



Gemeinde Straßlach-Dingharting

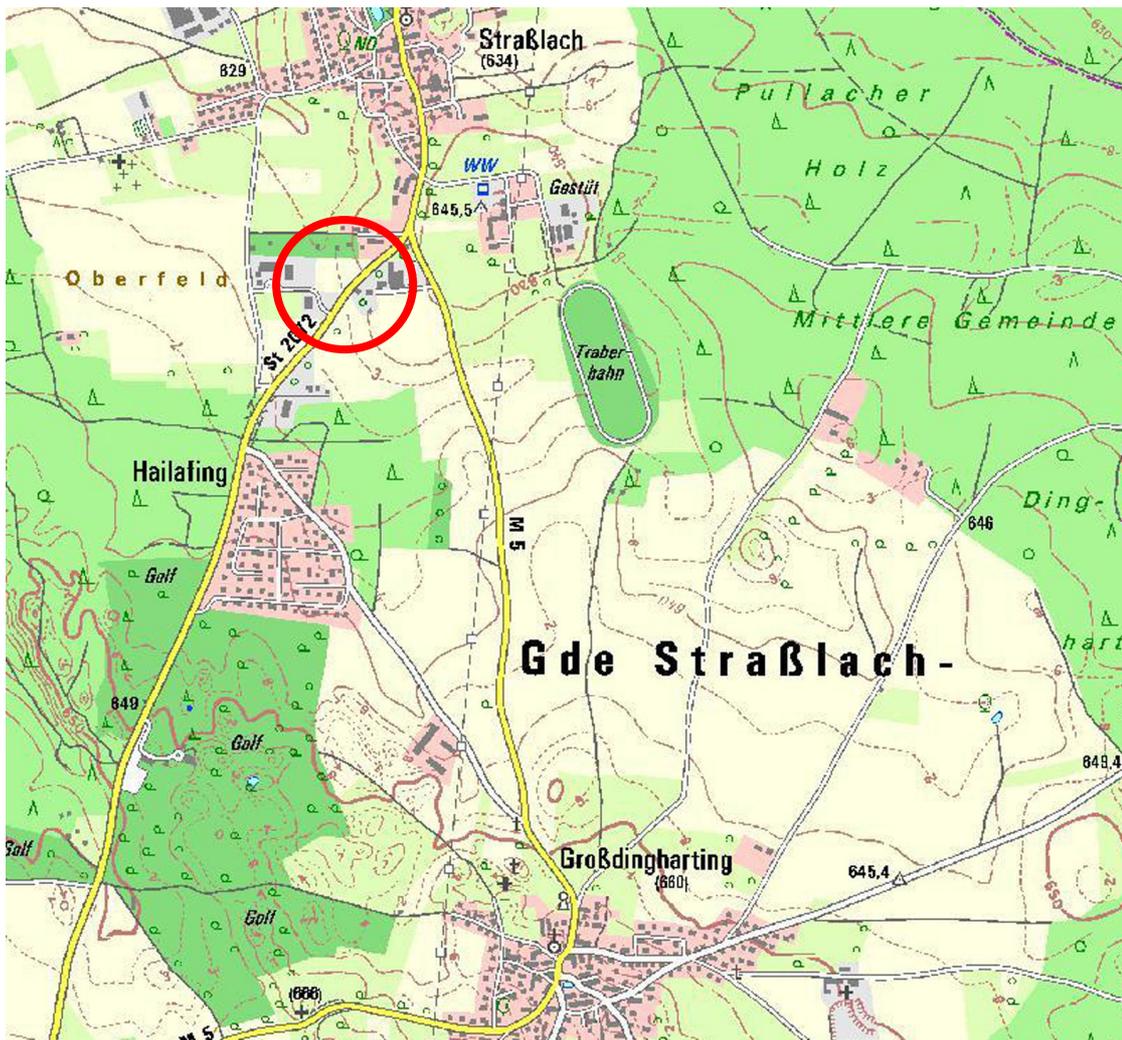
**Bebauungsplan
„Oberfeld-West, 6. Änderung
für den Teilbereich Gewerbestraße 2 und 4,
Ausweisung eines Sondergebietes
großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmärkte“**

Begründung



Straßlach-Dingharting, den 23.09.2015

Lageübersicht (ohne Maßstab)



(Quelle: BAYERISCHES LANDESMESSTUNGSAMT; FIN-Web)

Plangeber:	Gemeinde Straßlach-Dingharting vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Hans Sienerth Schulstraße 21 82064 Straßlach Tel: 08170 / 9300-0
gefertigt am:	23.09.2015
Auftragnehmer:	Bauräume Netzwerk Stadtplanung & Landschaftsarchitektur Sedanstraße 14 Rgb. 81667 München Tel: 089 / 189 202 70 Fax: 089 / 189 202 71 E-Mail: brandmair@bauraeume.de
Bearbeitung:	Nikolaus Brandmair Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt und Stadtplaner

Inhalt

0.1 Übersichtslageplan (ohne Maßstab)

Grundlagen, Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

1.	Einleitung	4
1.1	Anlass und Zweck des Bebauungsplans	4
2.	Rechtsgrundlagen und übergeordnete Plananforderungen	4
2.1	Rechtsgrundlagen	5
2.2	Umweltverträglichkeitsprüfung	5
2.3	Wahl des Verfahrens	5
2.4	Grundsätze und Ziele der Raumordnung	6
2.5	Beurteilung der Einzelhandelssituation und Auswirkungsanalyse	8
2.6	Planungsrechtliche Ausgangssituation und Stand der Bauleitplanung	10
2.7	Prüfung alternativer Standorte	11
2.8	Schutzobjekte und Schutzgebiete	11
3.	Lage und Ausstattung des Plangebietes und seiner Umgebung	11
3.1	Lage, Größe und Abgrenzung	11
3.2	Eigenschaften und Ausstattung	11
4.	Planungskonzept	13
4.1	Planerische Zielvorstellungen und Festsetzungen	13
4.2	Verkehr	13
5.	Immissionsschutz	14
5.1	Gewerbelärm	14
5.2	Verkehrslärm	15
5.3	Sonstige Immissionen	15
6.	Ver- und Entsorgung	15
7.	Grünordnung, Eingriffsregelung, besonderer Artenschutz	15
7.1	Grünordnung	15
7.2	Eingriffsregelung	15
7.3	Belange des besonderen Artenschutzes	16
8.	Soziale und kulturelle Belange	16
9.	Sonstige abwägungsbedürftige Belange	16
10.	Wesentliche Umweltwirkungen	16
11.	Bodenordnung	16
12.	Städtebauliche Kennzahlen	16
13.	Verwendete Unterlagen	17

Grundlagen, Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

1. Einleitung

Die örtliche Bauleitplanung dient der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Gemeinde. Als Ausdruck ihrer verfassungsrechtlich garantierten Planungshoheit kann die Gemeinde Bebauungspläne nach den Vorschriften des BauGB in eigener Verantwortung aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Mit ihrem Beschluss vom 02.07.2014, einen Teilbereich des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ so zu ändern, dass in der Folge großflächige Einzelhandelsbetriebe planungsrechtlich zulassungsfähig sind, macht die Gemeinde Straßlach-Dingharting von diesem Recht Gebrauch.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Planungsbüro BAURÄUME | NETZWERK STADTPLANUNG & LANDSCHAFTSARCHITEKTUR, SEDANSTRASSE 14, 81667 MÜNCHEN, beauftragt.

