



Regionaler
Planungsverband München
Uhlandstraße 5

80336 München

Ihr Zeichen/Ihr Schreiben vom			
Bitte bei Antwort angeben Unser Aktenzeichen 351			
Tel. (089) 21 76 - 2752	Fax (089) 21 76 - 2858	Zimmer 4417	München, 31.03.2005
Ihr/e Ansprechpartner/in: Gerhard Winter Gerhard.winter@reg-ob.bayern.de			

Fortschreibung des Regionalplans München
A II Zentrale Orte
Ausweisung von Kleinzentren, Unterzentren und Siedlungsschwerpunkten

Anlagen: Kriterienkatalog des LEP, Verteiler, Ziele und Begründung (Stand 03/2005), Karte 1 Raumstruktur (Entwurf 03/2005), Karte zu A II Z 1, Z 2 und Z 3 „Zentrale Orte und Nahbereiche“ (Entwurf 03/2005)

1. Stand des Verfahrens

Das seit dem 01.04.2003 gültige Landesentwicklungsprogramm (LEP) hat den regionalen Planungsverbänden sowohl die Ausweisung von Siedlungsschwerpunkten im Stadt- und Umlandbereich als auch die Ausweisung von Unterzentren übertragen. An der Zuständigkeit der regionalen Planungsverbände für die Ausweisung von Kleinzentren hat sich nichts geändert. Die neuen Zuständigkeiten der regionalen Planungsverbände erlangten mit dem novellierten Bayerischen Landesplanungsgesetz (BayLplG) zum 01.01.2005 Rechtskraft (Art. 18 Abs. 2 Nr. 1 BayLplG). In einer **ersten Fortschreibungsstufe** des Regionalplans hatte der Planungsausschuss des Regionalen Planungsverbandes München mit Beschluss vom 04. Mai 2004 bereits die Ausweisung von **Aschheim** und **Feldkirchen** als neue **Siedlungsschwerpunkte** beschlossen und empfohlen, diese zusammen mit den Vorschlägen der zweiten Fortschreibungsstufe für die Ausweisung von Klein- und Unterzentren und ggf. gemeinsamen Siedlungsschwerpunkten der Verbandsversammlung zur abschließenden Beschlussfassung vorzulegen. Mit dem novellierten BayLplG ist nun die Befugnis der abschließenden Beschlussfassung über Teilfortschreibungen des Regionalplans von der Verbandsversammlung auf den Planungsausschuss übertragen worden (Art. 7 Abs. 5 Nr. 2 BayLplG).

In einer **zweiten Fortschreibungsstufe** hat der Planungsausschuss am 09. November 2004 beschlossen, für die Gemeinde **Pöcking**, welche die LEP-Kriterien für die Ausweisung als **Kleinzentrum** erfüllt, für das bisherige Kleinzentrum **Sauerlach**, das die LEP-Kriterien für die Ausweisung als **Unterzentrum** erfüllt und für das bisherige Kleinzentrum **Hallbergmoos**, welches gemäß LEP nun dem Stadt- und Umlandbereich zugeordnet ist und die LEP-Kriterien für die Ausweisung als **Siedlungsschwerpunkt** erfüllt (siehe Anlage 1), ein Anhörverfahren durchzuführen. Alle anderen bisher festgelegten zentralörtlichen Einstufungen sollten vorerst beibehalten werden.

2. Auswertung des Anhörverfahrens der zweiten Fortschreibungsstufe

2.1 Zusammenfassender Überblick

Das Anhörverfahren der zweiten Fortschreibungsstufe wurde mit Schreiben vom 25.11.2004 eingeleitet. Die im Anhörverfahren Beteiligten zeigt der in Anlage 2 beigefügte Verteiler.

Bei der Geschäftsstelle gingen zum Stand 31.03.2005 insgesamt 108 Stellungnahmen ein. Von den 194 Verbandsmitgliedern äußerten sich 95. Lediglich in 3 Stellungnahmen (Gemeinde Oberhaching, Flughafen München GmbH und Handwerkskammer für München und Oberbayern) wurden Bedenken vorgetragen. Alle anderen Beteiligten stimmten der Ausweisung von Pöcking als Kleinzentrum, von Sauerlach als Unterzentrum und von Hallbergmoos als Siedlungsschwerpunkt grundsätzlich zu. 8 Gemeinden beantragten ihre zentralörtliche Ein- bzw. Höherstufung (Allershausen, Oberhaching, Penzing, Pliening, Unterhaching, Vaterstetten, Weil, Windach). Darüber hinaus hatte bereits im Vorfeld des Anhörverfahrens die Gemeinde Zorneding auf ihre mittelzentrale Funktion hingewiesen und die Gemeinde Neufahrn bei Freising hatte einen gemeinsamen Antrag mit Eching für die Einstufung als gemeinsames mögliches Mittelzentrum in Aussicht gestellt.

