

# Regierung von Oberbayern



Regierung von Oberbayern • 80534 München

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH NL  
Pfaffenhofen  
Hohenwarter Straße 124  
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm

- per E-Mail [REDACTED]

Bearbeitet von	Telefon/Fax	Zimmer	E-Mail
[REDACTED]	+49 (89) 2176- +49 (89) 217- [REDACTED]	4412	[REDACTED]
Ihr Zeichen 3134.006	Ihre Nachricht vom Email vom 02.08.2023	Unser Geschäftszeichen ROB-2-8314.24_01_DAH-15-10-2	München, 04.08.2023

**Gemeinde Hilgertshausen-Tandern, DAH;  
19. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbeflächen Gumpersdorf-  
Ost";  
§ 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 Hilgertshausen-Tandern beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen insbesondere für weitere gewerbliche Bebauung sowie auch gemischte Bebauung zu schaffen. Das Plangebiet (insgesamt ca. 4,6 ha) liegt südlich der St 2377 am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Gumpersdorf und schließt unmittelbar an bebautes und im Flächennutzungsplan dargestelltes Mischgebiet an. Im direkten Anschluss daran soll nun zunächst Mischgebiet (ca. 2 ha) und dann Gewerbegebiet (ca. 2,6 ha) neu dargestellt werden. Im Bereich des neu darzustellenden Mischgebietes besteht bereits einige Bebauung (u.a. landwirtschaftliche Hofstelle, Einfamilienhäuser, leerstehende Gewerbehalle). Östlich der neu geplanten Flächen befindet sich der gemeindliche Wertstoffhof sowie die Kläranlage.

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

Da im Gemeindegebiet insbesondere im dargestellten Gewerbegebiet im Norden von Hilgertshausen noch deutlich unbebaute Flächenpotentiale vorhanden sind, ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass sich aus LEP 1.2.1 (Z), LEP 3.1 (G), LEP 3.2 (Z) und § 1 Abs. 3 BauGB (Planungserfordernis) die Anforderung für die Bauleitplanung ergibt, den Flächenbedarf unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung konkret und plausibel nachvollziehbar darzulegen, um den Belangen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen. Dazu sind die im gesamten Gemeindegebiet bestehenden und ausgewiesenen Siedlungsgebiete dem Flächenbedarf für die beabsichtigte Gebietsneuausweisung gegenüberzustellen (Innen- vor Außenentwicklung, vgl. RP 10 3.2.1 Z, LEP 3.2 Z) und in Bezug zu dem prognostizierten Bedarf zu setzen. Weitere Hinweise sind der entsprechenden Auslegungshilfe zur Bedarfsbegründung des StMWi zu entnehmen (<http://www.flaechensparoffensive.bayern>). Die Begründung ist dahingehend zu ergänzen, der Umfang der geplanten Neuausweisung ggf. entsprechend anzupassen.

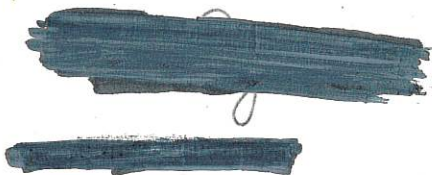
Aufgrund der deutlich vom Ortszentrum angesetzten Lage sollte gem. RP 14 B IV Z 3.1 sowie RP 14 B IV Z 3.2 geprüft werden, ob nicht schon auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung für das geplante Gewerbegebiet ein Ausschluss von Einzelhandelsnutzung vorgesehen werden sollte und dies als Planungsziel in der Begründung des Flächennutzungsplanes aufgenommen werden kann.

Nur bei Beachtung bzw. Berücksichtigung der genannten Punkte können die Planungen mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden.

## Hinweis

Es ist darauf hinzuweisen, dass im Zuge der kommunalen Bauleitplanung die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen gem. LEP 5.3.1 Z zu vermeiden ist, dies ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sicherzustellen.

Mit freundlichen Grüßen



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