1.1 Anlass und Zweck des Bebauungsplans

Für die Gemeinde Straßlach-Dingharting mit ihren insgesamt ca. 3.000 Einwohnern stellte sich die Versorgungssituation mit Gütern des täglichen Bedarfs über viele Jahre hinweg als äußerst unzureichend dar. Die in den Ortsteilen Straßlach und Großdingharting bestehenden Läden konnten aufgrund ihrer Größe und Sortimentierung dabei lediglich den Bedarf ergänzen, nicht aber zur Deckung der Grundversorgung in der Gemeinde beitragen. Diese ungünstige Situation änderte sich erst in der Folge der 5. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“, welche die Ansiedlung von drei Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieben im Bereich der Gewerbestraße 2 und 4 zum Ziel hatte.

Auf der Grundlage dieses Bebauungsplans siedelten sich an einem zentral im Gemeindegebiet gelegenen Standort ein Lebensmittel-Discounter, ein Lebensmittel-Supermarkt und ein Getränkemarkt an, so dass sich die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde deutlich verbessern konnte.

In einem Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO sind allerdings nur Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschoßfläche von weniger als 1.200 m² und damit einer maximalen Verkaufsfläche von ca. 800 m² planungsrechtlich zulässig. Da eine solche Betriebsgröße den heutigen Bedürfnissen und Anforderungen von Anbietern und Kunden nicht mehr genügt, beabsichtigt die Gemeinde Straßlach-Dingharting die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan „Oberfeld-West“ für den Teilbereich Gewerbestraße 2 und 4 so zu ändern, dass eine zeitgemäße und funktionsgerechte Erweiterung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe in der Planfolge möglich ist.

Inhalt der 6. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ ist demzufolge auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BauNVO und unter Beibehaltung der bestehenden Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung von GR 3.600 m² sowie unter weitgehender Beibehaltung der sonstigen Regelungen der 5. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“, die planungsrechtliche Sicherung eines Sondergebietes SO 1 „großflächiger Einzelhandel als Lebensmittelmarkt in Form eines Vollsortimenters“ und eines Sondergebiet SO 2 „großflächiger Einzelhandel als Lebensmittelmarkt in Form eines Discounters“ mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 1.200 m² und sortimentsbezogenen Vorgaben. Ziel des Planvorhabens ist insoweit eine den heutigen Kunden- und Anbieterbedürfnissen angemessene Sicherung und Stärkung der verbrauchernahen Grundversorgung in der Gemeinde Straßlach-Dingharting dauerhaft zu gewährleisten. Hierzu wird auf der Grundlage der Beschlussfassung vom 02.07.2014 ein Bebauungsplan nach den Verfahrensregelungen des § 13 a BauGB aufgestellt. Die Regelungen der 6. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ sollen für ihren räumlichen Geltungsbereich die entsprechenden Regelungen der 5. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ in der Fassung vom 19.12.2012, bekannt gemacht am 03.05.2013, aufheben und ersetzen.

2. Rechtsgrundlagen und übergeordnete Plananforderungen

Im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens setzt die Gemeinde Straßlach-Dingharting ihre städtebaulichen Leitvorstellungen für den räumlichen Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ in unmittelbar geltendes Recht um und bestimmt auf diese Weise mit den verbindlichen Festsetzungen Inhalt und Schranken des Grundeigentums. Die örtliche Bauleitplanung ist dabei sowohl durch normative Vorgaben bestimmt, als auch in eine übergeordnete Planungshierarchie eingebettet.

2.1 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in den §§ 1 bis 4, 8, 10, 13 und 13 a die materiellen Grundsätze und das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- § 9 des Baugesetzbuches (BauGB);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO).

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

Daneben sind bei der Ausarbeitung der 6. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ der § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), der Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie die Planzeichenverordnung (PlanzV) beachtlich.

Maßgeblich sind die Rechtsgrundlagen in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß Nr. 18.6.2 in Verbindung mit Nr. 18.8 der Anlage 1 zu § 3 Abs. 1 Satz 1 des Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer zulässigen Geschoßfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Um die 6. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach den Verfahrensregelungen des § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchführen zu können, galt es deshalb vorab zu prüfen, ob eine UVP-Pflicht im Sinne des UVP besteht, da nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen ist, *„wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.“*

Infolgedessen ist im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht gemäß § 3 c UVP durchgeführt worden, in der die möglichen Umweltauswirkungen erfasst, bewertet und dokumentiert wurden. Die Darstellung der Vorhabens- und Standortmerkmale des Planvorhabens haben gezeigt, dass auf die Nutzungen, Qualitäten und Schutzgüter am Standort selbst und im Einwirkungsbereich des Planvorhabens nach dem derzeitigen Kenntnisstand in der Folge der 6. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit (UVP) zu erwarten sind, so dass keine Veranlassung für die Durchführung einer förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) im Sinne des UVP besteht. Damit liegen auch die Voraussetzungen vor das Planaufstellungsverfahren nach den Regelungen des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchzuführen.

2.3 Wahl des Verfahrens

Seit der Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) vom 01.01.2007 besteht die Möglichkeit einen Bebauungsplan, der die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Inhalt hat, im sog. beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen.

Der vorliegende Bebauungsplan wird nach diesen Regelungen aufgestellt, da er in seiner Planfolge keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVP (Gesetz über die Umweltverträglichkeit) oder nach Landesrecht unterliegen, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung - FFH-Gebiete - und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen und im Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Monitoringmaßnahmen nach § 4 c BauGB sind ebenfalls entbehrlich.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die in der Planfolge zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Aufgrund des beabsichtigten Regelungsumfanges der 6. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ sind Eingriffe in Natur und Landschaft in der Planfolge auch tatsächlich nicht zu erwarten, da die Umsetzung nicht mit der Inanspruchnahme von bislang unbebauten oder unversiegelten Flächen verbunden ist. Die Eingriffe haben bereits stattgefunden und wurden schon entsprechend ausgeglichen.

2.4 Grundsätze und Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan wurde entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst. Diesbezüglich wird von Gesetzes wegen gefordert, dass die bauplanerischen Entscheidungen einer Gemeinde insbesondere mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Übereinstimmung gebracht werden. Im Zuge der Bauleitplanung in diesem Sinne zu beachtende Ziele werden zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in dem Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.09.2013 (LEP) und im Regionalplan München, dort im Kapitel B IV, (RP B IV) definiert. Dabei werden für Einzelhandelsgroßprojekte Anforderungen an deren „Lage im Raum“ und an deren „Lage in der Gemeinde“ sowie an deren „zulässige Verkaufsflächen“ und deren Auswirkungen gestellt. Hierzu im Einzelnen:

- 2.4.1** In Umsetzung des raumordnungsrechtlichen Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebots gebietet Plansatz 5.3.1 LEP im Hinblick auf das Kriterium der „Lage im Raum“, dass außerhalb von Zentralen Orten Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte insbesondere (nur) für Nahversorgungsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² ausgewiesen werden dürfen. Dieser Maßgabe wird im Zuge der Bebauungsplanänderung Rechnung getragen. Beide in dem Bebauungsplan ausgewiesenen Sondergebiete dienen ausschließlich der Unterbringung eines Nahversorgungsbetriebes im Sinne dieses landesplanerischen Ziels. Dahingehend wird die Zulässigkeit des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes über die textliche Sondergebietsfestsetzung explizit beschränkt, indem zum einen die allgemeine Zweckbestimmung des jeweiligen Sondergebiets ausschließlich auf die Unterbringung eines Nahversorgungsbetriebs abzielt, und indem dieser Betrieb zum anderen in der Zulässigkeitsbestimmung sowohl flächenbezogen als auch sortimentsbezogen definiert wird durch eine Verkaufsflächenobergrenze von 1.200 m² einerseits und eine Begrenzung des Kernsortiments auf Nahrungs- und Genussmittel sowie auf Getränke in Übernahme der Sortimentsliste gemäß Anlage 2 zur Begründung des LEP andererseits. Durch die Zulassung zweier Lebensmittelmärkte, eines Vollsortimenters einerseits und eines Discounters andererseits, wird gleichsam eine sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht angemessene Grundversorgung zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs in der Gemeinde Straßlach-Dingharting sichergestellt, wie dies in Plansatz 2.5.2.1 des RP B IV gefordert wird.
- 2.4.2** Im Sinne des raumordnungsrechtlichen Integrationsgebots verlangt Plansatz 5.3.2 LEP im Regelungsbereich der „Lage in der Gemeinde“, dass die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Lagen zu erfolgen hat. Dieses Gebot der städtebaulichen Integration von Einzelhandelsgroßprojekten dient ausweislich der Begründung zum LEP in erster Linie einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Dementsprechend werden städtebaulich integrierte Lagen im Weiteren definiert als „Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen“. Dabei sollen auch direkt an einen Siedlungszusammenhang angrenzende Standorte als städtebaulich integriert angesehen werden können, so namentlich dann, „wenn sie an einen Gemeindeteil anschließen, der nach Bevölkerungsanteil und Siedlungsstruktur einen Hauptort darstellt und in dem die Einrichtungen zur Deckung des wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Grundbedarfs für die Gemeindebevölkerung im Wesentlichen vorgehalten werden“. Anders als diese ehemals als „Ortsrandlagen“ bezeichneten Standorte sollen die auch nach der neuen Rechtslage als solche bezeichneten „städtebauliche Randlagen“ nicht zur integrierten Lage gehören. Verstanden werden hierunter „Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs ohne wesentliche Wohnanteile oder direkt angrenzend“.

Im Verständnis dieser Festlegungen handelt es sich bei dem Plangebiet um eine integrierte Lage. Dabei ist in den Blick zu nehmen, dass die Maßstäbe, die in diesem Zusammenhang an die insofern maßgeblichen Bestimmungskriterien anzusetzen sind, in Abhängigkeit zu stehen haben zu den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten der jeweiligen Standortgemeinde. Nur hierdurch kann man wie

geboten dem Umstand gerecht werden, dass die raumordnungsrechtlichen Vorgaben des LEP als landesweitem Raumordnungsplan i.S.d. § 8 Abs. 1 Nr. 1 ROG im Allgemeinen und das dort geregelte Integrationsgebot im Besonderen einheitlich auf alle Gemeinden Bayerns, mithin unabhängig von den örtlichen Gegebenheiten, Anwendung findet, so insbesondere gleichermaßen auf Großstädte wie auf ländlich geprägte Gemeinden. Demgemäß ist hier zunächst in den Blick zu nehmen, dass die Gemeinde Straßlach-Dingharting aus zehn Ortsteilen besteht, die einerseits miteinander gemein haben, dass sie aufgrund ihrer historischen Entwicklung als Haufen- bzw. als Straßendörfer ausgebildet sind, die sich im Übrigen aber hinsichtlich ihrer Einwohnerzahl und hinsichtlich ihrer Funktion innerhalb des gemeindlichen Gepräges unterscheiden. Insofern ist in Rechnung zu stellen, dass die Gemeinde die Grundversorgung der Bewohner aller ihrer Ortsteile gemäß Plansatz 2.5.2.1 RP B IV sicherzustellen hat, dass aber eine dezentrale Versorgung über mehrere Betriebe in den einzelnen Teilorten nicht in Betracht kommt, da die Teilorte hierfür aufgrund ihrer geringen Einwohnerstärke nicht die wirtschaftliche Grundlage bieten können. Ferner ist in die Betrachtung der Umstand einzustellen, dass sich in dem Plangebiet bereits zwei Lebensmittelmärkte befinden, die einen erheblichen Teil der in Straßlach-Dingharting zur Verfügung stehenden sortimentsbezogenen Kaufkraft an diesen Standort binden. Die Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebs an anderer Stelle der Gemeinde scheidet in Konsequenz dessen auch deshalb aus.

Die disperse Siedlungsstruktur der Gemeinde Straßlach-Dingharting auf der einen und die dort bereits vorhandene Einzelhandelsstruktur auf der anderen Seite bedingen damit, dass die Gemeinde dem Versorgungsauftrag, der ihr gemäß Plansatz 2.5.2.1 des RP B IV gegenüber ihren Bürgern zukommt, nur an einem zentralen Standort nachkommen kann. Diesem Standort kann unter abermaliger Berücksichtigung der Vielzahl der Teilorte der Gemeinde und der Entfernungen, die zwischen diesen bestehen, schlechterdings keine Nahversorgungsqualität in dem Sinne zukommen, dass er von einer Mehrzahl der Bürger fußläufig erreicht werden kann. Unabhängig von seiner Lage wird ein Großteil der Bevölkerung der Gemeinde Straßlach-Dingharting auf das Auto oder den ÖPNV angewiesen sein, um den Standort zu erreichen. Dies ist den gegebenen Strukturen geschuldet und diesen immanent. Diesen Umständen Rechnung tragend wurden die Lebensmittelmärkte im November 2013 im Plangebiet angesiedelt.

Bei gebotener Berücksichtigung der hier in die Betrachtung einzustellenden örtlichen Gegebenheiten ist davon auszugehen, dass es sich bei dem Plangebiet um eine integrierte Lage gemäß Plansatz 5.3.2 LEP handelt. So nimmt dieser Standort teil an dem Siedlungszusammenhang des Teilortes Straßlach, der sich dem Charakter des Straßendorfs entsprechend von Norden her beginnend zunächst entlang der Grünwalder Straße und sodann entlang der Tölzer Straße erstreckt und im Süden im Anschluss an das Plangebiet endet. Der Begriff des Siedlungszusammenhangs wird zwar im LEP weder definiert noch weiter erläutert. Unter Berücksichtigung des raumordnungsrechtlichen Ansatzes dieser Verordnung ist er aber von dem städtebaulich geprägten Begriff des Bebauungszusammenhangs, wie er in § 34 Abs. 1 BauGB verwendet wird, abzugrenzen. Dabei ist der Siedlungszusammenhang in einem sehr viel weiteren Rahmen gemeindegebietsübergreifend zu verstehen. Dies ergibt sich aus der spezifischen Aufgabe der Raumordnung. Bei dieser kommt es nicht auf kleinräumige Strukturen innerhalb der Gemeinde, sondern auf die Siedlungsstruktur der Gemeinde an sich und ihre Einbindung in die Raumschaft an. Für diese Sichtweise streitet auch die von dem Planungsgeber verwendete Begrifflichkeit des „Siedlungszusammenhangs“, die offensichtlich eine Abgrenzung herstellen soll zu der freien Landschaft innerhalb eines Gemeindegebiets, da dort eine Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten regelmäßig unterbleiben soll, um das Orts- und Landschaftsbild zu schützen und die Flächeninanspruchnahme zu minimieren. Das Gemeindegebiet wird mithin durch diesen Begriff in einen besiedelten Teil und einen unbesiedelten Teil gegliedert. Demnach unterbricht auch erst die freie Landschaft den Siedlungszusammenhang. Dies bedeutet nach zutreffendem Verständnis des Begriffs des Siedlungszusammenhangs selbstverständlich nicht, dass eine Gemeinde zwangsläufig nur über einen einzigen Siedlungszusammenhang verfügen kann. Das Gegenteil ist der Fall: im Regelfall wird eine Gemeinde aus mehreren Siedlungszusammenhängen bestehen. So verfügt die Gemeinde Straßlach-Dingharting ihrerseits in Gestalt ihrer 10 Ortsteile über 10 Siedlungszusammenhänge, da die jeweiligen Ortsteile durch die freie Landschaft voneinander räumlich deutlich abgetrennt sind. Die Ortsteile selbst aber, so insbesondere der Ortsteil Straßlach, gliedern sich ihrerseits als Straßendörfer bzw. Haufendörfer nicht mehr nochmals in mehrere Siedlungszusammenhänge auf.