2.2 Vorgebrachte Bedenken

2.2.1 Gemeinde Oberhaching

Die Gemeinde Oberhaching spricht sich gegen die Ausweisung von Sauerlach zum Unterzentrum aus und begründet dies u.a. mit dem unveränderten Verflechtungsbereich des Kleinzentrums Sauerlach und dessen geringen Einwohnerzahl. Zudem übernehme die Gemeinde Oberhaching als Siedlungsschwerpunkt im Stadt- und Umlandbereich für die Gemeinde Sauerlach zahlreiche zentrale Aufgaben, insbesondere im schulischen Bereich. Als Unterzentrum käme Sauerlach für die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte in Frage. Dies beeinträchtigte die Einzelhandelsstruktur Oberhachings. Die Wiederaufnahme Sauerlachs in die Äußere Verdichtungszone des Verdichtungsraumes München wäre zu prüfen.

Kommentar

Die Festlegung der Gebietskategorien und deren Abgrenzung bzw. die Zuordnung der Gemeinden zu den Gebietskategorien erfolgt im LEP, nicht im Regionalplan. Demgemäß ist Sauerlach aktuell der Gebietskategorie Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume zugeordnet (LEP, Anhang 6). Im LEP 1994 war Sauerlach der Gebietskategorie Äußere Verdichtungszone im Verdichtungsraum München zugeordnet.

Die Gewährleistung bzw. die Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung durch ein Einzelhandelsgroßprojekt wird jeweils projektbezogen landesplanerisch überprüft. Die Vorenthaltung einer zentralörtlichen Einstufung einer Gemeinde zum präventiven Schutz der Versorgungsstrukturen einer Nachbargemeinde, unabhängig von einem konkreten Projekt, widerspricht den planungsrechtlichen Regularien.

Eine Gemeinde soll dann als zentraler Ort ausgewiesen werden, wenn sie die zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlichen Einstufungskriterien aufweist und ihr ein tragfähiger Verflechtungsbereich unter Beachtung der Tragfähigkeit benachbarter Verflechtungsbereiche der jeweiligen Stufe zugeordnet werden kann. (LEP A III 2.1.3.1). Dabei können Nahbereiche grundsätzlich auch das Gebiet nur einer einzigen Gemeinde umfassen (Begründung zu LEP A III 2.1.3.1). Sauerlach erfüllt 14 von 16 möglichen Zentralitätskriterien. Für die Ausweisung als Unterzentrum sind gemäß LEP-Vorgabe nur 13 Zentralitätskriterien erforderlich. Im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Verflechtungsbereichs wird kein verbindliches Zentralitätskriterium vorgegeben. Bei den im LEP-Anhang genannten 10.000 Einwohnern im Nahbereich eines Unterzentrums handelt es sich um einen Richtwert gemäß „weit verbreiteter Auffassung“ (Begründung zu A III 2.1.5.1 Abs. 3). Mit 5.930 Einwohnern (zum 31.12.2003) verfehlt Sauerlach diesen Richtwert freilich deutlich.

Aufgrund der Übererfüllung der im LEP geforderten Zentralitätskriterien wird dennoch die Ausweisung Sauerlachs als Unterzentrum für regionalplanerisch gerechtfertigt erachtet. Auf den Einwand der Gemeinde Oberhaching hinsichtlich der Tragfähigkeit des Verflechtungsbereichs sollte im Planungsausschuss gesondert hingewiesen werden.

2.2.2 Flughafen München GmbH

Die Flughafen München GmbH weist darauf hin, dass die Gemeinde Hallbergmoos fast vollständig innerhalb des für den Verkehrsflughafen München festgesetzten Lärmschutzbereichs liegt und regt an, zu prüfen, inwieweit die geplante Ausweisung als Siedlungsschwerpunkt mit den lärmschutzbezogenen Zielvorgaben des LEP und des Regionalplans vereinbar ist.

