



Regierung von Oberbayern · 80534 München

Gemeinde Berglern
Marktplatz 8
85456 Wartenberg

- per E-Mail info@berglern.de; [REDACTED]

Bearbeitet [REDACTED]

[REDACTED]
+49 (89) 2176-2836
+49 (89) 2176-402836

[REDACTED]
4408

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
04.07.2024

Unser Geschäftszeichen
ROB-2-8314.24_01_ED-1-15-3

München,
01.08.2024

**Gemeinde Berglern, Landkreis Erding;
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbe- und
Mischgebiet Mooslern";
Verfahren nach § 4 Absatz 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Sachverhalt

Die Gemeinde Berglern beabsichtigt mit o.g. Planung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung und Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes (Autohaus) zu schaffen. Aufgrund des Wachstums des Betriebes musste er sich auf zwei Standorte aufteilen, soll aber mit o.g. Planung wieder an einem Standort zusammengeführt werden. Für eine der freiwerdenden Flächen in der Ortsmitte von Mitterlern beabsichtigt die Gemeinde die Errichtung eines Ortszentrums. Das Plangebiet (ca. 0,9 ha) befindet sich am südlichen Rand des Gemeindegebiets und wird im Osten von der Staatsstraße 2331 (hier Erdinger Straße) begrenzt. Die Fläche wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt, ist aber im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als Gewerbefläche dargestellt. Für die Errichtung von einem Verwaltungsgebäude sowie zwei Wohnhäusern soll der westliche Rand des Plangebiets in ein Mischgebiet umgewidmet werden. Die Gemeinde Berglern wird dem Allgemeinen Ländlichen

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



Raum zugeordnet (LEP, Anhang 2, Strukturkarte) und ist nicht als zentraler Ort festgelegt (RP 14 A II Z 1).

Erfordernisse der Raumordnung

LEP 1.1.3 (G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

LEP 1.3.1 (G) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden.

LEP 1.3.1 (G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- Die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und
- Die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien [...].

LEP 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- Er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- Die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- Seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- Er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- Er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

LEP 2.2.5 (G) Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen

- günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen,
- weitere Erwerbsmöglichkeiten, wie ökologisch orientierte dezentrale Energiebereitstellung und Verarbeitung regionaler Rohstoffe in Bau und Produktion, erschlossen,
- die land- und forstwirtschaftliche Produktion erhalten,
- Initiativen zur Vermarktung regionaler Produkte aus Land- und Forstwirtschaft sowie Handwerk ausgebaut und
- insbesondere regionaltypisch oder kulturhistorisch ausgeprägte Formen von Tourismus und Erholung gestärkt und ausgebaut werden.

LEP 3.1.1 (G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

LEP 3.2 (Z) In den Siedlungsräumen sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

LEP 3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden.

LEP 3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

RP 14 A I G 4.1 Die Region soll integriert und ressourcensparend weiterentwickelt werden.

RP 14 B II G 1.2 Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.

RP 14 B II Z 1.4 Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen.

RP 14 B II G 1.5 Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden.

RP 14 B II Z 4.1 Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. [...]

RP 14 B IV G 1.3 Es sollen gute Voraussetzungen und Bedingungen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Wirtschaft geschaffen werden.

RP 14 B IV Z 1.6 Bandartige Entwicklungen durch Neuansiedlungen sind zu vermeiden.

RP 14 B IV G 2.1 In allen Teilräumen sollen wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden.

RP 14 B IV G 7.2 Energieerzeugung und Energieverbrauch sollen räumlich zusammengeführt werden.

RP 14 B IV G 7.4 Die Gewinnung von Sonnenenergie (Strom und Wärme) soll vorrangig auf Dach- und Fassadenflächen von Gebäuden, auf bereits versiegelten Flächen und im räumlichen Zusammenhang mit Infrastruktur erfolgen.

Bewertung

Der Umgriff o.g. Planung befindet sich auf einer im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits dargestellten Gewerbefläche und wird demnach als angebunden gemäß LEP 3.3 (Z) betrachtet. In der Begründung zu o.g. Planung wurde der Bedarf für die geplante Entwicklung nachvollziehbar dargelegt und eine Alternativenprüfung durchgeführt. Aufgrund dessen und, weil der Planumgriff bereits im Flächennutzungsplan dargestellt ist, steht o.g. Planung den Zielen LEP 3.2 und RP 14 B II Z 4.1 nicht entgegen.

