



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/030/2015/2

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Herr Christian Zue	Datum: 26.03.2015
----------------------	--------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	27.04.2015		öffentlich

Bebauungsplan Nr. 121 „Skydiving-Anlage,, Würdigung Stellungnahme Regierung von Oberbayern - Höhere Landes- planungsbehörde

Sachverhalt:

Stellungnahme Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde, vom 13.03.2015

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Vorhaben:

Der Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Skydiving-Anlage mit Gastronomie und Einzelhandelsnutzung im Gewerbegebiet Römerweg (westlich der B 11, südlich der BAB A 92) schaffen.

Erfordernisse der Raumordnung:

Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. (LEP 5.3.1 (Z)).

Einzelhandelsgroßprojekte sind zum Einen Betriebe i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO.

Zum Anderen sind erfasst Agglomerationen von jeweils für sich betrachtet nichtgroßflächigen Einzelhandelsbetrieben in räumlich funktionalem Zusammenhang, die überörtlich raumbedeutsam sind (LEP Zu 5.3 (B)).

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. (LEP 5.3.2 (Z)).

Städtebaulich integrierte Lagen sind 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. Direkt an einen Siedlungszusammenhang angrenzende Standorte sind nur dann städtebaulich integriert, wenn sie an einen Gemeindeanteil anschließen, der einen Hauptort darstellt (Zu 5.3.2 (B)).

Bewertung:

Die in den Festsetzungen enthaltene Ausnahme für Einzelhandelsnutzungen für Waren des täglichen Bedarfs ist zu präzisieren, um die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten an einem städtebaulich nicht integrierten Standort auszuschließen (Vermeidung eines Konflikts mit dem LEP-Ziel 5.3.2). „Einzelhandelsnutzungen für Waren des täglichen Bedarfs sind nur in kleinflächigem Umfang zulässig (< 800 m² Verkaufsfläche), soweit eine Agglomeration von kleinflächigen Märkten gem. der Begründung des LEP-Ziels 5.3 ausgeschlossen werden kann.“

Ergebnis:

Bei Beachtung der o.g. Voraussetzungen steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen. Da der Anlagenschutzbereich der Flugsicherungsanlagen München LO (MSE) NDB und ILS 08R berührt ist, kommt der Stellungnahme des Luftamts Südbayern besonderes Gewicht zu.

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Skydiving-Anlage ist kein großflächiger Einzelhandel geplant. Dieses ergibt sich aus dem konkreten Vorhabens- und Erschließungsplan. Die Festsetzungen werden aber zur besseren Bestimmtheit konkretisiert. Die maximal zulässige Fläche für Einzelhandelsnutzung wird mit 280m² ausgewiesen und bleibt daher weit unter den Werten der Raumordnung.

Die Stellungnahme des Luftamtes Südbayern wurde wunschgemäß eingeholt.

Diskussionsverlauf:**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die textlichen Festsetzungen zur maximal zulässigen Fläche werden konkretisiert. Es sind maximal 280m² zulässig.

Da es sich hierbei um eine Überarbeitung des Bebauungsplanes handelt, die nur der Klarstellung und in Entsprechung der Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde getätigt wird, durch die aber sonst keine nachteiligen Auswirkungen auf andere Bereiche bzw. Beteiligte entstehen, wird von einer nochmaligen Auslegung abgesehen.

Beratungsergebnis:

Abstimmungs- Ergebnis	:	zugestimmt	abgelehnt	lt. Beschlussvor- schlag	Abweich. Beschluss (Rücks.)