Kommentar

Hallbergmoos ist als Kleinzentrum bereits zentraler Ort. Da Hallbergmoos gemäß LEP nun dem Stadt- und Umlandbereich München zugeordnet ist und im Stadt- und Umlandbereich der großen Verdichtungsräume keine Kleinzentren ausgewiesen werden sollen, des weiteren im Stadt- und Umlandbereich der großen Verdichtungsräume i.d.R. auch keine Unterzentren ausgewiesen werden sollen (LEP A III 2.1.3.5), wurde Hallbergmoos als Siedlungsschwerpunkt vorgeschlagen.

Die Ausweisung als Siedlungsschwerpunkt ist regionalplanerisch angezeigt, da Hallbergmoos mit 14 Zentralitätskriterien die für einen Siedlungsschwerpunkt geforderten Zentralitätskriterien (13) mehr als erfüllt. Alternativ der Gemeinde Hallbergmoos wegen den Lärmschutzzonen die Zentralität zu entziehen wäre weder vermittelbar noch entspräche dies den regionalplanerischen Erforderlichkeiten und der tatsächlichen zentralörtlichen Funktion von Hallbergmoos (Wahrnehmung überörtlicher Versorgungsaufgaben; LEP A III 2.1.2).

Im Übrigen ist Hallbergmoos nicht der einzige zentrale Ort, dessen Gemeindegebiet zu erheblichen Teilen von Lärmschutzzonen überlagert ist. Erinnert sei in diesem Zusammenhang beispielsweise an das Unterzentrum Maisach. Auch wäre es eine raumplanerische Fehlinterpretation, die Funktionen eines zentralen Ortes einzig auf die theoretische Möglichkeit einer überorganischen Siedlungsentwicklung zu beschränken. Zentrale Orte, als Mittelpunkte des gesellschaftlichen Lebens sowie der überörtlichen Versorgung, sollen vielmehr im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung und unter Beachtung der ökologischen Tragfähigkeit des Raumes entwickelt und gesichert werden. Dabei soll der qualitativen Weiterentwicklung der Vorzug vor einer Ressourcen beanspruchenden quantitativen Entwicklung eingeräumt werden (LEP A III 2.1.1). Hierbei ist der Lärmschutz selbstverständlich zu beachten, jedoch kein unüberwindbarer Widerspruch zu den zentralörtlichen Funktionen eines Ortes.

An der Ausweisung von Hallbergmoos als Siedlungsschwerpunkt sollte daher festgehalten werden.

2.2.3 Handwerkskammer für München und Oberbayern

In der Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern wird insbesondere Kritik an den für die Ausweisung der Kleinzentren zugrunde gelegten zentralörtlichen Kriterien geübt. Es fehle der wichtige Aspekt „Grundversorgung“ („Handwerkliche Betriebe zur Deckung des Grundbedarfs“, „Einzelhandelsgeschäfte zur Deckung des Grundbedarfs“). Dagegen wird das Kriterium 10 Mio. € Einzelhandelsumsatz für Kleinzentren in Frage gestellt, da für die Region München ein Einzelhandelskonzept erstellt und dieser Aspekt detaillierter untersucht werde. Auch im Hinblick auf die Ausweisung von Hallbergmoos als Kleinzentrum und von Sauerlach als Unterzentrum wäre es zielführender, die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes abzuwarten.

Kommentar

Die zu erfüllenden Zentralitätskriterien für die zentralörtliche Einstufung der Gemeinden gibt das LEP, nicht der Regionalplan, verbindlich vor (LEP Anhang zur Begründung zu Ziel A III 2.1). Jedes im Regionalplan auszuweisende Kleinzentrum und Unterzentrum sowie jeder im Regionalplan auszuweisende Siedlungsschwerpunkt soll dabei eine bestimmte Mindestzahl dieser vorgegebenen Zentralitätskriterien erfüllen (LEP A III 2.1.3.1, 2.1.4.3, 2.1.5.3 und 2.2.2.1).

Das zur Zeit erarbeitete regionale Einzelhandelskonzept dient insbesondere zur Konkretisierung und Umsetzung der regionalplanerischen Ziele und Grundsätze des Einzelhandels, wird aber nichts an der Tatsache ändern, dass die Einstufungskriterien für die zentralen Orte im LEP verbindlich festgelegt sind.

Eine Änderung des Fortschreibungsentwurfs ist nicht veranlasst.