Bei gebotener Zugrundelegung dieser Maßgaben, beginnt der Siedlungszusammenhang von Straßlach in der Nord-Süd-Achse an dessen nördlichem Ortseingang bei der Einmündung der Frundsbergstraße

in die Grünwalder Straße und endet am südlichen Ortsausgang dieses Teilorts der Gemeinde Straßlach-Dingharting jenseits der Gewerbestraße, da eine raumordnungsrechtlich bzw. landesplanerisch relevante Unterbrechung des Siedlungszusammenhangs innerhalb dieses Bereichs nicht gegeben ist. Die vereinzelt dort vorkommenden unbebauten Bereiche entsprechen der dörflichen Struktur der Gemeinde. Sie gehören nach natürlicher Betrachtung zu dem Siedlungszusammenhang und stellen sich gleichsam als deren Bestandteil dar, und lassen sich nicht der freien Landschaft zuordnen. Der in diesem Sinne definierte Siedlungszusammenhang ist auch unter Berücksichtigung der hier gegebenen ländlichen Strukturen durchgängig baulich verdichtet im Sinne der Definition des LEP. Schließlich verfügt er über wesentliche Wohnanteile, da dort die Wohngebäude die Gebäude mit anderen Nutzungen, insbesondere mit gewerblichen Nutzungen, deutlich überwiegen. Unbeachtlich in diesem Zusammenhang ist, dass auf den unmittelbar südlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücken gewerbliche Nutzungen vorherrschen. Plansatz 5.3.2 LEP stellt im Zusammenhang mit der Forderung nach wesentlichen Wohnanteilen nicht auf das unmittelbare Umfeld oder die unmittelbare Umgebung des Einzelhandelsstandorts ab, sondern auf den Siedlungszusammenhang im Gesamten. So dokumentiert sich die städtebauliche Integration des Standortes hier auch in Folgendem: Für knapp ein Viertel der Bevölkerung der Gemeinde Straßlach-Dingharting ist der Standort fußläufig erreichbar. Innerhalb des fußläufigen Bereichs befindet sich ferner eine Haltestelle des ÖPNV. Für die Bevölkerungsanteile insbesondere auch aus den anderen Teilorten lässt sich der Standort aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage gut mit dem PKW erreichen. Die Erreichbarkeit des Standorts ist damit im Sinne des LEP für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet. Unnötige Fahrstrecken werden damit vermieden. In Bezug auf die „Lage in der Gemeinde“ ist die Raumverträglichkeit des Standorts folglich gegeben.

Dahingestellt bleiben könnte letztlich sogar, ob sich das Plangebiet innerhalb dieses Siedlungszusammenhangs befindet, oder ob es hieran nur angrenzt. Selbst wenn letzteres der Fall wäre, läge eine städtebaulich integrierte Lage vor, da es sich bei Straßlach um den Gemeindeteil handelt, der nach seinem Bevölkerungsanteil und seiner Siedlungsstruktur den Hauptort darstellt. Dies mit Blick darauf, dass mit dem Rathaus, der Kirche und der dort vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote Einrichtungen zur Deckung des wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Grundbedarfs für die Gemeindebevölkerung von Straßlach-Dingharting im Wesentlichen vorgehalten werden, wie dies nach dem LEP verlangt wird.

- 2.4.3** Dies gilt gleichermaßen auch für die Verkaufsflächenausstattung, da die nach dem Bebauungsplan einzig zulässigen Nahversorgungsbetriebe aufgrund ihrer auf 1.200 m² begrenzten Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächensteuerung freigestellt sind.

Der Bebauungsplan erlaubt es der Gemeinde Straßlach-Dingharting nach alledem ihrem Versorgungsauftrag unter Beachtung der Ziele der Raumordnung gerecht zu werden, indem über die dort festgesetzten Sondergebiete die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass in dem Plangebiet Nahversorgungsbetriebe angesiedelt werden können, die unter Berücksichtigung des Einkaufsverhaltens der Bevölkerung und der heutigen Gegebenheiten im Einzelhandel die Versorgung der Gemeindebevölkerung nachhaltig und angemessen bewerkstelligen können.

2.5 Beurteilung der Einzelhandelssituation und Auswirkungsanalyse

Zur Beurteilung der Einzelhandelssituation und möglicher Auswirkungen insbesondere auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sowie die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde Straßlach-Dingharting selbst bzw. in den umliegenden Gemeinden, wurde von der BBE HANDELSBERATUNG GMBH, BRIENNER STRAßE 45, 80333 MÜNCHEN, eine Auswirkungsanalyse für das Planvorhaben erstellt. Untersucht wurden dabei die städtebaulichen Gegebenheiten und die ökonomischen Auswirkungen, insbesondere die Umsatzzumlenkungen auf die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche bzw. die bestehenden Nahversorgungslagen. Das Fachgutachten gelangt dabei zu folgenden Ergebnissen:

- *Für die verbrauchernahe Grundversorgung der Gemeinde Straßlach-Dingharting bestehen derzeit am Standort Gewerbestraße 2 und 4 im Gewerbegebiet Oberfeld bereits ein Lebensmittel-Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 799 m², ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 385 m² sowie ein Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m².*
- *Diese drei Bestandsmärkte sind mit einem engen Bezug zum Bevölkerungsschwerpunkt zentral im Gemeindegebiet gelegen und können so eine umfassende Grundversorgung der Bevölkerung in*

vergleichsweise kurzer Entfernung zu allen Ortsteilen der Gemeinde sicherstellen. Insoweit ist den Bestandsbetrieben eine wichtige gesamtgemeindliche Versorgungsfunktion zu bescheinigen.