Auch wenn o.g. Planung den genannten Zielen nicht grundsätzlich entgegensteht, ist sie dennoch aus landesplanerischer Sicht kritisch zu betrachten. Der von den Ortsteilen abgelegene Standort verstärkt die Zersiedelung der Landschaft und die bandartige Siedlungsentwicklung der Gemeinde entlang der Staatsstraße 2331 (hier auch Erdinger Straße) (vgl. LEP 3.3 (G) und RP 14 B IV Z 1.6). Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch o.g. Planung kann aus einigen Gesichtspunkten durchaus positiv bewertet werden (vgl. LEP 1.1.3 (G); LEP 3.1.1 (G);

RP 14 B II Z 1.4 und RP 14 B IV G 2.1), jedoch ist auch hier der Abstand zu den nächsten Ortsteilen kritisch zu betrachten (vgl. RP 14 B II G 1.5).

In Anlage 2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) wird der Handel mit Kraftfahrzeugen nicht als Sortiment aufgeführt. Demgegenüber ist der Handel mit Autoteilen und Autozubehör in der o.g. Anlage 2 als Sortiment des sonstigen Bedarfs gelistet und unterliegt der landesplanerischen Steuerung des Einzelhandels gemäß LEP 5.3, die insbesondere auf den Funktionserhalt zentraler und gut erreichbarer Versorgungsstrukturen abzielt. Dementsprechend wäre darauf zu achten, dass der Verkauf von Autoteilen und Autozubehör eine deutlich untergeordnete Rolle einnimmt. Es wird empfohlen, im Rahmen der Bauleitplanung entsprechende Aussagen zu treffen bzw. festzusetzen, um den dort zulässigen Einzelhandel auf den Handel mit Kraftfahrzeugen zu fokussieren und so dem Entstehen eines unzulässigen Einzelhandelsgroßprojektes gemäß LEP 5.3.1 (Z) vorzubeugen.

Die o.g. Planung steht mit den raumplanerischen Lärmschutzbelangen im Einklang. Durch die Lage des überplanten Gebiets in der Nähe zum Verkehrsflughafen München muss stets mit Beeinträchtigungen durch Fluglärm gerechnet werden. Es empfiehlt sich daher geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen und in enge Abstimmung mit der FMG zu gehen.

Bezüglich der Wasserwirtschaft empfehlen wir eine enge Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

Ergebnis

Die o.g. Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegen.

Hinweise

Die Gemeinde sollte prüfen, ob eine Festsetzung im Bebauungsplan oder anderweitige Vereinbarung mit dem Vorhabenträger möglich wäre, um Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Gebäude im Planumgriff zu ermöglichen bzw. festzulegen (vgl. LEP 1.3.1 (G); RP 14 B IV G 7.2 und RP 14 B IV G 7.4).

Städtebauliche Hinweise aus dem Sachgebiet 34.2 - Städtebau, Bauordnung

Aus städtebaulicher Sicht ist die Verlagerung des KFZ-Abstellplatzes aus der Ortsmitte des OT Mitterlern zu begrüßen, da hierdurch die Voraussetzungen für die Entwicklung einer Ortsmitte in dem Ortsteil geschaffen werden. Generell städtebaulich zu bevorzugen wäre die Bündelung am Hauptort. Die Lage der geplanten Ortsmitte südlich der Städtebauförderungsmaßnahme „ehem. Kratzerwirt“ wird begrüßt. Auch die Bündelung der beiden Standorte des Autohauses wird grundsätzlich begrüßt, insbesondere da sich dadurch gemäß Planung der Flächenverbrauch für die Nutzung reduziert.

Aus städtebaulicher Sicht wird der Gemeinde empfohlen, darauf zu achten, dass der Standort des Autohauses Schneider e. K. am nördlichen Ortsausgang von Mitterlern tatsächlich aufgegeben wird (städtebaulicher Vertrag) und damit eine ungewollte Flächenerweiterung vermieden wird. Außerdem wird empfohlen, Entwicklungsabsichten und –möglichkeiten bezüglich des aufzugebenden Standorts zu klären.

Bezüglich der weiteren Entwicklung der Ortsmitte Mitterlern und mögliche Zwischennutzungen wird der Gemeinde empfohlen, sich von der Städtebauförderung beraten zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen
gez.

██████████

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