



GEMEINDE SAUERLACH

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 43 a „Mi Hofoldinger Straße Nord“

Begründung

Entwurf

Architekten/ Stadtplaner:

dipl.ing. rudi & monika sodomann
aventinstraße 10, 80469 münchen
tel: 089/ 295673 fax: 089/2904194

Fassung vom: 17.11.2020

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 a „MI Hofoldinger Straße Nord“ Begründung

1. Anlass, Sinn und Zweck der Bebauungsplanänderung

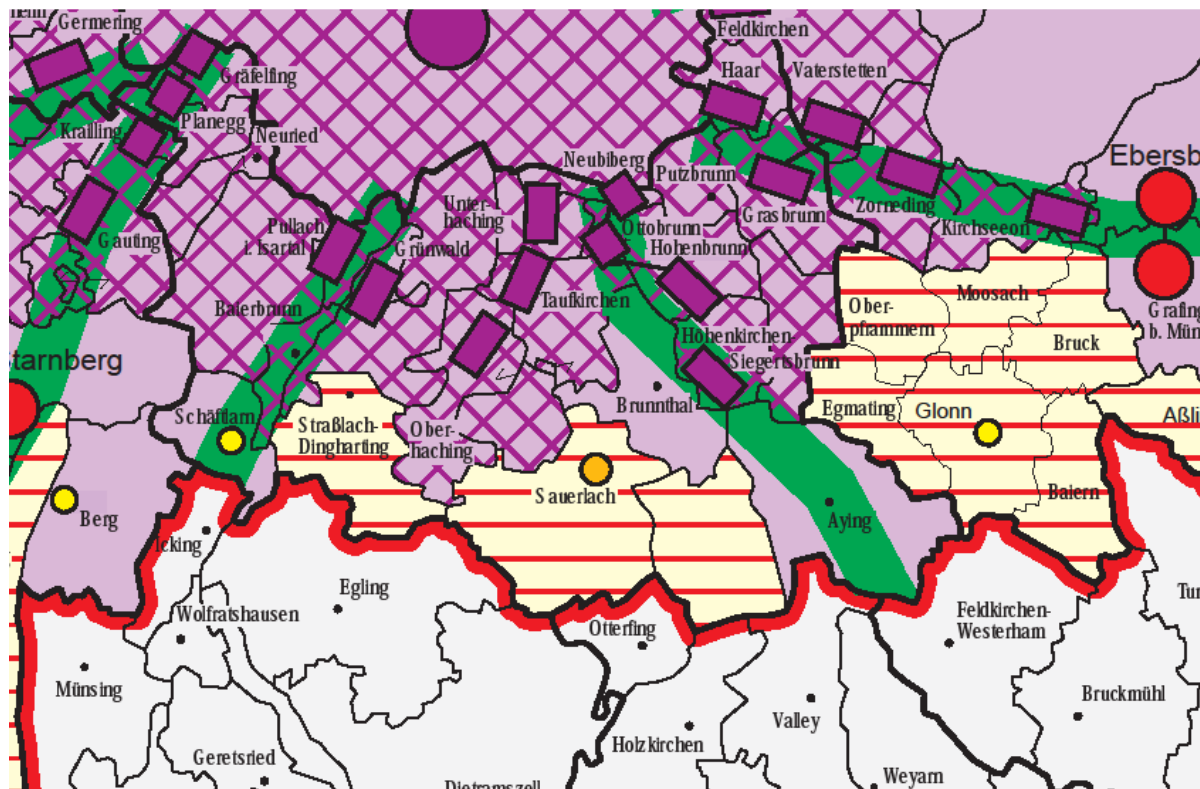
Der am Ort ansässige Lidl-Lebensmittelmarkt möchte die derzeit bestehende Verkaufsfläche von 800 m² durch die Reduzierung von Lagerflächen auf 1.010 m² Verkaufsfläche erweitern. Ein entsprechender Antrag auf Nutzungsänderung vom 29.10.2020 wurde abgelehnt, da hierfür die planungsrechtlichen Grundlagen in Form einer Änderung des Bebauungsplans fehlten. Da die Gemeinde grundsätzlich keine Einwände gegen die gewünschte Erweiterung der Verkaufsfläche hat, wurde in der Gemeinderatssitzung am 17.11.2020 eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 a beschlossen.

2. Planungsrechtliche Grundlagen

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan weist in seiner Karte 1 „Raumstruktur“ sowie in der Karte „Zentrale Orte und Nahbereiche“ die Gemeinde Sauerlach als Unter- bzw. Grundzentrum im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraums München aus.

