



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Gemeinde Sulzemoos
Kirchstraße 3
85254 Sulzemoos

Bearbeitet von	Telefon/Fax	Zimmer	E-Mail
Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Geschäftszeichen	München, 27.11.2023

**Gemeinde Sulzemoos, LK DAH;
29. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung der 3. Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Sulzemoos;
§ 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 beabsichtigt die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine Erweiterung des Gewerbegebiets Sulzemoos im Westen des bestehenden Gewerbegebiets. Das Gebiet soll als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt werden bzw. als Gewerbegebiet im Bebauungsplan festgesetzt werden. Der Planungsumgriff der Flächennutzungsplanänderung (ca.4,6 ha) und der Erweiterung des Bebauungsplans (ca.4,8 ha) unterscheiden sich geringfügig. Der Bebauungsplan umfasst zusätzlich Straßenraum der Flächennutzungsplan ein Flurstück für Elektrizität. Das Plangebiet ist im südlichen, größeren Bereich aktuell als Ausgleichsfläche festgesetzt und als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, der nördliche, kleinere Bereich ist ebenfalls als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Begründung zur vorliegenden Bauleitplanung folgend sei die festgesetzte Ausgleichsfläche nie hergestellt worden. Luftbildaufnahmen des Rauminformationssystem Bayern RISBY lassen erkennen, dass beide Bereiche zu einem großen Anteil bereits versiegelt sind

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



und als Abstellflächen für Fahrzeuge oder Lagerflächen genutzt werden.

Bewertung

Gemäß LEP 3.2 (Z) sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. Gemäß RP 14 B II Z 4.1 sind bei der Siedlungsentwicklung die Möglichkeiten der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen. Eine darüberhinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann. Laut Begründung zum Vorhaben existieren keine Flächen, die für den aktuellen Erweiterungsbedarf der beiden ansässigen Unternehmen geeignet wären und für die Nachverdichtung aktiviert werden könnten. Der dargelegte konkrete Flächenbedarf entspricht weitgehend den Flächen im Umgriff der Planung.

Die Nutzung von praktisch bereits größtenteils versiegelten, wenn auch planerisch nicht als solchen dargestellten Flächen, bietet sich an und trägt letztlich dem Grundsatz des Flächensparens (LEP 3.1.1 G) Rechnung. Insbesondere wird hier jedoch auch auf „die Schonung der natürlichen Ressourcen und [die] Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume“ verwiesen. Die in der 2. Erweiterung des Gewerbegebiets festgesetzte Ausgleichsfläche ist an anderer Stelle herzustellen. Die aktuelle 3. Gewerbegebietserweiterung ist zusätzlich auszugleichen. Dabei ist zu beachten, dass gemäß LEP 5.4.1 (G) „land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete [...] in ihrer Flächensubstanz erhalten werden“ sollen und nicht durch Ausgleichsmaßnahmen Flächen entzogen werden.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung in Gewerbe- und Mischgebieten durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (LEP 5.3). Aufgrund der abgesetzten Lage des Gewerbegebietes sollte die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Rahmen der weiteren Bauleitplanung ausgeschlossen werden, um die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung zu erhalten (Bayerisches Landesplanungsgesetz BayLplG Art.6 Abs. 2 Nr. 4).

Gemäß LEP 1.3.1 G soll „bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden“. Auf eine möglichst hohe Klimaneutralität des Vorhabens ist in Bezug auf Bau und Betrieb in der Bauleitplanung entsprechend hinzuwirken, auch im Hinblick auf Ausgleichsmaßnahmen und Begrünung. Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen gemäß LEP 1.3.2 G bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. Hierbei wird darauf verwiesen, dass große Teile des bestehenden Gewerbegebiets gemäß Schutzgutkarte Klima und Luft des Bayerischen Landesamts für Umwelt mit der Belastungsstufe 3 eingestuft sind und damit als Flächen, die unter Annahme eines starken Klimawandels eine ungünstige humanbioklimatische Situation aufweisen werden und empfindlich für eine weitere Versiegelung wären. Für die Erweiterungsflächen werden daher entsprechende Maßnahmen, wie beispielsweise die Festsetzung von Durch- und Begrünungsmaßnahmen empfohlen.

Westlich angrenzend befinden sich mit dem Steindlbachgraben Flächen, die dem überörtlichen, regionalen Biotopverbundsystem zugeordnet sind, dessen Belange zu berücksichtigen sind (RP 14 B I Z 1.3.2 und Z 1.3.3).

Ergebnis

Die Planung steht bei Beachtung bzw. Berücksichtigung o.g. Ziele und Grundsätze den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Wir bitten die gegebenen Hinweise zu berücksichtigen.

Hinweis

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass sich die Stellungnahme nicht auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit und den Umgriff der Satzung bezieht. Die baurechtliche Beurteilung obliegt dem Landratsamt.

Im Übrigen bitten wir mit Blick auf die Aktualisierung unseres Raumordnungskatasters um entsprechende Mitteilung, sobald Bauleitpläne bezüglich der verfahrensgegenständlichen Änderung Rechtskraft erlangen (vgl. Art. 30, 31 BayLplG).

Mit freundlichen Grüßen



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