- Die Angebotsstruktur der Gemeinde wird durch diese Betriebe dominiert. Das weitere Angebot im Ortsteil Straßlach besteht aus mehrheitlich inhabergeführten Betrieben des Grundbedarfs. Diese Betriebe befinden sich in städtebaulich integrierten Lagen und verfügen über eine geringe Verkaufsfläche. Sie haben einen marktüblichen oder modernen Marktauftritt und spielen eine wichtige Rolle bei der Versorgung des unmittelbaren Wohnumfeldes, können das Angebot der Betriebe im Gewerbegebiet allerdings lediglich ergänzen.
- Die 6. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ hat eine Erhöhung der Verkaufsfläche von derzeit ca. 1.985 m² um ca. 415 m² auf künftig ca. 2.400 m² zum Inhalt. Dadurch sind in der Planfolge im Sortimentsbereich Lebensmittel teilweise Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, deren Entwicklung und die wohnortnahe Versorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten.
- Unter dem Blickwinkel der tatsächlichen Verkaufsflächenerweiterung ist eine Betriebsabsiedlung als Resultat der induzierten Umsatzumlenkung aber nicht wahrscheinlich. Auch wird es nicht zu einem Verlust der Funktionalität der umliegenden, zentralen Versorgungsbereiche kommen.
- Die Strahlkraft des Vorhabens reicht momentan nur unwesentlich über die Grenzen der Gemeinde Straßlach-Dingharting hinaus. Wesentliche Markt- und Umsatzanteile wird das Vorhaben innerhalb des fußläufigen Einzugsgebietes generieren. Aufgrund der ausgeprägten Wettbewerbsstruktur (bes. Grünwald, Pullach und Oberhaching) ist eine Steigerung der Strahlkraft der Bestandsmärkte über das derzeitige Einzugsgebiet hinaus wenig wahrscheinlich.
- Die zugrunde gelegte Flächenleistung der Planbetriebe wurde im Sinne eines Worst-Case als über dem Durchschnitt liegend dargestellt. Dies entspricht dem gängigen Standard. Methodisch fundiert kann so gewährleistet werden, mögliche Auswirkungen nicht zu unterschätzen. Im Hinblick auf die sehr dichte und leistungsstarke Angebotsstruktur im Vorhabenumfeld ist es unwahrscheinlich, dass die Flächenleistung das angesetzte Niveau erreicht. So werden die induzierten Auswirkungen, wie sie in der Analyse ermittelt wurden, geringer ausfallen.
- Im Modell-theoretischen Szenario einer Neuansiedlung sind zwar hohe Umsatzumlenkungsquoten zu erwarten, jedoch relativieren sich diese vor dem Hintergrund, dass die im besonderen Maße betroffenen Betriebe den Bestandumsatz des Vorhabens zuvor binden. Ein Umsatzverlust, der in einem Ausscheiden einer der Betriebe mündet ist folglich nicht zu erwarten. Ebenso wenig ist der Verlust der Funktionalität der zentralen Versorgungsbereiche zu befürchten. Vielmehr ist der wirtschaftlich erfolgreiche Betrieb, wenn auch auf einem niedrigen Umsatzniveau, möglich.
- Nur ein geringer bzw. zu vernachlässigender Teil des Umsatzes setzt sich aus Streuumsätzen zusammen. Aufgrund der hohen Streubreite der Herkunft dieser Erlöse sind negative städtebauliche Auswirkungen auf einzelne Betriebe oder Einzelhandelsstandorte außerhalb des Untersuchungsraumes nicht zu erwarten. Mögliche Umsatzverluste werden unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze liegen und für einzelne Betriebe aufgrund der geringen Höhe monetär nicht spürbar werden. Potenzielle Auswirkungen bzw. Umsatzabflüsse sind auch unter dem Aspekt der Wettbewerbsdichte des Vorhandenseins von attraktiven Mitbewerbern im näheren und weiteren Umfeld des Planvorhabens zu sehen.
- Das Vorhaben entspricht den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.
(Vgl. hierzu Abschnitt 2.4. der Begründung)

Das Fachgutachten kann auf der Grundlage einer quantitativen und qualitativen Beurteilung nachweisen, dass wesentliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche, deren Entwicklung sowie die Versorgung der Bevölkerung in der Gemeinde Straßlach-Dingharting oder in anderen Gemeinden auszuschließen sind.

Das Planvorhaben trägt im Bereich der nahversorgungsrelevanten Waren aktuell maßgeblich zur Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung bei. Die beabsichtigte Verkaufsflächenerhöhung dient einer zeitgemäßen und funktionsgerechten Erweiterung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet Oberfeld-West und sichert nachhaltig die örtlichen Versorgungsstrukturen. Die Gemeinde beabsichtigt nicht weitere, typische Einrichtungen eines zentralen Versorgungsbereichs, wie z.B. Rathaus, Schule usw. an den Standort des Planvorhabens zu verlagern. Somit ist ausgeschlossen,

dass sich der Nahversorgungsstandort an der Gewerbestraße zu einem zentralen Versorgungsbereich entwickelt.

2.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Stand der Bauleitplanung

Abbildung 1:
rechtswirksamer
Flächennutzungsplan, FASSUNG
VOM 30.04.2003, Ausschnitt
(BILDNACHWEIS: GEMEINDE STRAßLACH-
DINGHARTING)



Für das Plangebiet ist die 5. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ in der Fassung vom 19.12.2012, bekannt gemacht am 03.05.2013, rechtsverbindlich. Darin wird gemäß § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet (GE) planungsrechtlich gesichert. Die 6. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ hebt insbesondere die darin enthaltenen Regelungen zur Art der baulichen (Ziffer A 2.1, A 2.2 und A 2.3) auf und ersetzt diese durch die Festsetzung eines Sondergebietes SO 1 „großflächiger Einzelhandel Lebensmittel-Vollsortimenter“ und SO 2 „großflächiger Einzelhandel Lebensmittel-Discounter“ in Verbindung mit Bestimmungen zur zulässigen Verkaufsfläche und sortimentsbezogenen Vorgaben.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Straßlach-Dingharting in der Fassung vom 30.04.2003 ist das Grundstück Fl. Nr. 517/6 (Teilbereich Gewerbestraße 2 und 4) als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Nach Norden schließt sich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eigentümergeärten“ und ein allgemeines Wohngebiet (WA) an.

Die 6. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ entwickelt sich nicht aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans. Nach den Bestimmungen des § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, jedoch auch aufgestellt werden bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, soweit dadurch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Hierbei handelt es sich um einen rein redaktionellen Vorgang, der verwaltungsintern vollzogen wird, ein zusätzliches, förmliches Bauleitplanverfahren mit gesonderter Beteiligung der Öffentlichkeit ist für die Berichtigung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans insoweit nicht vorgesehen.

Für den räumlichen Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ soll im Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung die ursprüngliche Darstellung Gewerbegebiet (GE) zugunsten der Darstellung Sondergebiet (SO) großflächiger Einzelhandel „Lebensmittelmärkte – Nahversorgung“ ersetzt werden. Die Änderung beeinträchtigt nicht die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes, da

- die räumlichen und inhaltlichen Wirkungen der Bebauungsplanänderung auf das Plangebiet begrenzt bleiben,
- die Bebauungsplanänderung sich in die Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplans außerhalb des Plangebietes einfügt und
- bodenrechtliche Spannungen mit den umgebenden tatsächlichen und planungsrechtlich gesicherten Nutzungen nicht zu erwarten sind.

2.7 Prüfung alternativer Standorte

Im Vorfeld zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ wurde von der BBE HANDELSBERATUNG GMBH, BRIENNER STRASSE 45, 80333 MÜNCHEN, u.a. eine Eignungsuntersuchung dreier möglicher Standortflächen für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Ortsteil Straßlach durchgeführt. Auf der Grundlage dieses Fachgutachtens entschied sich die Gemeinde für einen Standort im Gewerbegebiet Oberfeld. Da die 6. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ nicht die Neuansiedlung eines Betriebes sondern lediglich die funktionsgerechte Erweiterung bereits vorhandener baulicher Anlagen in Form einer Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche zum Inhalt hat, erfolgt im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens keine Prüfung alternativer Standorte.

2.8 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Im räumlichen Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ oder unmittelbar benachbart liegen weder geschützte Teile von Natur und Landschaft (z.B. Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete etc.), noch amtlich kartierte Biotope oder tatsächlich gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V. mit Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG gesetzlich geschützte Biotope. Auch sonstige Schutzgebiete (z.B. Wasserschutzgebiete, gesicherte Überschwemmungsgebiete o.ä.) sind von der Planungsabsicht der Gemeinde nicht betroffen.

3. Lage und Ausstattung des Plangebietes und seiner Umgebung

3.1 Lage, Größe und Abgrenzung

Der ca. 13.330 m² große räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ umfasst das Grundstück Fl. Nr. 517/6, Gemarkung Straßlach (Gewerbestraße Nr. 4 und 6). Er wird begrenzt:

- im Süden durch die Gewerbestraße
- im Südosten durch die Tölzer Straße (St 2072)
- im Osten durch eine Grünfläche
- Im Norden durch große, stark eingegrünte Gartengrundstücke mit Wochenendhäusern
- im Westen durch gewerbliche Nutzungen

Das Areal steht in privatem Eigentum.