Als anzustrebendes Ziel in Kapitel 3 „Einzelhandel und Versorgung“ ist u.a. „eine integrierte wohnortnahe Versorgung, vor allem mit Gütern des täglichen Bedarfs in allen Gemeinden“ anzustreben. „Bei der Einzelhandelsplanung ist auf raumverträgliche Versorgungsstrukturen zu achten“.



Ausschnitt aus Karte 1 des Regionalplans

2.2 Landesentwicklungsplan Bayern

Der LEP Bayern vom 22.08.2013 sieht in Ziffer 5.3.1 bezüglich der Lage im Raum vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche nicht nur in zentralen Orten sondern auch in kleineren Gemeinden zulässig sind, wenn gemäß Ziff. 5.3.2 gewährleistet ist, dass der Einzelhandelsbetrieb einen städtebaulich integrierten Standort aufweist.

2.3 Baunutzungsverordnung

In § 11 Abs. 3 der BauNVO ist geregelt, dass Handelseinrichtung mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche und (ergänzt durch Entscheid des BVerwG v. 24.11.2005) mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche nur in Kern- oder dafür festgesetzten Sondergebieten zulässig sind.

Dabei gilt bei Handelseinrichtungen mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche die Regelvermutung, dass derartige Betriebe nicht unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und/oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung haben können. Diese Regelvermutung gilt jedoch nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht vorliegen.

2.4 Derzeit gültiger Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43 a als Mischgebiet dar, an das im Nordwesten Wohnbauflächen und im Osten und Süden Gewerbeflächen anschließen. Südöstlich ist ein Sondergebiet „Gartencenter“ vorhanden.



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan

2.5 Derzeitig gültiger Bebauungsplan Nr. 43 a

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan für den gesamten Geltungsbereich ein Mischgebiet fest. Bis zur 1. Änderung war dieses in 4 Teilgebiete gegliedert. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde das MI 2 als eigenes Teilgebiet aufgelöst und als Teil des MI 1 festgesetzt, so dass nur noch 3 Teilgebiete bestehen. Die Teilgebiete MI 3 und MI 4 blieben von der 1. Änderung unberührt bestehen.

Für das planungsgegenständliche Grundstück, welches sich im MI 3 befindet, setzt der derzeitige Bebauungsplan mit Planzeichen eine Grundfläche von 1.500 m² mit 1 Vollgeschoss und einer maximalen Wandhöhe von 6,5 m fest. Insgesamt wurden 113 Stellplätze dargestellt. Als Nutzung sind ausschließlich die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 2,3 und 4 BauNVO mit einer Obergrenze einer Verkaufsfläche von 800 m² festgesetzt.

Für die Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO wurde eine Überschreitungsregelung bis zu einer Gesamt GRZ von 0,8 festgesetzt.

2.6 Tatsächliche bauliche Situation

Abweichend von den Festsetzungen im Bebauungsplan weist das bestehende Gebäude eine Grundfläche der Hauptanlagen von ca. 1.613 m² statt 1.500 m² auf.

Das Grundstück hat eine Größe von ca. 6.372 m² (aus CAD abgegriffen).

Zusammen mit den Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Nebenanlagen, Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten) wurde eine Fläche von etwa 5.257 m² überbaut, was bei einer Grundstücksfläche von ca. 6.372 m² einer Gesamt GRZ von 0,825 statt 0,80 entspricht.

Von den im B-Plan dargestellten möglichen 113 Stellplätzen stehen tatsächlich nur etwa 105 Stellplätze (davon 4 als überbreite Mutter-Kind-Stellplätze) zur Verfügung.

Da die gemeindlichen Richtlinien für den Stellplatzbedarf von Verbrauchermärkten nur 1 Stellplatz je 18 m² Verkaufsfläche erfordern, ist das Stellplatzangebot jedoch völlig ausreichend bzw. doppelt so groß wie erforderlich.

3. Lage und Umgebung des Geltungsbereichs der 2. Änderung des B-Plans Nr. 43a

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43 a und dessen erste und zweite Änderung befinden sich im Bereich des östlichen Ortseingangs von Sauerlach, nördlich der Hofoldinginger Straße zwischen der Herbststraße im Westen und der Ludwig-Bölkow-Straße im Osten. Beide Straßen zweigen jeweils von den Kreisverkehrsanlagen in der Hofoldinginger Straße nach Norden ab. Am Nordende des Geltungsbereichs knickt die Ludwig-Bölkow-Straße nach Westen ab und stellt die Querverbindung zwischen der Herbststraße und der Straße Am Heizwerk her. Von der Ludwig-Bölkow-Straße werden die Grundstücke des Geltungsbereichs erschlossen. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 43 a entstanden auf der Westseite Geschosswohnungsbauten (MI 1) und im Mittel- und Ostteil zwei Verbrauchermärkte (MI 3) sowie eine Tankstelle mit einer Imbissstation (MI 4).

