



Regierung von Oberbayern

Regierung von Oberbayern • 80534 München

Gemeinde Geltendorf
Schulstraße 13
82269 Geltendorf

- per E-Mail gemeinde@geltendorf.de -

Bearbeitet von	Telefon/Fax	Zimmer	E-Mail
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Ihr Zeichen [REDACTED] Ihre Nachricht vom 04.09.2024 Unser Geschäftszeichen ROB-2-8314.24_01_LL-9-17-2 München, 08.10.2024

**Gemeinde Geltendorf, Landkreis LL;
3. Änderung des Flächennutzungsplans sowie Aufstellung des Bebauungsplans "Kaltenberg - Gewerbegebiet SÜD II";
Verfahren nach § 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 Geltendorf plant die dritte Änderung ihres Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans vorzunehmen.

Die Planung besteht aus zwei Änderungsbereichen.

Ersterer befindet sich im Ortsteil Kaltenberg. Hier sollen in einem ca. 2,5 ha großen Planbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines weiteren Gewerbegebiets geschaffen werden.

Der zweite Änderungsbereich umfasst eine ca. 0,3 ha große Teilfläche der Fl.-Nrn. 80/1 und 614, die für die Errichtung eines neuen Feuerwehrgebäudes genutzt werden soll. Bisher sind beide Geltungsbereiche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, sollen im Zuge der vorliegenden Änderung jedoch zum einen eine Darstellung als gewerbliche Baufläche zum anderen als Fläche für den Gemeinbedarf erhalten.

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



Bewertung

Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

Laut Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 1.3.1 G soll bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden. Des Weiteren sollen die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden (LEP 1.3.2 G).

Innen- vor Außenentwicklung

Gemäß LEP sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z). Als Potentialflächen kommen grundsätzlich die im Flächennutzungsplan dargestellten oder im Bebauungsplan festgesetzten Misch-, Gewerbe und Industrieflächen bzw. -gebiete sowie freie, unbebaute Flächen im gesamten Stadt- und Gemeindegebiet, für die Baurecht besteht, in Betracht.

In der Begründung zur Planung wird erläutert, dass sich im Gemeindegebiet keine geeigneten Flächen für weitere gewerbliche Ansiedlung vorhanden seien und deshalb eine Neuanspruchnahme von Flächen nötig sei.

Flächensparen

Gemäß Art. 6 (2) des BayLpI^G soll bei der erstenmaligen planerischen Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke angestrebt werden, dass eine Begrenzung auf eine Richtgröße von 5 ha pro Tag landesweit bis spätestens zum Jahr 2030 erreicht wird.⁶ Auch kommt dem Umstand, wofür und wie die betroffenen Flächen genutzt werden sollen, maßgeblich Bedeutung zu.⁷ Dabei ist zu berücksichtigen, in welchem Ausmaß es bei der Inanspruchnahme der Flächen zu einer Bodenversiegelung kommt und welche Maßnahmen für den Umwelt-, Klima- und Artenschutz getroffen werden.⁸ Insbesondere sollen die Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen ausgeschöpft werden.⁹ Geeignete Maßnahmen zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme sollen unterstützt werden.

Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt (LEP B 3.1.1).

Im Zuge der Flächensparoffensive des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (vgl. Schreiben StMWi vom 08.05.2019) wird deshalb gefordert, dass die Flächeninanspruchnahme reduziert und vorhandene Flächenpotentiale effizient genutzt werden sollen. Zudem sollen flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (vgl. LEP 3.1 G).

Die Belange des Flächensparens gilt es entsprechend zu berücksichtigen.

Bedarf

Grundsätzlich muss bei der Neuausweisung von Neubauflächen der entsprechende Bedarf nachgewiesen werden. Dies gilt auch für die Ausweisung von gewerblichen Flächen.

Der Bedarf an gewerblichen Bauflächen ergibt sich entweder durch zusätzlichen Flächenbedarf ortsansässiger Unternehmen oder durch Neuansiedlungen. Diese Bedarfe sind zu prüfen und vor dem Hintergrund flächensparender Erschließungs- und Bauformen zu bewerten (Auslegungshilfe, Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen).

In der Begründung wird beschrieben, dass derzeit verstärkt Anfragen von einheimischen Unternehmen sowie Existenzgründenden unterschiedlichster Größenordnung eingegangen seien. Die konkreten Flächenbedarfe, der anfragenden Betriebe, ist bisher nicht dargestellt. Diese Information sollte im weiteren Verfahren ergänzt und die Planung auf den konkreten Bedarf der Anfragen beschränkt werden.

Ergebnis

Die Pläne zur Errichtung des neuen Feuerwehrhauses stehen den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Die Erweiterung des Gewerbegebiets steht den Erfordernissen der Raumordnung bei Berücksichtigung bzw. Beachtung der genannten Grundsätze und Ziele sowie der Hinweise zum Nachweis des Flächenbedarfs grundsätzlich ebenfalls nicht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen
gez.
[REDACTED]

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