3.2 Eigenschaften und Ausstattung

Das Planvorhaben liegt im Gewerbegebiet Oberfeld-West der Gemeinde Straßlach-Dingharting. Das Grundstück ist entsprechend den Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans derzeit bereits bebaut und weitgehend versiegelt. In einem erdgeschoßigen Gebäudekomplex mit einer tatsächlichen Grundfläche von ca. 3.400 m² haben sich drei Einzelhandelsbetriebe (Getränkemarkt, Lebensmittelmarkt und Lebensmittel-Discounter) angesiedelt, die zusammen über eine Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.985 m² verfügen. Den Einzelhandelsbetrieben ist ein Parkplatz mit ca. 154 Stellplätzen zugeordnet.

Die Stellplatzflächen sind mit Pflastersteinen befestigt, die Fahrgassen sind asphaltiert. Pflanzbeete und Baumpflanzungen fassen die Stellplätze zu Gruppen zusammen und schaffen eine ablesbare Gliederung und Orientierung. Zudem ergänzen sie die randliche Eingrünung des Grundstücks.

Die Erschließung des Standortes erfolgt über die Gewerbestraße und die Tölzer Straße (St 2072). Westlich und südlich grenzen Gewerbebetriebe unmittelbar an das Plangebiet an. Östlich der Tölzer Straße liegt ein Gartenbaubetrieb. Nördlich davon liegen Wochenendhausgrundstücke mit großen, stark eingewachsenen Gärten. Die Wohnbebauung auf Grundstück Fl. Nr. 487, Gemarkung Straßlach, ist durch die Bestimmungen des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ als allgemeines Wohngebiet WA planungsrechtlich gesichert.

Der Einzelhandelsstandort liegt zentral im Gemeindegebiet und konnte die frühere, sehr unbefriedigende Nahversorgungssituation deutlich verbessern. Sein Einzugsbereich reicht vom Ortsteil Straßlach und dem südlichen Gemeindegebiet Grünwald im Norden bis nach Deining, Holzhausen sowie Groß- und Kleindingharting im Süden. Er ist für Radfahrer und Fußgänger, insbesondere aus den Ortsteilen Hailafing und Straßlach gut erreichbar.

Abbildung 2:
Gebäude und Parkplatz
(BILDNACHWEIS: BAURÄUME,
MÜNCHEN)



Abbildung 3:
Andienung und Parkplatz
(BILDNACHWEIS: BAURÄUME,
MÜNCHEN)



Abbildung 4:
Zufahrt und Parkplatz
(BILDNACHWEIS: BAURÄUME,
MÜNCHEN)



Abbildung 5:
Parkplatz, Blick nach Osten
(BILDNACHWEIS: BAURÄUME,
MÜNCHEN)



4. Planungskonzept

4.1 Planerische Zielvorstellungen und Festsetzungen

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben für die zeitgemäße und verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde in Form eines Lebensmittel-Vollsortimenters und eines Lebensmittel-Discounters planungsrechtlich zu sichern. Hierzu muss die Art der baulichen Nutzung von derzeit einem Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO zu einem Sondergebiet (SO) „großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit sortimentsbezogenen Vorgaben geändert werden. Die zulässige Grundfläche GR 1b soll unverändert bei 3.600 m² (für eine erdgeschoßige Bebauung) bleiben, die zulässige Verkaufsfläche wird in der Folge der Bebauungsplanänderung von derzeit ca. 1.985 m² auf maximal 2.400 m² festgelegt.

Die beiden Sondergebiete SO 1 und SO 2 dienen der Unterbringung von Nahversorgungsbetrieben mit einer höchstzulässigen Verkaufsfläche von jeweils 1.200 m². Es dürfen nur Sortimente des Nahversorgungsbedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke) geführt werden. Das Randsortiment, sofern es sich um Sortimente des Innenstadtbeararfs handelt, darf jeweils höchstens 30 % der Verkaufsfläche einnehmen. Der Bebauungsplan enthält diesbezüglich genaue Regelungen.

Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ wurde vom Ingenieurbüro für Umwelttechnik tecum, Kempten, eine schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 01.100.4/B mit Datum vom 10.07.2012) durchgeführt. Ausgehend von den fachgutachterlichen Ergebnissen traf der Bebauungsplan daraufhin auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO Regelungen über zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP). Da gemäß § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO aber nicht bei Sondergebieten gilt, wurde die schalltechnische Untersuchung überarbeitet und aktualisiert. Die neu ermittelten IFSP wurden gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO für die beiden Sondergebiete SO 1 und SO 2 jeweils als Bestandteil der Art der Nutzung normiert. Für die beiden Sondergebietsflächen SO 1 und SO 2 gelten wie bislang richtungsabhängige Schallleistungspegel von tags zwischen 56 und 62 dB(A)/m² und nachts zwischen 46 und 50 dB(A)/m².

Die Regelungen zur Art der Nutzung sind hinsichtlich der städtebaulichen Gesamtsituation sachgerecht und dienen dazu, die örtlichen Versorgungsstrukturen in einer zeitgemäßen Form nachhaltig zu sichern und negative Auswirkungen auf die Umgebung zu vermeiden.

Neben den Regelungen zur Art der Nutzung, welche für den räumlichen Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ die bisherigen Festsetzungen Ziffern A 2.1, A 2.2 und A 2.3 des rechtsverbindlichen Bebauungsplans in der Fassung seiner 5. Änderung ersetzen, wird für die beiden Sondergebiete SO 1 und SO 2 jeweils auch das zulässige Nutzungsmaß bestimmt. Analog zur bisherigen Festsetzungssystematik (Festsetzungen Ziffer A 3.1, A 3.2, A 3.3 des rechtsverbindlichen Bebauungsplans in der Fassung seiner 5. Änderung) werden hierfür der Kenngrößen GR 1a, GR 1b und GR 2 festgelegt und den beiden Sondergebietsflächen zweifeldfrei zugeordnet. Zudem wird die Lage der Abgrenzung („Knödellinie“) im Plan vermaßt.

Alle übrigen Regelungen der rechtsverbindlichen 5. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ in der Fassung vom 19.12.2012, bekannt gemacht am 03.05.2013, gelten unverändert fort. Ebenso sind die darin enthaltenen Hinweise weiterhin zu beachten.

4.2 Verkehr

Der Einzelhandelsstandort liegt zentral im Gemeindegebiet und konnte die frühere, sehr unbefriedigende Nahversorgungssituation deutlich verbessern. Sein Einzugsbereich reicht vom Ortsteil Straßlach und dem südlichen Gemeindegebiet Grünwald im Norden bis nach Deining, Holzhausen sowie Groß- und Kleindingharting im Süden. Für den motorisierten Individualverkehr ist er über die Tölzer Straße (St 2072) gut zu erreichen.

Fußgänger und Radfahrer aus Straßlach können die beiden Lebensmittelmärkte gut über den Oberholzweg und den neu errichteten Fußweg an der Tölzer Straße erreichen. Aus dem Ortsteil Hailafing bietet ein Fuß- und Radweg, der in einer Unterführung die Staatsstraße St 2072 kreuzt, ebenfalls eine schnelle und sichere Anbindung.

