

Planungsverband Region Ingolstadt (10)



Planungsverband Region Ingolstadt, Bahnhofstraße 16, 85101 Lenting

OPLA
Bürogemeinschaft für Ortsplanung &
Stadtentwicklung
Otto-Lindenmeyer-Straße 15
86153 Augsburg

Sachbearbeitung: **Franz Kratzer**
Zimmer Nr.: **3.014**
Telefon: **08421/70-494**
Fax: **08421/7010-436**
E-mail: **rpv-in@lra-ei.bayern.de**

Ihr Schreiben vom:
Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: **RPV**
(Bitte bei Antwort angeben)

Ingolstadt, 03.07.2020

Bebauungsplan Nr. 32 „Gewerbegebiet Burgheim-West II“ und 14. Änderung des Flächennutzungsplanes, Markt Burgheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Marktgemeinde Burgheim beabsichtigt mit o.g. Vorhaben die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere gewerbliche sowie dem Wohnen dienende Bebauung zu schaffen. Das Plangebiet (insg. ca. 7,2 ha) liegt am westlichen Ortsrand von Burgheim. Im Flächennutzungsplan soll angrenzend an bestehendes Wohn- bzw. Mischgebiet weiteres Wohngebiet (ca. 3,1 ha) sowie Mischgebiet (ca. 0,4 ha) und wiederum daran westlich angrenzend Gewerbegebiet (ca. 3,5 ha) neu dargestellt werden. Der Geltungsbereich des parallel dazu im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 32 umfasst lediglich den westlichsten Teil des Plangebietes, dieser soll als Gewerbegebiet (ca. 2 ha) festgesetzt werden. Eine Einzelhandelsnutzung soll darin, mit Ausnahme eines Werksverkaufes mit einer max. Verkaufsfläche von 500 m², ausgeschlossen werden. Eine randliche Eingrünung ist vorgesehen.

Zum Bedarf der Neuausweisungen finden sich in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung lediglich allgemeine und wenig detaillierte Aussagen. Allerdings wird ausgeführt, dass eine Flächenmanagement-Datenbank in Erstellung sei; die Ergebnisse dieses Prozesses würden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Hausanschrift
Bahnhofstraße 16
85101 Lenting

Tel: 08421/70-0
Fax: 08421/7010-436

Internet
<http://www.region-ingolstadt.bayern.de>
E-Mail: rpv-in@lra-ei.bayern.de

Besuchszeiten
Mo. – Fr. 8.00 – 12.00 Uhr, Do. auch 14.00 – 16.00 Uhr
Öffentliche Verkehrsmittel: Busse Haltestelle Lenting Landratsamt;
Linien 9221, 9230, 9235 und 9236
Dok.-Id.:

Konten

Sparkasse Ingolstadt Eichstätt IBAN: DE78 7215 0000 0000 0063 04, SWIFT-BIC: BYLADEM1ING
VR Bayern Mitte eG IBAN: DE95 7216 0818 0001 0090 01, SWIFT-BIC: GENODEF1INP

Dies ist grundsätzlich zu begrüßen, es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich aus LEP 3.1 (G), LEP 3.2 (Z) und § 1 Abs. 3 BauGB (Planungserfordernis) die Anforderung für die Bauleitplanung ergibt, dass, um den Belangen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen, der Flächenbedarf unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung konkret und plausibel nachvollziehbar darzulegen ist. Dazu sind die im gesamten Gemeindegebiet bestehenden und ausgewiesenen Siedlungsgebiete dem Flächenbedarf für die beabsichtigte Wohn- sowie Gewerbeflächenneuausweisung gegenüberzustellen (Innen- vor Außenentwicklung, vgl. RP 10 B III 1.1.2 Z, LEP 3.2 Z). Weitere Hinweise sind einer entsprechenden Handreichung des StMWi zu entnehmen (http://www.landesentwicklungbayern.de/fileadmin/user_upload/landesentwicklung/Dokumente_und_Cover/Flaechenverbrauch/Anlage_AuslegungshilfeBedarfsnachweis.pdf). Die Begründung sollte dahingehend entsprechend ergänzt werden.

Die vorliegende Planung zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt auf dieser Planungsebene eine zusammenhängende Gesamtplanung dar, die vom bestehenden Ortsrand ausgeht und an diesen unmittelbar angebunden ist.

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32 sieht jedoch eine von der bestehenden Siedlungseinheit deutlich abgesetzte Ausweisung einer neuen Siedlungsfläche vor, wodurch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Konflikt mit dem Anbindegebot LEP 5.3 Z gegeben ist. Um dieses zu vermeiden, wäre auch auf dieser Planungsebene eine Überplanung erforderlich, die zusammenhängend eine vom Ortsrand der bestehenden Siedlungseinheit ausgehende Siedlungsentwicklung ermöglicht.

Der vorgesehen weitgehende Ausschluss einer Einzelhandelsnutzung ist angesichts der peripheren Lage des geplanten Gewerbegebietes gem. RP 10 B IV 3.3 Z ausdrücklich zu begrüßen. Vorsorglich sollte unter Bezug auf LEP 5.3.1 Z darauf hingewiesen werden, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist.

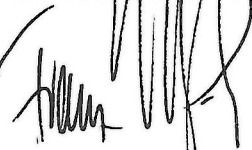
Der vorgesehen weitgehende Ausschluss einer Einzelhandelsnutzung ist angesichts der peripheren Lage des geplanten Gewerbegebietes gem. RP 10 B IV 3.3 Z ausdrücklich zu begrüßen.

Vorsorglich sollte unter Bezug auf LEP 5.3.1 Z darauf hingewiesen werden, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist.

Bei Ergänzung des Bedarfsnachweises gem. o.a. Vorgehensweise kann der vorliegenden 14. Änderung des Flächennutzungsplanes aus Sicht der Regionalplanung grundsätzlich zugestimmt werden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32 „GE Burgheim West II“ wird in der vorliegenden Form aufgrund des Konfliktes mit LEP 3.3 Z aus Sicht der Regionalplanung abgelehnt.

Mit freundlichen Grüßen



Franz Kratzer
Geschäftsführer