



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Gemeinde Lenting
Postfach 1162
85099 Lenting

- per E-Mail poststelle@lenting.de; t.stark@tringenieure.de -

Bearbeitet von Johanna Barthel	Telefon/Fax +49 (89) 2176-2794 +49 (89) 2176-402794	Zimmer 4423	E-Mail Johanna.Barthel@reg-ob.bayern.de
Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom 24.01.2022	Unser Geschäftszeichen ROB-2-8314.24_01_EI-18-10-2	München, 02.02.2022

**Gemeinde Lenting, Landkreis Eichstätt;
Bebauungsplan Nr. 27 und 3. Flächennutzungsplanänderung "Lebensmittelmarkt und Ärztehaus mit Apotheke" ;
§ 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Planung

Die Gemeinde Lenting plant o.g. Bebauungsplan aufzustellen. Der ca. 1,1 ha große Geltungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand von Lenting. Im Planbereich soll ein Lebensmittelmarkt, ein Ärztehaus und eine Apotheke realisiert werden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans in ein Misch- und Sondergebiet erfolgt parallel.

Erfordernisse der Raumordnung

Die Planung fällt daher in den Anwendungsbereich der Ziele LEP 5.3: Lage im Raum (vgl. LEP 5.3.1), Lage in der Gemeinde (vgl. LEP 5.3.2) und zulässige Verkaufsflächen (vgl. LEP 5.3.3).

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

Gemäß LEP 5.3.1 (Z) *dürfen Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) nur in **zentralen Orten** ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig für **Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche**, die ganz überwiegend dem Verkauf von **Waren des Nahversorgungsbedarfs** dienen, in allen Gemeinden (...).*

Gemäß Regionalplan der Region Ingolstadt (RP 10 Karte 1 „Raumstruktur“) ist die Gemeinde Lenting als Siedlungsschwerpunkt (Grundzentrum) festgelegt und somit für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes grundsätzlich geeignet.

Laut dem vorgelegten CIMA-Gutachten vom 06.08.2021 ist die Errichtung eines Lebensmittel-discounters (Netto) mit 1.021 m² Verkaufsfläche zuzüglich eines 61 m² großen Backshops mit Café geplant. Die Berechnung der maximal zulässigen Verkaufsflächen gemäß LEP-Ziel 5.3.1 ist somit obsolet. Eine klassische Apotheke ist grundsätzlich nicht als Einzelhandelsbetrieb zu werten. Gleichwohl finden sich in den Festsetzungen zum Bebauungsplan keine Angaben zur geplanten Verkaufsfläche sowie zum Betriebstyp. Dies ist im weiteren Verfahren zu ergänzen.

Gemäß LEP 5.3.2 (Z) *hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an **städtebaulich integrierten Standorten** zu erfolgen. Gemäß der Begründung zum Ziel sind städtebaulich integrierte Lagen Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.*

Der Standort befindet sich am südlichen Ortsrand von Lenting westlich der Staatsstraße 2229. Er grenzt über das Wohngebiet „Gänsberg“ im Osten sowie über das geplante Wohngebiet „Hinter den Zäunen III“ (Bebauungsplan Nr. 24) im Norden an einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang an. Auch ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich ist aus fachlicher Sicht gegeben. Laut der vorgelegten Begründung ist an der Staatsstraße im südlichen Geltungsbereich eine Bushaltestelle mit Anbindung an das neue Sondergebiet und in Weiterführung nach Norden auch an die Wohnbaugebiete vorgesehen. Aus landesplanerischer Sicht kann der Standort als städtebaulich integriert bewertet werden.

Ergebnis

Die Planung entspricht unter der Voraussetzung entsprechender Festsetzungen im Bebauungsplan grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

Mit freundlichen Grüßen
gez.
Johanna Barthel

Sachgebiet 24.2 - Landes- und Regionalplanung
in den Regionen Ingolstadt (10) und München (14)