Das Gewerbegebiet Oberfeld -West ist direkt an die MVV-Buslinie 271 angebunden. Eine Haltestelle mit zwei Haltebuchten wurde unmittelbar nördlich der Zufahrt zum Gewerbegebiet errichtet. Um eine möglichst sichere Querung der Staatsstraße St 2072 zu ermöglichen, wurde zudem zwischen den sich gegenüber liegenden Wartebereichen eine Verkehrsinsel eingerichtet. Die Bushaltestellen wurden

Mitte Dezember 2014 in Betrieb genommen; der Fahrplan der Bus-Linie 271 ist bereits an die neuen Haltestellen angepasst. Somit wird eine gute Anbindung an das Netz des ÖPNV (öffentlicher Personennahverkehr) sicher gestellt und eine für Kunden aus den Ortsteilen Straßlach, Großdingharting, Kleindingharting und Hailafing attraktive Verkehrsanbindung als Alternative zum Individualverkehr geschaffen. Die Haltestelle wird in einem ortsüblichen Maßstab ein- bis zweimal pro Stunde bedient.

In der Folge des Planvorhabens wird im Bereich der Zufahrt zum Gewerbegebiet Oberfeld für die Prognosebelastung 2030 eine Zunahme von ca. 900 Kfz/24 Stunden erwartet (von derzeit ca. 2.650 Kfz/24 Stunden auf ca. 3550 Kfz/24 Stunden), was einer Steigerung von ca. 34 % entspricht. Auf der Staatsstraße St 2072 selbst (Tölzer Straße) beträgt die Zunahme bis zum Prognosezeitpunkt 2030 lediglich ca. 3 % für den Straßenabschnitt Nord und ca. 5 % für den Straßenabschnitt Süd. Die Schwerverkehrsanteile betragen etwa 4 % und werden sich für den Prognosehorizont nur minimal verändern. Die prognostizierte Verkehrszunahme bewegt sich somit unterhalb des täglichen Schwankungsbereichs von 5 %.

Auch bezüglich der Leistungsfähigkeit des Knotens (Zufahrt ins Gewerbegebiet) sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf der Staatsstraße St 2072 zu erwarten. Die ermittelte durchschnittliche Wartezeit für die Einfahrt (Linksabbieger auf eigener Fahrspur) beträgt 6 Sekunden und wird als unkritisch eingestuft. Bei der Ausfahrt (Linkseinbieger) wird sich die durchschnittliche Wartezeit in der Folge des Planvorhabens von derzeit 21 Sekunden auf dann 34 Sekunden erhöhen. Bei der heutigen Verkehrsbelastung zur Spitzenstunde am Nachmittag besteht derzeit, zusammenfassend betrachtet, die Verkehrsqualität Stufe C, unter Einbeziehung der Prognosebelastung wird die Stufe D erreicht.

Insgesamt kann das Straßennetz das in der Planfolge zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen problemlos bewältigen kann, ohne dass Umbaumaßnahmen erforderlich wären. Es ist insoweit als verkehrsverträglich einzustufen.

5. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen unter anderem die Belange des Umweltschutzes und damit auch die Belange des Immissionsschutzes zu prüfen. Diesbezüglich ist das Verhältnis zwischen dem Immissionsschutzrecht und dem Bauplanungsrecht für die Planungspraxis von besonderer Bedeutung, da hierdurch die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt gewährleistet werden soll. Neben dem Schallschutz müssen insbesondere Belastungen durch Luftschadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Lichtemissionen und elektromagnetische Felder (EMF) in die planerischen Erwägungen mit einbezogen werden.

Demgemäß sind zur Beurteilung der Verträglichkeit eines Betriebes mit seiner Umgebung alle in der Folge der Bebauungsplanänderung typischer Weise zu erwartenden Auswirkungen zu berücksichtigen. Hierzu zählen insbesondere der zu erwartende Zu- und Abfahrts- sowie Liefer- und Kundenverkehr und die davon bewirkten Geräusche und sonstigen Immissionen. Zu ermitteln sind darüber hinaus auch die vom Vorhaben selbst ausgehenden (Gewerbe-) Lärmemissionen, z.B. durch Lüftungsanlagen oder ähnlichem.

5.1 Gewerbelärm

Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ wurde vom Ingenieurbüro für Umwelttechnik tecum, Kempten, eine schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 01.100.5/B mit Datum vom 22.01.2015) durchgeführt.

Das Fachgutachten gelangt zu dem Ergebnis, dass für die Sondergebietsflächen SO 1 und SO 2 die bisherigen flächenbezogenen Schallleistungspegel richtungsabhängig beibehalten werden können. In der Summe der Geräusche des Gewerbe- bzw. Sondergebietes sind im Bereich der schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld keine Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ zu erwarten. Damit sind auch erhebliche Belästigungen bzw. schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der TA Lärm unwahrscheinlich. Eine Änderung der flächenbezogenen Schallleistungspegel im Sondergebiet erscheint im Hinblick auf die geplante Erweiterung der Lebensmittelmärkte nicht zwingend erforderlich. Die Überprüfungen zu den Geräuschimmissionen der Lebensmittelmärkte zeigen eine Einhaltung der zur Verfügung stehenden Schallleistungspegel des Bebauungsplanes bzw. der sich daraus ergebenden Immissionsrichtwertanteile an den maßgeblichen Immissionsorten. Teilweise bestehen noch gewisse Restkontingente bis zur Ausschöpfung der

Richtwertanteile. Damit kann die 6. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ unter Beibehaltung der bisherigen flächenbezogenen Schalleistungspegel eine ausreichende Grundlage für die geplanten Betriebserweiterungen schaffen.

Wegen der Nähe des Wohngebietes im Nordosten und auch des Wohnhauses im Südosten jenseits der Staatsstraße St 2072 ist bereits im bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine gewisse Beschränkung der nächtlichen Schalleistungspegel enthalten. Als Folge davon bestehen gewisse Einschränkungen für eine nächtliche Warenanlieferung bei den Lebensmittelmärkten, insbesondere beim Markt auf der östlichen Fläche SO 2, wo sich die Anlieferungszone an der Ostseite des Gebäudes befindet. Dort dürften nächtliche Warenanlieferungen mit Lkw bzw. in größerem Umfang nur unter besonderen Vorkehrungen möglich sein. Die konkrete Überprüfung der Verträglichkeit einer nächtlichen Warenanlieferung bei den Lebensmittelmärkten bzw. die dafür erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sollten ggf. im Rahmen der Erweiterungsmaßnahmen geklärt werden. Dazu sind im Bebauungsplan allerdings noch keine detaillierten Maßnahmen erforderlich.

5.2 Verkehrslärm

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Zusammenhang mit der Erweiterung der Lebensmittelmärkte im Sondergebiet ist als verträglich mit der tangierten Nachbarschaft entlang der Gewerbestraße und der Staatsstraße 2072 einzustufen. Dies gilt auch für das gesamte Verkehrsaufkommen des Gewerbegebietes Oberfeld-West. Die Kriterien für eine Unverträglichkeit des öffentlichen Anlagenverkehrs im Sinne der TA Lärm werden auch künftig nicht erfüllt. Somit bestehen unter diesem Gesichtspunkt keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes.

5.3 Sonstiger Immissionsschutz

Schädliche Umweltwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft, die durch gasförmige Emissionen, Staub, Gerüche, und Licht (Lichtemissionen) bewirkt werden können, sind auf der Grundlage des augenblicklichen Kenntnisstandes in der Planfolge auszuschließen, da davon ausgegangen werden kann, dass bei dem Betrieb der zulassungsfähigen Nutzungen und Anlagen auch künftig alle gesetzlichen Standards eingehalten werden. Die diesbezüglichen Erkenntnisse aus den allgemeinen Planunterlagen sind ausreichend, zusätzlicher Klärungsbedarf in Form von Fachgutachten bestand nicht.

6. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits ausreichend erschlossen. Alle notwendigen technischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind bereits vorhanden und verfügen über ausreichende, auch erweiterbare Kapazitäten. Die sichere und ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers wird durch die bereits bestehende Anbindung an das kommunale Abwasserbeseitigungssystem gewährleistet. Das Niederschlagswasser wird gemäß den Bestimmungen der Entwässerungssatzung (EWS) beseitigt. Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind bereits vorhanden.

Die turnusgemäß anfallenden, nutzungsspezifischen Gewerbeabfälle werden wie bisher ordnungsgemäß entsorgt oder der Wiederverwertung zugeführt. Art, Umfang und Zusammensetzung der erzeugten Abfälle sowie des Schmutzwassers werden sich in der Folge der Bebauungsplanänderung nicht wesentlich verändern.

7. Grünordnung, Eingriffsregelung, besonderer Artenschutz

7.1 Grünordnung

Belange des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege werden durch den getroffenen Regelungsumfang in der Folge der 6. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ nicht berührt. Es wird lediglich die Art der baulichen Nutzung in Verbindung mit einer Regelung zur höchstzulässigen Verkaufsfläche, nicht aber das Maß der baulichen Nutzung geändert. Die Anzahl der Betriebe soll von drei auf zwei reduziert werden. Eine weitergehende Inanspruchnahme bislang nicht versiegelter Flächen und eine damit verbundene Erhöhung des Versiegelungsgrades ist nicht beabsichtigt. Eingriffe in Natur und Landschaft sind insoweit auszuschließen. Die in der 5. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ enthaltenen Bestimmungen zur Eingrünung bleiben weiterhin gültig.

7.2 Eingriffsregelung

§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt die Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine maximale Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen, von der Anwendung der Eingriffsregelung frei,

indem für diese Bebauungspläne unterstellt wird, dass die in der Planfolge zu erwartenden Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig waren.

Aufgrund des beabsichtigten Regelungsumfanges der 6. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ sind Eingriffe in Natur und Landschaft in der Planfolge auch tatsächlich nicht zu erwarten, da die Umsetzung nicht mit der Inanspruchnahme von bislang unbebauten oder unversiegelten Flächen verbunden ist. Die Eingriffe haben bereits in der Folge der 5. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ stattgefunden und wurden entsprechend den darin enthaltenen Maßgaben ausgeglichen.

7.3 Belange des besonderen Artenschutzes

Belange des besonderen Artenschutzes werden in der Folge der 6. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ nicht berührt. Die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind im Baugenehmigungsverfahren oder bei einer genehmigungsfreien Errichtung von baulichen Anlagen ggf. eigenverantwortlich zu prüfen und zu berücksichtigen.

8. Soziale und kulturelle Belange

Der Bebauungsplan dient einer funktionsgerechten Erweiterung der im Gewerbegebiet Oberfeld bereits ansässigen Lebensmittelmärkte, um eine zeitgemäße, verbrauchernahe Grundversorgung in der Gemeinde Straßlach-Dingharting zu fördern und die örtlichen Versorgungsstrukturen sichern zu können. In der konzeptionellen Ausgestaltung der Planung wurden dabei auch die demographische Entwicklung (die positive Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre wird sich perspektivisch in einem abgeschwächten Ausmaß fortsetzen) und die besonderen Bedürfnisse unterschiedlicher Nutzergruppen (Männer, Frauen, Kinder, junge Familien, ältere und behinderte Menschen usw.) berücksichtigt. Die in der Planfolge zulässigen Vorhaben werden sich zudem nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in der unmittelbaren Nachbarschaft bereits wohnenden Menschen auswirken.

9. Sonstige abwägungsbedürftige Belange

Die Belange des vorsorgenden und abwehrenden Brandschutzes, des Denkmalschutzes, der Denkmalpflege und der Baukultur sowie einer energieeffizienten Planung und des Klimaschutzes fanden im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum ursprünglichen Bebauungsplan „Oberfeld-West“ sowie im Rahmen seiner 5. Änderung eine abwägende Berücksichtigung. In der Folge der 6. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ werden diese Belange nicht berührt.

Sonstige, mehr als geringfügige oder schutzbedürftige Belange sind darüber hinaus derzeit nicht ersichtlich.

10. Wesentliche Umweltwirkungen

Gemäß den Darlegungen des Abschnittes 2.2 sind in der Folge des Bebauungsplans keine erheblichen negativen Umweltwirkungen zu erwarten. Auf die Darstellungen und Erläuterungen in der „Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht nach UVPG“ wird verwiesen.

11. Bodenordnung

Die Durchführung von bodenordnenden Maßnahmen ist nicht vorgesehen.

12. Städtebauliche Kennzahlen

Fläche des Geltungsbereichs: F = ca. 13.330 m² 100,0 %
davon:

- Sondergebiet SO 1 „Vollsortimenter“ F = ca. 5.315 m² 39,9 %
- Sondergebiet SO 2 „Discounter“ F = ca. 5.580 m² 41,9 %
- private Grünflächen (unverändert) F = ca. 2.435 m² 18,2 %

zulässige Grundfläche GR 1 b in den Sondergebieten
insgesamt

F = neu: 3.600 m² bisher: 3.600 m²

zulässige Verkaufsfläche in den Sondergebieten
insgesamt

F = neu: 2.400 m² bisher: ca. 1.984 m²

13. Verwendete Unterlagen

- Gemeinde Straßlach-Dingharting, rechtswirksamer Flächennutzungsplan
- Gemeinde Straßlach-Dingharting, Bebauungsplan „Oberfeld-West“ 5. Änderung
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformatik, Digitale Flurkarte, Luftbild, Biotopkartierung, usw., MÜNCHEN
- Landesentwicklungsprogramm Bayern, LEP 2013
- Regionalplan München, digitale Fassung, Stand 01.03.2008, RPV, MÜNCHEN
- Einzelhandelsstrukturanalyse und Potentialflächencheck, Fassung 01.09.2009, BBE HANDELSBERATUNG, MÜNCHEN
- Auswirkungsanalyse, Erweiterung von Lebensmittelmärkten in Straßlach – Dingharting, Fassung 17.12.2014, BBE HANDELSBERATUNG, MÜNCHEN
- Verkehrsuntersuchung, Fassung 05.10.2011, STADT-LAND-VERKEHR, MÜNCHEN
- Verkehrsuntersuchung, Fassung 28.11.2014, STADT-LAND-VERKEHR, MÜNCHEN
- Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 01.100.1/B, Fassung vom 13.11.2001, tecum, Ingenieurbüro für Umwelttechnik, Kempten
- Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 01.100.2/B, Fassung vom 21.11.2002, tecum, Ingenieurbüro für Umwelttechnik, Kempten
- Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 01.100.3/B, Fassung vom 04.07.2008, tecum, Ingenieurbüro für Umwelttechnik, Kempten
- Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 01.100.4/B, Fassung vom 07.10.2012, TECUM, INGENIEURBÜRO FÜR UMWELTTECHNIK, KEMPTEN
- Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 01.100.5/B, Fassung vom 22.01.2015, TECUM, INGENIEURBÜRO FÜR UMWELTTECHNIK, KEMPTEN
- DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, Ausgabe Juli 2002, BEUTH-VERLAG, BERLIN
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV), 2006
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm, vom 26.08.1998, GMBI S. 503
- Parkplatzlärmstudie, Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen; Schriftenreihe des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Augsburg, 6. Auflage, August 2007
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht nach UVPG, Fassung 11.02.2015, BAURÄUME | NETZWERK STADTPLANUNG & LANDSCHAFTSARCHITEKTUR, MÜNCHEN

Straßlach, den 23.09.2015

(Siegel)

.....
Hans Sienerth
Erster Bürgermeister