

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. Große Kreisstadt Eichstätt	
<input type="checkbox"/> Änderung des Flächennutzungsplanes	<input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan Nr. 75 „Zachenäcker III“, Stadt Eichstätt	
für das Gebiet _____	
<input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan	
dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	
<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung	
<input type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme _____ (§ 4 BauGB)	
<input type="checkbox"/> 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	
<input type="checkbox"/> 2.1 Keine Einwendungen	
<input type="checkbox"/> 2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen	
<input type="checkbox"/> 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

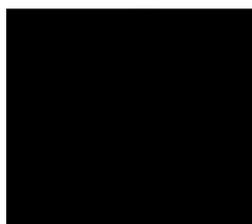
Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

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 25.06.2024 wird mit der Bitte um Beachtung im weiteren Verfahren hingewiesen.

Lenting, 26.06.2024

Ort, Datum



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@lra-ei.bayern.de

Bearbeitet von	Telefon/Fax	Zimmer	E-Mail
[REDACTED]	+49 89 2176-2156 / 402156	4412	[REDACTED]
Ihr Zeichen RPV	Ihre Nachricht vom email vom 24.06.2024	Unser Geschäftszeichen ROB-2-8314.24_01_EI-9-11-	München, 25.06.2024

Große Kreisstadt Eichstätt, EI; 21. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 "Zachenäcker III"; § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte [REDACTED],

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

Vorhaben

Die Stadt Eichstätt beabsichtigt mit o.g. Planungen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für weitere gewerbliche Bebauung zu schaffen. Das derzeit landwirtschaftlich genutzte Plangebiet (insgesamt ca. 6,4 ha) liegt westlich angrenzend an das auf Flur der Gemeinde Pollenfeld bestehende Gewerbegebiet „Zachenäcker“ südwestlich von Preith. Es soll im Wesentlichen ebenfalls als Gewerbegebiet dargestellt bzw. festgesetzt werden. Eine Ortsrandeingrünung ist vorgesehen. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Einzelhandelskonzept der Stadt Eichstätt sollen nicht zulässig sein

Bewertung

Ein konkreter Bedarf für die Neuausweisung ist laut Begründung nicht gegeben, es wird eher generell ausgeführt, dass angestrebt werde, auch zukünftig attraktives Gewerbebauland anbieten zu können. Angesichts der nicht unerheblichen

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



Größe der geplanten Neuausweisung ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass sich aus LEP 1.2.1 (Z), LEP 3.1.1 (G), LEP 3.2 (Z) und § 1 Abs. 3 BauGB (Planungserfordernis) die Anforderung für die Bauleitplanung ergibt, den Flächenbedarf unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung konkret und plausibel nachvollziehbar darzulegen, um den Belangen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen. Weitere Hinweise sind einer entsprechenden Handreichung des StMWi zu entnehmen ([http:// www.flaechensparoffensive.bayern.de](http://www.flaechensparoffensive.bayern.de)). Die Begründung ist dahingehend zu ergänzen, der Umfang der geplanten Neuausweisung ggf. entsprechend anzupassen.

Der Nordteil des Plangebietes überlagert randlich das Vorranggebiet für Plattenkalk Kp 5 (RP 10 5.2.3.2.4 Z, RP 10 Karte 2). In den Begründungen der vorliegenden Bauleitplanungen wird dazu ausgeführt, dass eine Beeinträchtigung der Belange der Rohstoffsicherung aufgrund fehlender Abbaurelevanz nicht zu erwarten sei. Die auf den benachbarten Flurstücken niedergebrachten Erkundungsbohrungen hätten in Abstimmung mit der Fachbehörde (LfU) keine Ergebnisse erbracht, die einen wirtschaftlichen Abbau derzeit möglich erscheinen lassen. Aufgrund genau dieser Ergebnisse wurden in der kürzlich abgeschlossenen Fortschreibung des Kapitels 5.2 Bodenschätze des Regionalplanes Ingolstadt das Vorranggebiet Kp 5 im vorliegend überplanten Bereich entsprechend reduziert. Die vorliegenden Planungen reichen jedoch über diesen reduzierten Bereich hinaus in das weiterhin bestätigte Vorranggebiet explizit herein. Der in der Begründung ausgeführten Argumentation kann aus regionalplanerischer Sicht nur gefolgt werden, wenn von Seiten der zuständigen Fachbehörde bestätigt werden kann, dass die damaligen Ergebnisse der Erkundungsbohrungen auch auf die Flurstücke 123 sowie 118 der Gemarkung Winterhof übertragen werden können. Sollte dies nicht möglich sein, würde in diesem Bereich ein Zielkonflikt mit dem Vorranggebiet Kp 5 gem. RP 10 5.2.3.1 Z bestehen, ein entsprechender Nachweis fehlender Abbaurelevanz müsste standortrelevant neu erbracht werden.

Der grundsätzlich vorgesehene Ausschluss einer Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten Sortimenten ist aus regionalplanerischer Sicht hinsichtlich RP 10 5.3.3 Z ausdrücklich zu begrüßen. Allerdings ist die Liste mit Sortimente und Warengruppen, die bei einer Einzelhandelsnutzung im Geltungsbereich ausgeschlossen werden sollen aus Sicht der Regionalplanung für einen wirksamen Ausschluss nicht vollständig. In dieser Auflistung fehlen Nahrungsmittel, Getränke sowie Drogerieartikel. Mit den gegenwärtigen Festsetzungen wäre somit der Ausschluss einer zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzung nicht gegeben, dies sollte daher entsprechend überarbeitet und ergänzt werden. Aus regionalplanerischer Sicht sollte ein genereller Ausschluss von Einzelhandelsnutzung geprüft werden. Dabei könnten z.B. Ausnahmen für den untergeordneten Verkauf von Waren dort unmittelbar produzierender Betriebe aufgenommen werden.

In der Begründung wird ausgeführt, dass die Vermeidung einer Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auf Ebene der Bauanträge erfolgen könne. Hierzu ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass bereits im Zuge der kommunalen Bauleitplanung die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen gem. LEP 5.3.1 Z zu vermeiden ist.

Ergebnis

Der vorliegenden Planung kann aus Sicht der Regionalplanung nur zugestimmt werden, wenn der Bedarf für die geplante Neuausweisung entsprechend plausibel und nachvollziehbar dargelegt wird und der mögliche Konflikt mit der Überlagerung mit dem Vorranggebiet für Plattenkalk Kp 5

ausgeräumt werden kann. Die angeführten Punkte zur Einzelhandelsnutzung sollten entsprechend Berücksichtigung finden.

Mit freundlichen Grüßen

