

# Landratsamt Regen

- Untere Bauaufsichtsbehörde -



Landratsamt Regen, Postfach 12 20, 94209 Regen

SG 22 Bauamt  
-Bauleitplanung-  
im Hause

Sachbearbeiter Morgenstern  
Zimmer Nr.  
Telefon 09921/601-  
Fax 09921/97002-  
E-Mail @lra.landkreis-regen.de  
Internet www.landkreis-regen.de

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen / Unsere Nachricht vom  
F-2-H-2025

Datum  
13.06.2025

Bausachen-Nummer F-2-H-2025  
BS-Nr. vor 01.01.2023

Planart Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Böbrach  
Kommune

Grundstück(e) Gemarkung Böbrach Flurnummer(n) 0/0

## Vollzug des § 4 Abs. 1 BauGB

## Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:
2.	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands:



**Anschrift**  
Poschetsrieder Straße 16  
D-94209 Regen  
Tel. 09921 / 601-0  
Fax 09921 / 601-100

**Bankverbindung**  
Sparkasse Regen-Viechtach  
IBAN: DE15 7415 1450 0000 0020 30  
BIC: BYLADEMIREG

**Internet**  
www.landkreis-regen.de  
poststelle@lra.landkreis-regen.de

**ÖPNV**  
Informationen zur  
Erreichbarkeit per Bus und Bahn  
finden Sie unter  
www.arberland-verkehr.de



3.	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen):</p> <p>Die Rücknahme von nicht erwerbbaaren Wohnbauflächen wird begrüßt. Mit den Standorten und der Entwicklung neuer Wohnbauflächen im Bereich von „Pfarräcker- Nord“, „Drachsebene Nordost“ und „MI St. –Wolfgang –Weg“ besteht Einverständnis. Ein Bedarf an neuen Wohnbauflächen wurde nach Berücksichtigung der zurückgenommenen Wohnbauflächen nachvollziehbar nachgewiesen und wird vor diesem Hintergrund als angemessen gesehen.</p> <p>Die Siedlung Oberauerkiel wird im neuen Flächennutzungsplan als MD dargestellt. Bei den Flächen im Südosten und Norden handelt es sich nicht um „Lücken“ sondern es handelt sich um Außenbereichsflächen. Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Ausweisung als „MD“ jedoch noch kein Baurecht entsteht, sondern es sich weiterhin, insbesondere bei der Fläche im Südosten; um ein Außenbereichsgrundstück handelt. Bei einer geplanten Bebauung dieses Grundstücks müsste erst geprüft werden, in wie weit mit einer Satzung Baurecht herbeigeführt werden könnte. Durch die Überbauung des Weges (FINr 1008/0, Eigentümer der Freistaat Bayern) entsteht durch die Ausweisung als „MD“ ebenfalls kein zusätzliches Baurecht. Insbesondere erscheint es nicht nachvollziehbar warum ein bestehender Fischteich in die MD-Fläche mit einbezogen werden soll. Die MD- Fläche ist auf die nördlichen Gebäudekanten (Oberauerkiel 5 und 18) zurückzunehmen, weil es sich um reine Außenbereichsgrundstücke handelt, die auch durch eine Satzung nicht bebaubar werden würden. Es wird angeraten, die durch den Überbau entstandenen ungeordneten Grundstücksverhältnisse zu regeln.</p> <p>Eine Rücknahme der Gemeinbedarfsfläche nördlich der Grundschule wird ebenfalls befürwortet.</p> <p>Die Ausweisung der bisherigen „Grünfläche für den Gemeinbedarf“ (Sportplatz) als „SO Camping“ wird ebenfalls begrüßt, weil die brachliegende Fläche einer neuen Nutzung zugeführt wird, die sich an diesem Standort anbietet, da durch die starke Vorbelastung durch Lärm jegliche andere Nutzung schwierig ist.</p> <p>Durch Deckblatt nur 21 zum alten Flächennutzungsplan wurde das „GE Südost“ bereits als Gewerbefläche ausgewiesen. Zum Deckblatt 21 wurde eine Bedarfsanalyse und Alternativen- Betrachtung für die Ausweisung des „GE Südost“ erarbeitet. Im neuen Flächennutzungsplan soll das Gewerbegebiet „Südost“ durch das Gewerbegebiet „Südwest“ erweitert werden. Diese Alternativen-Betrachtung soll für die Erweiterung der Gewerbefläche zum Bestandteil der Begründung des neuen Flächennutzungsplans gemacht werden. Der Bedarf scheint mittelfristig vorhanden zu sein, es wird jedoch eine Entwicklung der Gewerbeflächen in Bauabschnitten angeraten.</p>
	Rechtsgrundlagen

	Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
4.	Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Mit freundlichen Grüßen

Morgenstern