Nördlich und westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 43 a grenzt eine verdichtete Einfamilienhausbebauung an, die sich bis zur S-Bahnlinie erstreckt.

Östlich des Geltungsbereichs sind weitere Verbrauchermärkte vorhanden (Drogeriemarkt und 2 Lebensmittelmärkte) an die im Osten das Geothermiekraftwerk der Stadtwerke München angrenzt.

Südlich der Hofoldinginger Straße befindet sich das Gewerbegebiet in dem sich weitere Verbrauchermärkte und Dienstleistungsbetriebe befinden.

Südöstlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Gartencenter.

4. Bewertung der städtebaulichen Funktion des Geltungsbereichs

Die Gemeinde Sauerlach hat derzeit (Stand September 2020) 8.228 Einwohner. Sauerlach ist seit der Gebietsreform im Jahre 1978 die flächengrößte Gemeinde im Landkreis München.

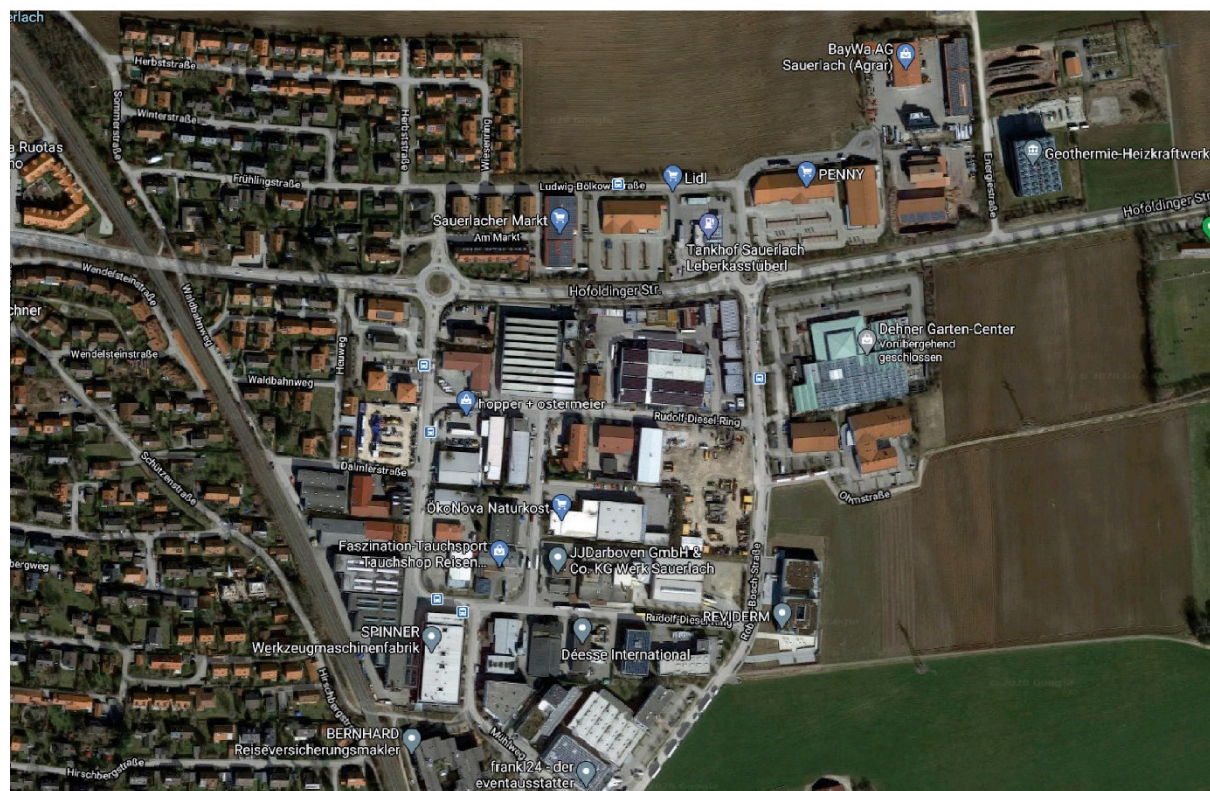
Die Gemeinde besteht seit 1978 aus den 12 Ortsteilen Altkirchen, Arget, Brand, Grafing, Großeichenhausen, Gumpertsham, Gumpertshausen, Kleineichenhausen, Lanzenhaar, Lochhofen, Sauerlach und Walchstatt.

