gleisanschluss von der Nebenstrecke Eggmühl-Schierling-Langquaid möglich. Bei dem Vorbehaltsgebiet „südöstlich Schierling“ kommt wegen eines im Osten angrenzenden Wasserschutzgebietes die Ansiedlung grundwassergefährdender Betriebe voraussichtlich nicht in Betracht.

In der 1. Teilkarte zur Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ und Karte 3 „Landschaft und Erholung“ ist durch einen Pfeil zeichnerisch erläutert für die mögliche weitere gewerbliche Siedlungsentwicklung im Unterzentrum Schierling der Bereich dargestellt, der sich am ehesten für die künftige Ausdehnung dieser Nutzung im Einklang mit anderen öffentlichen Belangen eignet.

- *Das Vorbehaltsgebiet „südlich Diesenbach“, Markt Regenstauf, liegt unmittelbar an der Autobahnanschlussstelle zur A 93. Über die A 93 und die geplante B 15 neu Saalhaupt-Landshut kann der neue Flughafen München auf leistungsfähigen Schnellstraßen erreicht werden. Das mögliche Mittelzentrum Regenstauf bietet günstige Voraussetzungen für gewerbliche Ansiedlungen auf Grund der schon deutlich ausgeprägten gewerblichen Funktionen und der guten Infrastrukturausstattung.\**
- *Das Kleinzentrum Siegenburg ist zum neuen Flughafen München verkehrsgünstig an der A 93 sowie den Bundesstraßen B 299 und B 301 gelegen. Das Vorbehaltsgebiet „südöstlich Siegenburg“ liegt unmittelbar südlich der Autobahn und ganz in der Nähe der Anschlussstelle.\**

Die Größenordnung der ausgewiesenen Vorbehaltsgebiete für gewerbliche Siedlungstätigkeit liegt insgesamt bei rd. 115 ha.

*Die Öffnung der Grenze zur Tschechischen Republik lässt erhebliche Impulse für die gewerbliche Siedlungsentwicklung insbesondere in grenznahen, bislang peripher gelegenen Gebieten der Region erwarten. Eine rechtzeitige Sicherung besonders geeigneter Flächen für die gewerbliche Siedlungstätigkeit in verkehrsgünstiger Lage ist angezeigt, um aus der verbesserten Standortgunst Nutzen für die regionale Entwicklung, insbesondere für den östlichen Regionsteil zu ziehen.*

*Die Vorbehaltsgebiete für gewerbliche Siedlungstätigkeit im Landkreis Cham zeichnen sich durch eine besonders günstige*

*Lage an überregionalen Entwicklungsachsen sowie an bestehenden oder geplanten grenzüberschreitenden Verkehrsachsen aus. Ein Ausbau bzw. Neubau der Verkehrswege Richtung Westen (B 85, B 16 neu), Richtung Süden (B 20) und Richtung Osten (B 20 mit Grenzübergang Furth i.Wald) sowie geplante Verbesserungen auf der Bundesbahnhauptstrecke Amberg/Regensburg – Schwandorf – Cham – Furth i.Wald – Grenze) bauen die Nachteile der bisherigen Randlage ab.*

*Die Vorbehaltsgebiete dienen der Konzentration der erwarteten gewerblichen Siedlungstätigkeit auf zentrale Orte, die auch bezüglich der sonstigen infra- und siedlungsstrukturellen Voraussetzungen geeignet sind. Es handelt sich um größere, zusammenhängende und möglichst auch erweiterungsfähige Flächen. Sie umfassen im Landkreis Cham rund 70 Hektar. Im Einzelnen kommt vor allem folgenden Gesichtspunkten besondere Bedeutung zu:*

