3. Änderung des Flächennutzungsplans
im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27 Sondergebiet „Lebensmittelmarkt und Ärztehaus mit Apotheke“

Gemeinde Lenting, Lkr. Eichstätt

Satzung mit Begründung

Entwurf vom 03.05.2022

Auftraggeber:	Auftragnehmer:
Gemeinde Lenting Rathausplatz 1 85101 Lenting Tel.: 08456 / 92 95-0 Fax.: 08456 / 92 95-40	**T+R Ingenieure GmbH** Beethovenstraße 2, 85057 Ingolstadt Tel.: 0841 / 23 28 Fax.: 0841 / 582 40

Auftraggeber: **Gemeinde Lenting**

Rathausplatz 1
85101 Lenting

Tel.: 08456 / 92 95 – 0
Fax.: 08456/ 92 95 – 40

E-Mail: poststelle@lenting.de

Internet: www.lenting.de

Auftragnehmer und Verfasser: **T+R Ingenieure GmbH**

Beethovenstraße 2
85057 Ingolstadt

Tel.: 0841 / 23 28
Fax.: 0841 / 582 40

E-Mail: info@tringenieure.de

Gegenstand: **3. Änderung des Flächennutzungsplans i.V.m.**
der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27
Sondergebiet „Lebensmittelmarkt und Ärztehaus mit Apotheke“
Begründung

Bearbeiter: **Dipl.-Ing. (FH) Holger Ranft**

Ort, Datum: Ingolstadt, 11.01.2022 / 03.05.2022

1. ANLASS UND AUFGABE DER PLANUNG

1.1 Vorausgegangene Planungen

Die vorliegende 3. Änderung des Flächennutzungsplanes basiert auf dem aktuell gültigen Stand des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lenting.

1.2 Beschluss und Beauftragung der Änderungsplanung:

Nach Standortanalyse legte die Auer Grundbesitz GmbH mit Sitz in München zusammen mit der Hüttner GbR, Lenting, einen Vorhabenplan zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes und Ärztehaus mit Apotheke am südlichen Ortsrand von Lenting vor.

Die „Nahversorgungsuntersuchung der Gemeinde Lenting“ der CIMA Beratung und Management GmbH, München, stellt fest, dass das Vorhaben durchaus die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes für einen zusätzlichen Lebensmittelmarkt erfüllt und kommt zu dem Fazit

„Zusammenfassend konnte mit der vorliegenden Untersuchung der Nachweis erbracht werden, dass das Vorhaben der Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit Bäckerei ein nachfragegerechtes Nahversorgungsangebot in Lenting an einem städtebaulich integrierten Standort schafft und den Zielen einer positiven Orts- und Einzelhandelsentwicklung entspricht.
Die Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen der Betriebe hat keine unverträglichen Auswirkungen auf die Versorgungseinrichtungen im Umland ergeben. Auch aus landesplanerischer Sicht ist das Vorhaben verträglich und entspricht allen Vorgaben. Selbst eine deutlich umfangreichere Verkaufsfläche wäre für Lenting und den Nahbereich aus LEP-Sicht realisierbar.
Aus gutachterlicher Sicht der CIMA sollte dem Vorhaben, das den Einwohnern Lentings eine optimierte Nahversorgung am eigenen Wohnort ermöglicht und die zentralörtliche Funktion der Gemeinde für ihren Nahbereich stärkt, eine Genehmigung erteilt werden.“

Der Gemeinderat Lenting beschloss auf Grundlage dieser Untersuchung und des Vorhabenplans in der Sitzung vom 01. Juni 2021 das Änderungsverfahren Nr. 3 einzuleiten. Mit der Planung wurde das Ingenieurbüro T+R Ingenieure GmbH in 85057 Ingolstadt vom Vorhabenträger mit der Planung beauftragt.

In derselben Sitzung beschloss der Gemeinderat zudem die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Lebensmittelmarkt und Ärztehaus mit Apotheke“ für den Planbereich und die Abarbeitung im Parallelverfahren.

1.3 Änderungen bzw. Ergänzungen:

Zur Verdeutlichung ist dem Änderungsvorentwurf Nr. 3 ein Plan mit Darstellung der Veränderungen gegenüber dem aktuellen Stand des Flächennutzungsplanes im Planbereich beigefügt.

Im nördlichen Anschlussbereich der 3. Änderung an das Allgemeine Wohngebiet ist aktuell noch eine Ortsrandeingrünung festgesetzt. Durch den Anschluss des Lebensmittelmarktes und Ärztehaus ist diese nicht mehr erforderlich, so dass der Flächennutzungsplan hier eine Umwidmung von Grünstreifen zu Allgemeinem Wohngebiet nach §4 BauNVO erfährt. Diese Änderung ist im aktuellen Planstand der laufenden Bauleitplanung Nr. 24 „Hinter den Zäunen III“ bereits berücksichtigt.

2. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

Gegenüber der Änderung 2 des Flächennutzungsplanes haben sich keine wesentlichen Neuerungen der Rahmenbedingungen und/oder Grundlagen ergeben.

Auf Grundlage der mit Datum vom 06. August 2021 vorliegenden Nahversorgungsuntersuchung der Gemeinde Lenting durch die CIMA München ist ein zusätzlicher Bedarf an einem Lebensmittelmarkt so ausreichend begründet, dass die Auer Grundbesitz GmbH eine Neuausweisung einer entsprechenden Sondergebietsfläche beantragte. In diesem Zusammenhang wird von der Hüttner GbR die Errichtung eines Ärztehauses mit Apotheke initiiert, da eine solche Anlage trotz entsprechendem Bedarf aktuell noch nicht vorliegt. Eine Konzentrierung verschiedener Facharztpraxen empfiehlt sich zudem aus Synergiegründen.

Die Sortimentsaufteilung des Lebensmitteldiscounters mit Verkaufsfläche exklusive Windfang (+-3%) wird wie folgt festgesetzt:

Lebensmittel (Hauptsortiment Lebensmittelmarkt):	870 m²
Lebensmittel (Hauptsortiment Bäckerei)	36 m²
Drogeriewaren (Nebensortiment Lebensmittelmarkt)	80 m²
Sonstige Sortimente (Randsortiment Lebensmittelmarkt)	71 m²
Gesamte Verkaufsfläche (+- 3%)	1.057 m²

Das überplante Gebiet liegt gemäß Darstellung in Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans der Region 10 außerhalb festgesetzter Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete und auch noch außerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Am Krautbuckel“ der Ingolstädter Kommunalbetriebe.

Die Vorhabensträger haben nun die Möglichkeit, auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich des Allgemeinen Wohngebietes „Hinter den Zäunen III“ westlich an die Staatsstraße St 2229 angrenzend und im Süden und Westen von Ackerflächen umgeben eine ca. 11.620 m² umfassende Fläche als Mischgebiet für das Ärztehaus, Sondergebiet für den Lebensmittelmarkt und als Fläche für den naturschutzfachlichen Ausgleich auszuweisen.

3. ZIELE UND ZWECKE / WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN GEMÄSS § 2a, Satz 2 Nr. 1

Die Änderung 3 des Flächennutzungsplanes Lenting enthält nun folgende neue bzw. geänderte Darstellung:

Ausschnitt aus der Plandarstellung o.M.

Der Gemeinderat beschloss in der Sitzung vom 01. Juni 2021 für folgendes Gebiet gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB den Flächennutzungsplan zur Ausweisung neuer Misch- und Sonderbauflächen zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes und Ärztehaus mit Apotheke zu ändern:

Fl.-Nr.	Gemarkung Lenting
696	(Ackerfläche, Teilfläche (**TF**) mit ca.11.620 m² für gepl. **MI und SO**)

Das Gebiet soll wie folgt ausgewiesen werden:

Nördlicher Bereich: „Mischgebiet“ nach §8 BauNVO auf ca. 2.267 m²

Mittlerer Bereich: „Sondergebiet“ nach §11 BauNVU mit ca. 6.032 m²

Südlicher Bereich: „Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche“ mit ca. 3.320 m²

Das Gebiet wird umgrenzt durch folgende Flur-Nummern bzw. Teilflächen der Gemarkung Lenting:

im Norden	durch Fl.Nrn.	696/1 TF 696/2 TF	(Baugebiet „Hinter den Zäunen III“) (Baugebiet „Hinter den Zäunen III“)
im Osten	durch	Staatsstraße St2229 „Ingolstädter Straße“	
im Süden	durch Fl.Nr.	696 TF	(Ackerfläche)
im Westen	durch Fl.Nr.	697	(Ackerfläche)

Südlich des geplanten Sondergebietes verläuft die 380/220 kV Überlandleitung Ingolstadt-Raitersaich Nr. B105 der TenneT TSO GmbH mit einer Bauverbotszone von 35 m beidseits der Leitung. Der geplanten Baukörper des Lebensmittelmarktes wird sich außerhalb dieser Zone befinden; die geplante Grünfläche für den Naturschutzfachlichen Ausgleich sowie Teilbereiche des Parkplatzes liegt in dieser Zone.

Die Gesamtfläche wird als Mischgebiet für das Ärztehaus, als Sondergebiet Lebensmittelmarkt und Grünfläche aufgeteilt mit einer planungsrechtlichen Abstufung zum Allgemeinen Wohngebiet im Norden hin.

Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die im Norden im Zuge der Erschließung des Baugebietes „Hinter den Zäunen III“ neu zu errichtenden Straßenabbindung an die Staatsstraße St 2229. Bezüglich der Entwässerung haben Vorgespräche mit dem Abwasserverband Ingolstadt Nord stattgefunden und verschiedene Möglichkeiten der Leitungsführungen besprochen. Aus diesen Gesprächen heraus ist die Entwässerung gesichert.

4. UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 Abs. 4 BauGB

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Hierzu wurde eine Artenschutzrechtliche

Relevanzprüfung durch das Büro BILANUM, Wemding, mit Datum 31.08.2021 erstellt.

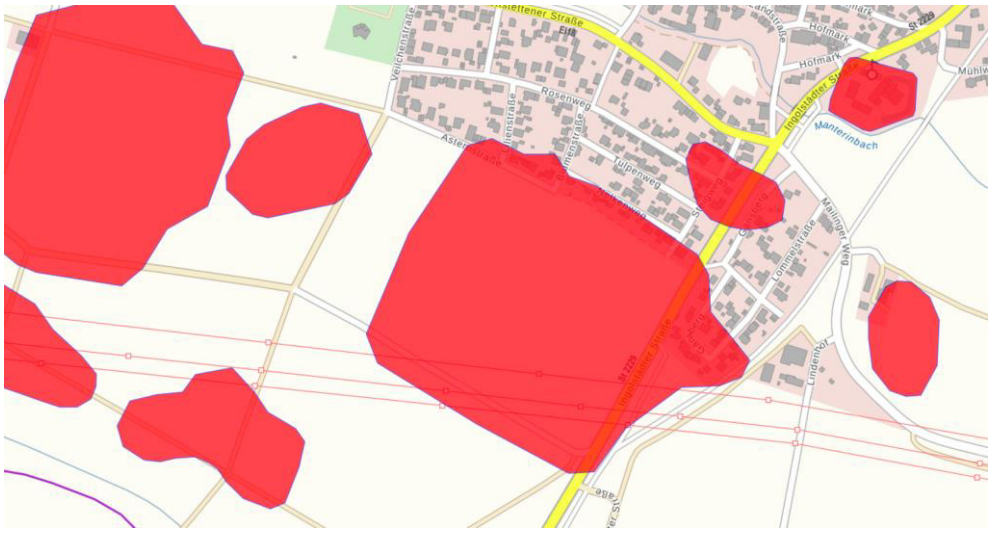
Die Prüfung kommt zu folgendem gutachterlichen Fazit:

„Es werden also keine Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung oder zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich, da mit dem Vorhaben keine Gefährdungen oder Störungen von Tierarten oder Individuen zu erwarten sind.“

Es wurde im Vorfeld der Planungen ein immissionstechnischer Bericht als Schallgutachten durch das Büro ifb Eigenschenk erstellt, welcher in der aktuellen Fassung den Flächennutzungs- und Bebauungsplanunterlagen beiliegt.

Der Bericht legt festzusetzende Lärmkontingente fest und gibt konkrete Vorschläge für Festsetzungen des passiven Schallschutzes sowie des zulässigen Betriebszeitraumes. Diese werden vollinhaltlich in den Bebauungsplan Nr. 27 aufgenommen.

Im Bereich des geplanten Misch- und Sondergebietes befindet sich das Bodendenkmal D-I-7134-0115 „Freilandstationen des Paläolithikums und des Mesolithikums, Siedlungen des Neolithikums (Stichbandkeramik) sowie der Metallzeit.“



Quelle: Geoportal Bayern / Planen und Bauen / Bodendenkmäler

Sofern bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz und sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, Referat B I, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, oder dem Landratsamt Eichstätt (Untere Denkmalschutzbehörde) anzuzeigen. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gern. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Baye-

rische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

5. UMWELTBERICHT NACH DER ANLAGE ZU § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB

Der Umweltbericht ist als eigenständiger Teil der Begründung gemeinsam zur Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27 „Lebensmittelmarkt und Ärztehaus mit Apotheke“ beigelegt, da dieser im Parallelverfahren die Umweltauswirkungen des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung detaillierter beschreibt.

