

Uhlandstraße 5
80336 München

Tel. (089) 539802-0
Fax (089) 5328389
rpv-m@pv-muenchen.de
www.region-muenchen.com

Gemeinde Brunnthal
Bauamt
Postfach 30

85647 Brunnthal

Ihre Zeichen 6102-116	Ihre Nachricht 08.03.2005	Unsere Zeichen 610-41/1-22 610-41/2-50 Brunnthal GF/sa	Durchwahl -21	München, den 13.04.05
--------------------------	------------------------------	---	------------------	--------------------------

Mitwirkung des Regionalen Planungsverbands bei der Bauleitplanung

hier: 13. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bebauungsplan Nr 116 „GE Brunnthal Nord II) und
Bebauungsplan Nr. 116 „GE Brunnthal Nord II“
§ 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Verlängerung der Abgabefrist in den o. g. Verfahren bis 15.04.2005.

Die Bauleitplanung dient der Ansiedlung eines Metro-Großmarktes (Quartier 1) mit einer Verkaufsfläche von ca. 17.000 m². Zusätzlich ist im Quartier 2 eine Fläche von 15.000 m² und im Quartier 3 eine Fläche von ca. 25.000 m² für allgemeines Gewerbe, Handelsbetriebe geplant.

Das Plangebiet umschließt das nördlich gelegene IKEA-Gelände und den außerdem geplanten Standort für einen Bau- und Gartenmarkt mit angeschlossenem Einrichtungshaus. Zu diesem Bau- und Gartenmarkt gibt der Regionale Planungsverband durch den Planungsausschuss im Rahmen des Raumordnungs-

verfahrens eine Stellungnahme ab. Östlich des Plangebiets folgt das Gewerbegebiet Brunnthal Nord I.

Aus regionalplanerischer Sicht sind folgende Ziele und Grundsätze bei der Planung zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

- Brunnthal gehört gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern zur äußeren Verdichtungszone. Die Ansiedlung eines Großhandelsbetriebs Metromarkt fällt nicht unter das LEP-Einzelhandelsziel.
- Im Regionalplan ist das Plangebiet als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen. Darin sollen landschaftliche Belange gegenüber anderen Nutzungsarten bevorzugt werden. Die bestehenden Waldflächen im Planungsgebiet sind aufgrund des Regionalplans München als Bannwald ausgewiesen. Eine Rodung erfordert ein besonderes öffentliches Interesse.
- Gemäß Regionalplan B IV 2.4 sind Großbetriebe in der Regel nur in zentralen Orten der engeren Verdichtungszone des Wirtschaftsraums München bzw. in geeigneten zentralen Orten an Entwicklungsachsen und in Mittelpunkten anzusiedeln.
- Nach dem Grundsatz im Regionalplan B II G 5.2.3 soll für überörtlich bedeutsame Transport-, Lager-, Großhandels- und Zulieferbetriebe mit hoher Flächenbedarf sowie Güterverteil- und Entsorgungsanlagen mit hoher Wirtschaftsverkehrsaufkommen und geringer Arbeitsplatzdichte insbesondere im Stadtwaldbereich des großen Verdichtungsraums München Flächenversorgung getroffen werden. Entsprechende Standorte sollen mit leistungsfähigen Straßen und möglichst auch Schienenanschluss und außerhalb von Bereichen mit entgegenstehenden Schutzbestimmungen oder Festlegungen gesichert und entwickelt werden. Der ins Auge gefassste Standort in Brunnthal Nord II entspricht nicht diesem Grundsatz.

Auf die für die Planung wichtigen Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern wird hingewiesen:

- LEP B VI 1.1 Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden; Neubauflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten
- LEP B VI 2.8 Im großen Verdichtungsraum München, zu dem auch Brunnthal gehört, sollen gewerbliche Siedlungsflächen grundsätzlich nur ausgewiesen werden, wenn in der Gemeinde gleichzeitig und auf der selben Planungsebene (Flächennutzungsplan / Bebauungsplan) Wohnsiedlungsflächen ausgewiesen werden, die ausreichend Wohnraum für den mit den neuen gewerblichen Siedlungsflächen zu erwartenden Bevölkerungszuwachs ermöglichen. Ein Ausgleich kann im Einvernehmen mit den Nachbargemeinden oder mit den Gemeinden des jeweiligen Nahbereichs stattfinden (sog. Harmonisierungsgebot).

➤ LEP B VI 2.9 Großflächige Gewerbegebiete sollen in der Regel nur in geeigneten zentralen Orten mit guter überregionaler Verkehrsanbindung ausgewiesen werden.

Die mit einer geordneten Siedlungsentwicklung nicht vereinbare Bildung von Agglomerationen im Anschluss an Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich nicht integrierten Standorten soll vermieden werden.

Aufgrund der oben genannten einschlägigen Ziele und Grundsätze des Regionalplans sowie der genannten Ziele des Landesentwicklungsprogramms sollte die Planung noch einmal überdacht werden.

Für Rückfragen und Erläuterungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Breu