Sauerlach ist an das Münchner S-Bahn-Netz (S 3) angeschlossen.

Im Zentrum bzw. der Ortsmitte im Bereich des S-Bahnhofs existieren zwar verschiedenste Dienstleistungsunternehmen (Bank, Ärzte, Apotheke, Gastronomie, Bäcker, Frisör, Orthopädiehaus, Versicherungsmakler usw.) jedoch keine nennenswerten Einzelhandelsbetriebe des Lebensmitteleinzelhandels. Letztere sind nahezu alle im Bereich nördlich der Hofoldinginger Straße, am östlichen Ortseingang der Gemeinde angesiedelt.

Durch die dort vorhandene Konzentration der Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe kommt diesem Bereich die Bedeutung eines zentralen Versorgungsbereichs in Form eines Grund- und Nahversorgungszentrum zu, dessen Standort durch die direkt westlich anschließende Wohnbebauung als städtebaulich integrierter Standort zu betrachten ist.

Eine vor dem Bauleitplanverfahren erbetene landesplanerische Bewertung hat diese Auffassung bestätigt (siehe Schreiben der Reg. v. Obb. v. 26.01.2021)



Die Fachkommission Städtebau hat mit Datum vom 28.09.2017 einen Leitfaden erarbeitet, der den Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels zum Inhalt hat. Fazit dieses Leitfadens ist, dass letztlich der Standort eines derartigen großflächigen Einzelhandelsbetriebs dafür ausschlaggebend ist, ob die Vermutungsregelung des §11 Abs. 3 BauNV greift oder aufgrund einer städtebaulichen Atypik widerlegbar ist.

Aufgrund der landesplanerischen Bewertung kann demnach davon ausgegangen werden, dass bei dem vorhandenen Lidl-Markt zumindest eine städtebauliche Atypik gegeben ist.

Da in der Praxis jedoch eine bauleitplanerische Festsetzung eines Sondergebiets zur detaillierten Steuerung des Einzelhandels zweckmäßig ist, wird in vorliegendem Fall ein Sondergebiet festgesetzt.

5. Verfahren

Aufgrund der Festsetzung eines Sondergebiets wird die Bebauungsplanänderung im Regelverfahren nach BauGB durchgeführt. Parallel dazu muss der Flächennutzungsplan innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans von „Mischgebiet“ in „Sondergebiet für den Einzelhandel“ geändert werden.

6. Vorgenommene Änderungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 a

Wesentliche Änderung ist die Festsetzung eines Sondergebiets für den Lebensmitteleinzelhandel statt des bisherigen Mischgebiets. Diese Änderung ergibt sich aus der angestrebten Großflächigkeit des Lebensmittelmarktes.

Auf eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans wurde oben hingewiesen.

Die Verkaufsfläche wird nicht mehr auf 800 m² sondern auf 1.010 m² festgesetzt, wobei die Verkaufsfläche für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente auf 10 v.H. begrenzt wird.

Das Maß der maximal zulässigen Grundfläche wird von bisher 1.500 m² auf 1.615 m² erhöht, um den derzeitigen Zustand der Überbauung zu legalisieren.

Die Lage und Anzahl der Kundenparkplätze wurden ebenfalls entsprechend dem aktuellen Zustand aktualisiert.

Der vorhandene Baumbestand wurde als zu erhalten festgesetzt. Neupflanzungen wurden in der Planzeichnung nicht festgesetzt, da nicht bekannt ist, wo ggf. Versorgungsleitungen verlaufen und bei der Pflanzung berücksichtigt werden müssen. Grundsätzlich entspricht die derzeitige Pflanzmenge jedoch nicht den Erfordernissen der Grünordnungsfestsetzungen, so dass ergänzende Pflanzungen vorgenommen werden müssen.

Die sonstigen Festsetzungen wurden sinngemäß aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen und bei den Werbeanlagen durch Festsetzungen zur Beleuchtung ergänzt.

München, den 17.11.21

Sauerlach, den 17.11.21

.....
Der Planer

.....
die 1. Bürgermeisterin Barbara Bogner