- *Das gewerbliche Vorbehaltsgebiet „südlich Cham“ liegt im Schnittpunkt von zwei überregionalen Entwicklungsachsen an den Bundesstraßen B 20 und B 85 in unmittelbarer Zuordnung zu einem städtisch-industriell vorgeprägten Bereich des Mittelzentrums. Das sonstige Flächenpotential wird insbesondere durch landschaftsökologische Gegebenheiten (Regentaläue) sowie konkurrierende Nutzungen (Abbauflächen für Kies und Sand) eingeschränkt. Je nach Verkehrserschließung sind Erweiterungsmöglichkeiten gegeben.*
- *Für das Mittelzentrum Furth i.Wald sind deutliche Entwicklungsimpulse im Sinne der regionalplanerischen Funktion „Grenzübergang“ zu erwarten. Das gewerbliche Vorbehaltsgebiet „nördlich Furth i.Wald“ schließt an bestehende Industrieflächen an. Die Entwicklungsmöglichkeiten sind durch den wasserführenden Talbereich mit Überschwemmungsgebiet des Chamb und durch sonstige landschaftsökologische Gegebenheiten eingeschränkt. Mit Blick auf die in Bau befindliche Chambtalsperre, die vor allem auch dem Hochwasserschutz und der Abflussregulierung dienen und damit zu einer veränderten Hochwassergefährdung führen soll, sowie im Zusammenhang mit der geplanten Verlegung der Bundesstraße B 20 und der Lage zu den Grenzabfertigungseinrichtungen ist es angesichts des beschränkten flächenmäßigen Entwicklungsspielraumes naheliegend, dieser Fläche besonderes Gewicht bei der Abwägung mit anderen Belangen einzuräumen.*
- *Für das mögliche Mittelzentrum Roding erwachsen neue Entwicklungschancen vor allem durch verbesserte Verkehrsverbindungen nach Fertigstellung der Bundesstraße B 16 neu und nach Ausbau der B 85 Richtung Westen und Richtung Tschechische Republik. Landschaftsökologische und topographische Gegebenheiten schränken das Flächenpotential für gewerbliche Siedlungstä-*

*tigkeiten ein. Das Vorbehaltsgebiet „westlich Roding“ schließt an bestehende gewerbliche Siedlungsansätze an. Die südliche Grenze wird durch die künftige Führung der B 85 bestimmt. Für den nördlichen Teil wäre anlässlich veränderter Verkehrsplanungen eine Änderung der Schutzzonenabgrenzung des Naturparkes zu erreichen. Besondere Anforderungen oder Nutzungsbeschränkungen können sich für grundwassergefährdende Betriebe wegen der Lage in der Randzone eines wasserwirtschaftlichen Vorranggebietes ergeben, dessen Erschließung jedoch in diesem Bereich nicht vorgesehen ist.*

*Die Ausweisung gewerblicher Vorbehaltsflächen im Regionalplan nimmt die erforderlichen Verfahren der Bauleitplanung im Rahmen der kommunalen Planungshoheit keinesfalls vorweg, wenngleich auf Vorabstimmungen aufgebaut werden kann. Insbesondere sind noch Abstimmungen hinsichtlich der landschaftlichen Einbindung, grünordnerischen Gestaltung, der Erschließung sowie eventuell erforderlicher ökologischer Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen notwendig, um die Flächen entsprechend dem Bedarf über die Bauleitplanung rechtskräftig als gewerbliche Bauflächen ausweisen zu können.\**

#### Zu 4 **Freizeitwohngelegenheiten und Campingplätze**

Zu 4.1 Zu Freizeitwohngelegenheiten zählen Freizeitwohnungen in Einzelgebäuden oder Appartementshäusern, Feriendörfer, Campingplätze sowie Wochenendhäuser. Damit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen, ist eine besonders sorgfältige Gestaltung und Einbindung in ihre Umgebung erforderlich.

Touristisch genutzte Freizeitwohngelegenheiten und Campingplätze werden überwiegend und auf Dauer von einem wechselnden Personenkreis genutzt; sie können in den Fremdenverkehrsorten das touristische Angebot wirksam ergänzen, indem sie neben der Erhöhung des Bettenangebotes zu einer größeren Vielfalt der Urlaubsgestaltung und damit einer besseren Auslastung der vorhandenen oder geplanten Fremdenverkehrsinfrastruktur beitragen. Der Bedarf an Campingplätzen wird ferner durch die Nachfrage von Übernachtungssuchenden aus der Tschechischen Republik und aus den neuen Bundesländern mitgetragen. In den Zielen B IV 2.5 und B VII 2 werden die Fremdenverkehrs- und Erholungsorte genannt.

Zu 4.2 Eigengenutzte Freizeitwohngelegenheiten, insbesondere Wochenendhäuser und Dauercampingplätze, für die ein steigender Bedarf festzustellen ist, werden überwiegend nur von ihren Eigentümern genutzt. Die Nachfrage nach eigengenutzten Freizeitwohngelegenheiten soll auf Räume gelenkt werden, die nicht vorrangig für die Erholungsbedürfnisse der Allgemeinheit oder den Fremdenverkehr vorgesehen sind, da sonst mit einer Beeinträchtigung der zuletzt genannten Funktionen zu rechnen wäre. Die Gebiete mit Erholungsfunktionen sind in den Zielen B VII 2 genannt.