2.3 Anträge auf zentralörtliche Einstufung

Im Zuge des **Anhörverfahrens der zweiten Fortschreibungsstufe** zur Ausweisung von Klein-, Unterzentren und Siedlungsschwerpunkten wurden erneut **Anträge** auf bestimmte zentralörtliche Einstufung gestellt. Dabei ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass aufgrund des bereits bestehenden dichten Netzes zentraler Orte und der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung bei der Neuausweisung zentraler Orte generell ein strenger Maßstab anzulegen ist (LEP A III 2.1.3).

2.3.1 Anträge auf Einstufung als Kleinzentrum

Die Gemeinden Pliening und Windach beantragten die Ausweisung als Kleinzentrum. Die Gemeinden Penzing und Weil stellten den Antrag als gemeinsames Kleinzentrum ausgewiesen zu werden.

2.3.1.1 Gemeinde Pliening

Kommentar

Die Gemeinde Pliening liegt im Stadt- und Umlandbereich München (LEP Anhang 2). In den Stadt- und Umlandbereichen sollen gemäß LEP keine Kleinzentren ausgewiesen werden (LEP A III 2.1.3.5). Als Siedlungsschwerpunkt kommt Pliening jedoch nicht in Betracht, da die erforderlichen Zentralitätskriterien nicht erfüllt werden. Beispielsweise werden die geforderten Mindestwerte für den Einzelhandelsumsatz (12,8 Mio. € statt 25 Mio. €), die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (856 statt 2.000) sowie die sozialversicherungspflichtigen Einpendler (728 statt 1.200) deutlich verfehlt.

Eine Einstufung der im Stadt- und Umlandbereich München liegenden Gemeinde Pliening als Kleinzentrum widerspricht dem LEP. Die Ausweisung als Siedlungsschwerpunkt kann nicht empfohlen werden.

2.3.1.2 Gemeinde Windach

Kommentar

Die Gemeinde Windach erfüllt nur 10 der mindestens 11 geforderten Zentralitätskriterien. Sowohl beim Einzelhandelsumsatz (6,1 Mio. € statt 10 Mio. €) als auch bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (423 statt 850) sowie den sozialversicherungspflichtig beschäftigten Einpendlern (304 statt 500) werden die erforderlichen Mindestwerte deutlich verfehlt. Der Verweis auf künftige Ansiedlungen wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Entwicklung wird im Zuge einer späteren Überprüfung und Fortschreibung der zentralen Orte zu berücksichtigen sein.

Aktuell kann die Ausweisung von Windach als Kleinzentrum nicht empfohlen werden.

2.3.1.3 Gemeinden Penzing und Weil

Kommentar

LEP A III 2.1.3.3 sieht die Möglichkeit eines gemeinsamen Kleinentrums durch zwei Gemeinden grundsätzlich vor und zwar, wenn dies räumlich oder funktional erforderlich ist. Allerdings würden Penzing und Weil auch zusammen nur 9 von mindestens 11 geforderten Zentralitätskriterien erfüllen. Dabei überzeugt auch das Argument nicht, dass im Falle eines gemeinsamen Kleinentrums die beiden Gemeindeverwaltungen gleichbedeutend mit dem Zentralitätskriterium „Sitz einer Verwaltungsgemeinschaft“ zu werten wären.

Aktuell kann die Ausweisung eines gemeinsamen Kleinentrums Penzing und Weil nicht empfohlen werden.

2.3.2 Anträge auf Einstufung als Unterzentrum

2.3.2.1 Gemeinde Vaterstetten

Kommentar

Die Gemeinde Vaterstetten liegt im Stadt- und Umlandbereich München und ist bereits als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Siedlungsschwerpunkte sind Unterzentren grundsätzlich gleichzusetzen. Allerdings werden in den Stadt- und Umlandbereichen der großen Verdichtungsräume i.d.R. keine Unterzentren ausgewiesen, da hier eine starre, an Verwaltungsgrenzen orientierte Abgrenzung förmlicher Verflechtungsbereiche kaum möglich ist (LEP A III zu 2.2.2.3).

Der Antrag der Gemeinde Vaterstetten erübrigt sich.

2.3.2.2 Gemeinde Allershausen

Die Gemeinde Allershausen begründet ihren Antrag damit, dass eingedenk neuerer Entwicklungen die Zentralitätskriterien für ein Unterzentrum erfüllt sein müssten.