Lenting, 03.05.2022

Gemeinde Lenting

C. Tauer
1. Bürgermeister

Entwurfsverfasser

T+R Ingenieure GmbH

Folgende Behörden und Dienststellen, welche Träger öffentlicher Belange sind, werden gemäß §4 Abs.1 BauGB am Änderungsverfahren beteiligt:

Mitglieder:

Abwasserbeseitigungsgruppe Ingolstadt-Nord
klaus.beller@abg-ingolstadt-nord.de
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
poststelle@adbv-in.bayern.de
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
poststelle@aelf-in.bayern.de
Amt für Ländliche Entwicklung in Bayern (poststelle@ale-ob.bayern.de)
poststelle@ale-ob.bayern.de
Auffanggesellschaft für Telekommunikation GLH GmbH
planauskunft@mti-teleport.de
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
beteiligung@blfd.bayern.de
Bayerisches Landesamt für Umwelt poststelle@lfu.bayern.de
bayernets GmbH info@bayernets.de
Bayernwerk Netz GmbH Pfaffenhofen@bayernwerk.de
Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Pfaffenhofen
BAG-NC-Pfaffenhofen@bayernwerk.de
Brandschutzdienststelle Eichstätt christian.rucker@lra-ei.bayern.de
Bund Naturschutz in Bayern ingolstadt@bund-naturschutz.de
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
BAIUDBwToeB@bundeswehr.org
COLT Telecom GmbH spartenauskunft@colt.net
COM-In GmbH ftth@comingolstadt.de
Deutsche Post AG CSG_PM_DPI_SUED_TEAM_PMC@dpdhl.com
Deutsche Telekom ti-nl-sued-pti-21-bauleitplanung@telekom.de
Deutsche Transalpine Ölleitung office.g@tal-oil.com
Evang. Pfarramt St. Paulus, Ingolstadt
pfarramt.stpaulus.in@elkb.de
Fernstraßen-Bundesamt RefP1@fba.bund.de
Gemeinde Hepberg poststelle@hepberg.de
Gemeinde Hepberg - Sachbearbeiter elke.dordel@hepberg.de
Gemeinde Stammham poststelle@stammham.de
Gemeinde Stammham - Bauamt bauamt@stammham.de
Gemeinde Wettstetten poststelle@wettstetten.de
Gemeinde Wettstetten - Bauamt kathleen.haufe@wettstetten.de
Handwerkskammer für München und Oberbayern
info@hwk-muenchen.de
IHK München und Oberbayern bauleitplanung@muenchen.ihk.de
Ingolstadt@BayerischerBauernVerband.de
Ingolstadt@BayerischerBauernVerband.de
Ingolstädter Kommunalbetriebe kontakt@in-kb.de
INVG info@invg.de
Kabel Deutschland Vodafone II neubaugebiete.de@vodafone.com
Kath. Pfarramt St. Nikolaus lenting@bistum-eichstaett.de
Kreisbrandrat Martin lackner martin.lackner@gmx.de
Kreisheimatpfleger rieder.karlheinz@gmail.com
Landesbund für Vogelschutz in Bayern r-alt@lbv.de
Landesfischereiverband Bayern e. V. poststelle@lfvbayern.de
Landesverband des Bayerischen Einzehandels e. V.
oberbayern@hv-bayern.de
Landratsamt Eichstätt bauamt-le@lra-ei.bayern.de
Landratsamt Eichstätt - Herr Fischer eric.fischer@lra-ei.bayern.de
Landratsamt Eichstätt Gesundheitswesen
gesundheitswesen@lra-ei.bayern.de

Landratsamt Eichstätt, Untere Jagdbehörde	reinhilde.hiermeier@lra-ei.bayern.de
Landratsamt Eichstätt, Untere Jagdbehörde	michael.guenthner@lra-ei.bayern.de
Markt Kösching	info@markt-koesching.de
Markt Kösching, Bauamt	heinz@markt-koesching.de
Niederlassung Südbayern der Autobahn GmbH des Bundes	poststelle@sby.autobahn.de
Planungsverband Region Ingolstadt	rpv-in@lra-ei.bayern.de
Pledoc Open Grid Europe GmbH	info@open-grid-europe.com
Regierung von Oberbayern	poststelle@reg-ob.bayern.de
Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern	norbert.leidl@reg-ob.bayern.de
Regierung von Oberbayern, Raumordnung, Landes- u. Regionalplanung	raumordnung.region10.14@reg-ob.bayern.de
Regierung von Oberbayern, Regionsbeauftragter für die Region 10	regionalplanung.ingolstadt@reg-ob.bayern.de
Staatliches Bauamt Ingolstadt	poststelle@stbain.bayern.de
Stadt Ingolstadt	flaechennutzungsplan@ingolstadt.de
Stadt Ingolstadt	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Stadtwerke Ingolstadt (bauleitverfahren@sw-i.de)	bauleitverfahren@sw-i.de
TenneT TSO GmbH	bauleitplanung@tennet.eu
Wasserverband Kösching	liebhard.georg@t-online.de
Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt	poststelle@wwa-in.bayern.de