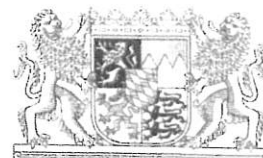


Regierung von Oberbayern



Regierung von Oberbayern • 80534 München

TB MARKERT Stadtplaner *
Landschaftsarchitekt PartG mbB
Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

- per E-Mail beteiligung@tb-markert.de; -

Bearbeitet von	Telefon/Fax	Zimmer	E-Mail
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Ihr Zeichen Beteiligung 1126 – FNP Haimhausen	Ihre Nachricht vom Email vom 23.09.2022	Unser Geschäftszeichen ROB-2-8314.24_01_DAH-5-8-6	München, 26.09.2022

**Gemeinde Haimhausen, DAH;
17. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich am Kramer
Kreuz;
§ 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 Haimhausen beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Wohn- und gemischte Bebauung sowie die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes zu schaffen. Das Plangebiet (insg. ca. 1,4 ha) befindet sich am südlichen Ortsrand von Haimhausen und schließt unmittelbar an bestehende Wohnbebauung an. Im Wesentlichen soll der nördliche Teil im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (ca. 0,4 ha) dargestellt werden, daran anschließend sollen gemischte Baufläche (ca. 0,2 ha) und im Süden Sonderbaufläche „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ (ca. 0,6 ha) dargestellt werden.

Bewertung

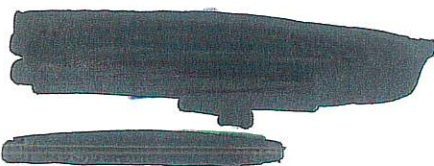
Das Plangebiet liegt in einem regionalplanerisch festgelegten Hauptsiedlungsbereich, der gem. RP 14 B II G 2.1 für Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt, in diesen ist gem. RP 14 B II Z 2.3 eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig. Ungeachtet dessen gilt jedoch der Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung (vgl. LEP 3.2 Z, RP 14 B II Zu G 2.1). Dahingehend sind der Begründung bis auf grobe Angaben zur Bevölkerungsentwicklung keine substantziellen Informationen über den Bedarf der Neuausweisung zu entnehmen. Aus LEP 1.2.1 (Z), LEP 3.1 (G), LEP 3.2 (Z) und § 1 Abs. 3 BauGB (Planungserfordernis) ergibt sich die Anforderung für die Bauleitplanung, den Flächenbedarf unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung konkret und plausibel nachvollziehbar darzulegen, um den Belangen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen. Dazu sind die im gesamten Gemeindegebiet bestehenden und ausgewiesenen Siedlungsgebiete dem Flächenbedarf für die beabsichtigte Wohn- bzw. Mischgebietsneuausweisung gegenüberzustellen und in Bezug zu der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung zu setzen. Weitere Hinweise sind einer entsprechenden Handreichung des StMWi (www.landesentwicklung-bayern.de) zu entnehmen. Die Begründung ist dahingehend zu ergänzen.

Zudem sollte hinsichtlich der Erfordernisse zum Flächensparen (LEP 3.1 G, RP 14 B II G 1.2) ein besonderes Augenmerk darauf gerichtet werden, dass bei der konkreten Umsetzung verdichtete Bauformen angewendet werden.

Der geplanten Darstellung einer Sonderbaufläche „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ kann grundsätzlich zugestimmt werden. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Bewertung hinsichtlich der LEP-Ziele zum Einzelhandel 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 in der Stellungnahme zum korrespondierenden Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“ erfolgt, für den derzeit ebenfalls die Beteiligung im Bauleitplanverfahren durchgeführt wird.

Bei Ergänzung der Begründung um die o.a. Angaben stehen die Planungen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

A large, dark, irregularly shaped redacted area covering the signature and name of the official.

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