Kommentar

Bei den Umsatzzahlen, den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und den sozialversicherungspflichtig beschäftigten Einpendlern wird auf **landesweit** verfügbares und **vergleichbares** Datenmaterial zurückgegriffen (GfK-Umsatzkennziffern 1999; Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2002 und Bundesanstalt für Arbeit 2002). Gemäß diesen Daten erfüllt Allershausen nicht die Kriterien zur Einstufung als Unterzentrum. Legt man die neuesten zur Verfügung stehenden Beschäftigtenzahlen (30.06.03) zugrunde, so wird der Mindestwert für die sozialversicherungspflichtigen Einpendler dann zwar erreicht, die für ein Unterzentrum maßgebliche Zahl für die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (2.000) mit 1.590 jedoch nach wie vor klar verfehlt. Darüber hinaus werden in Allershausen auch andere Zentralitätskriterien für ein Unterzentrum nicht erfüllt (z.B. Bahnhof, Altenpflegeheim, Polizeiinspektion), so dass die zu erfüllenden 13 Zentralitätskriterien für ein Unterzentrum nicht erreicht werden.

Sollte darüber hinaus Allershausen über aktuelle Beschäftigtenzahlen und Umsatzzahlen verfügen, die belegen, dass in Allershausen eine kurzfristige Entwicklung stattgefunden hat, die sich von der durchschnittlichen Entwicklung in Bayern erheblich unterscheidet, so wären diese von der Gemeinde noch vorzubringen. Diese könnten dann im Zuge einer späteren Überprüfung und Fortschreibung der zentralen Orte berücksichtigt werden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die GfK-Umsatzzahlen von der offiziellen Umsatzstatistik abweichen, da sie z.B. regionalisierte Umsätze von Filialunternehmungen und großen Warenhausgesellschaften, Umsätze von Bäckereien, Konditoreien und Fleischereien, nicht aber Umsätze des Einzelhandels mit Kraftwagen und -rädern sowie des Handels mit Kraft- und Brennstoffen umfassen.

Aufgrund der vorliegenden Daten kann eine Aufstufung von Allershausen zum Unterzentrum aktuell nicht empfohlen werden. Auf die nicht belegte Argumentation der Gemeinde, dass die für ein Unterzentrum maßgeblichen Zentralitätskriterien „Einzelhandelsumsatz“, „sozialversicherungspflichtig Beschäftigte“ und „sozialversicherungspflichtig beschäftigte Einpendler“ übertroffen würden, sollte im Planungsausschuss gesondert hingewiesen werden.

2.3.3 Anträge auf Einstufung als (mögliche) Mittelzentren

Im Zuge des bisherigen Verfahrens der zweiten Stufe der Fortschreibung der zentralen Orte haben die Gemeinden **Oberhaching** und **Unterhaching** einen Antrag zur Aufstufung zum (möglichen) Mittelzentrum gestellt, **Zorneding** auf seine mittelzentrale Funktion hingewiesen und **Neufahrn bei Freising** einen Antrag auf Aufstufung zum möglichen Mittelzentrum gemeinsam mit **Eching** in Aussicht gestellt.

Der Planungsausschuss des regionalen Planungsverbandes München hat in seiner Sitzung am 09.11.2004 beschlossen, Ausweisungswünsche für (mögliche) Mittelzentren dem für das LEP federführenden Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie vorzulegen.

Voraussichtlich wird in Kürze der Regionale Planungsverband München aufgefordert werden, zum Entwurf eines neuen LEP Stellung zu nehmen. In dieser Stellungnahme sollten die Aufstufungswünsche zu (möglichen) Mittelzentren aufgegriffen werden.

3. Zusammenfassendes Ergebnis des Anhörverfahrens

Eine Änderung des Fortschreibungsentwurfs ist nicht veranlasst. Neben den vom Planungsausschuss bereits beschlossenen neuen Siedlungsschwerpunkten Aschheim und Feldkirchen wird empfohlen, Pöcking als neues Kleinzentrum, Sauerlach als neues Unterzentrum und Hallbergmoos als zusätzlichen neuen Siedlungsschwerpunkt auszuweisen.

Die Aufstufungswünsche zu (möglichen) Mittelzentren sollten in die Stellungnahme des regionalen Planungsverbandes zum Entwurf des neuen LEP eingebunden werden.

Mit freundlichen Grüßen

Gerhard Winter