

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1. T + R Ingenieure GmbH

☒	3. Änderung des Flächennutzungsplanes	☐	mit Landschaftsplan
☒	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 „Lebensmittelmarkt und Ärztehaus mit Apotheke“, Gemeinde Lenting_		
	für das Gebiet _____		
☐	mit Grünordnungsplan		
	dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs	☐	ja ☐ nein
☐	Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan		
☐	Sonstige Satzung		
☐	Frist für die Stellungnahme _____ (§ 4 BauGB)		
☐	Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)		

2. Träger öffentlicher Belange

Planungsverband Region Ingolstadt

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel.Nr.)
Planungsverband Region Ingolstadt, Bahnhofstraße 16, 85101 Lenting

☐	2.1 Keine Einwendungen
☐	2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
☐	2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

☐

Einwendungen

☐

Rechtsgrundlagen

☐

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

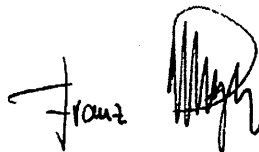


2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Hinweis: Auf das in Anlage beigefügte Schreiben des Regionsbeauftragten vom 01.02.2022 wird mit der Bitte um Beachtung im weiteren Verfahren hingewiesen.

Ingolstadt, 02.02.2022

Ort, Datum



Franz Kratzer

Der Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt bei der Regierung von Oberbayern



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Planungsverband Region 10
Geschäftsstelle
Bahnhofstr. 16
85101 Lenting

per E-Mail: rpv-in@ira-ei.bayern.de

Bearbeitet von Dr. Sebastian Wagner	Telefon/Fax +49 89 2176-2156 / 402156	Zimmer 4412	E-Mail sebastian.wagner@reg-ob.bayern.de
Ihr Zeichen RPV	Ihre Nachricht vom email vom 24.01.2022	Unser Geschäftszeichen ROB-2-8341.24_01_EI-18-10-	München, 01.02.2022

**Gemeinde Lenting, EI;
3. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungs-
planes Nr. 27 "Lebensmittelmarkt und Ärztehaus mit Apotheke";
§ 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrter Herr Kratzer,

der Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt gibt auf Anforderung der Geschäftsstelle des Planungsverbandes Region Ingolstadt gemäß Art. 8 Abs. 4 BayLplG zu o. g. Planungen folgende gutachtliche Äußerung ab:

Sachverhalt

Die Gemeinde Lenting beabsichtigt mit o.a. Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und Ärztehauses mit Apotheke zu schaffen. Das Plangebiet (insg. ca. 1,2 ha) befindet sich am südlichen Ortsrand von Lenting westlich an die Ingolstädter Straße angrenzend. Es schließt unmittelbar an ausgewiesenes Wohngebiet an, bestehende Wohnbebauung befindet sich gegenüber der Ingolstädter Straße bzw. 80 m nördlich. Das Plangebiet soll im Norden im Bereich des geplanten Ärztehauses mit Apotheke als Mischgebiet (ca. 0,2 ha), südlich davon im Bereich des geplanten Lebensmittelmarktes als Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ (ca. 0,6 ha) und am südlichen Rand naturschutzfachliche Ausgleichsfläche (ca. 0,3 ha) festgesetzt werden.

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München
U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0
Telefax
+49 89 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de
Internet
www.regierung.oberbayern.bayern.de



Bewertung

Für die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel sind u.a. die LEP Ziele 5.3 maßgeblich. Die Gemeinde Lenting ist als zentraler Ort gem. LEP 5.3.1 (Z) für die Ausweisung einer Fläche für ein Einzelhandelsgroßprojekt geeignet. Aufgrund der Lage des Plangebietes sowie der Angaben in den Planunterlagen kann der Standort als städtebaulich integriert gem. LEP 5.3.2 (Z) bewertet werden. Da die nächstgelegene Bushaltestelle als ortsübliche ÖPNV-Verbindung immerhin ca. 450 m entfernt liegt, sollte hier zur Minimierung des Fußweges, auch zu dem geplanten Ärztehaus, die Errichtung einer zusätzlichen nähergelegenen Haltestelle angestrebt werden.

Allerdings sind weder der Begründung noch den Festsetzungen Angaben zu den geplanten maximalen Verkaufsflächen des vorgesehenen Lebensmittelmarktes zu entnehmen. In dem den Planunterlagen beiliegenden CIMA-Gutachten ist ein Lebensmittelmarkt (Netto) mit ca. 1021 m² Verkaufsfläche zuzüglich Backshop mit Café (ca. 61 m²) als Beurteilungsgrundlage angenommen. Dies läge durchaus in dem Rahmen der gem. LEP 5.3.1 (Z) in allen Gemeinden für Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des Nahversorgungsbedarfes zulässig ist.

Anhand des CIMA-Gutachtens lässt sich auch ableiten, dass durch die Planungen keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit zentraler Orte gem. RP 10 B IV 3.2.2 Z sowie keine Schwächung des Ortszentrums gem. RP 10 B IV 3.3 Z zu erwarten ist.

Um die Planungen dahingehend jedoch abschließend bewerten zu können, wären die konkret geplanten maximalen Verkaufsflächen bezogen auf Sortimente bzw. Betriebsform in den Festsetzungen explizit festzulegen.

Hinsichtlich der Erfordernisse zum Klimaschutz (LEP 1.3.1 (G)) sowie der verstärkten Erschließung regenerativer Energien (LEP 6.2.1 (Z)) sind die vorgesehenen Festsetzungen zur verpflichtenden Mindestfläche von zu installierenden Photovoltaikmodulen auf den Dachflächen der Gebäude ausdrücklich zu begrüßen.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. S. Wagner