



Markt Nandlstadt
Bauamt| Herrn Johann Pichlmaier
Rathausplatz 1
85405 Nandlstadt

**Landespolitik,
Kommunalpolitik und
Verkehr**

**4. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 30
„Kitzberger Feld II “
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

20. Februar 2024

Sehr geehrter Herr Pichlmaier,

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu o.a. Bauleitplanverfahren der Marktgemeinde Nandlstadt zur Schaffung der planerischen Grundlage für die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.200 m² (SO 1) , eines Drogeriefachmarkts im So 2 (max. 800 m² Verkaufsfläche), einem Lebensmittelvollsortimenter im SO 3 mit max. 1.300 m² Verkaufsfläche sowie einem räumlich davon abgetrennten Getränkemarkt (max. 500 m² Verkaufsfläche) im SO 3. Ebenso zulässig sind ein Backshop und Café mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 65 m², sowie ein Imbiss mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 65 m² .

Der ca. 1, 3 ha große Geltungsbereich ganz im Süden des Hauptorts, bisher zum großen Teil im Außenbereich nach § 35 BauGB gelegen und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt soll künftig gemäß § 11 Abs.3 Satz 1 Nr. 2. BauNVO als Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel mit Gastronomie“ dargestellt bzw. festgesetzt werden. Daran südlich anschließend wird eine Gewerbefläche gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen, die auch im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung Teil der konkretisierenden Planung ist. Darüber hinaus soll im Zuge der Flächennutzungsplanänderung die vorbereitende planerische Grundlage für die Schaffung von weiteren Gewerbeflächen in südlicher Richtung an das Gewerbegebiet Kitzberger Feld I anschließend, geschaffen werden. Teilweise dienen diese als Ersatz für wegfallende Fläche für Gewerbe im Nordwesten, die aufgrund von gegenläufigen Eigentümerinteressen nicht umsetzbar sind.

Angesichts des demographischen Wandels und hinsichtlich des planerischen Ziels der Bewahrung lokaler Nahversorgungsstrukturen (die für möglichst alle Gruppen der Bevölkerung gut erreichbar sind), erscheint es uns nicht zweckmäßig - in einer bestenfalls als Ortsrandlage zu bezeichnenden Situierung wie bei dem vorliegenden Projekt – das Planvorhaben im

Ansprechpartner:
Isabella Hößl
Telefon 089 5119-458
Telefax 089 5119-305
isabella.hoessl@hwk-muenchen.de

Handwerkskammer
für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 4
80333 München

info@hwk-muenchen.de
www.hwk-muenchen.de

Präsident:
Dipl.-Ing. Franz Xaver Peteranderl

Hauptgeschäftsführer:
Dr. Frank Hüpers

Münchner Bank
BLZ 701 900 00
Konto 0 500 102 270
IBAN DE38 7019 0000 0 500 102 270
BIC (Swift-Code) GENODEF1M01

**+++ Besuchen Sie uns auf der IHM vom 28. Februar bis 3. März 2024
in Halle C1.641 und in den Sonderschauen in Halle B1 +++**



Sondergebiet in seiner geplanten Dimensionierung zu realisieren:

Bei mehr als zwei Einzelhandelsgroßprojekten wie im gegebenen Fall müssen die geplanten Einzelhandelsgroßprojekte auch im Hinblick auf unzulässige Agglomerationen auf ihre Summenwirkung geprüft werden. Bei mehr als zwei Projekten kommt die Summenwirkung zu Tragen: Durch die Dimensionierung wird die Gesamtsumme der zulässigen Verkaufsfläche im vorliegenden Fall weit überschritten, daher ist das Planvorhaben vor diesem Hintergrund aus unserer Sicht abzulehnen.

Das mit der Ausweisung der gewerblichen Bauflächen verfolgte Vorhaben zur Unterstützung der Belange ortsansässiger Unternehmen - auch explizit aus dem Handwerk- durch Schaffung geeigneter Flächen für eine betriebliche Neuansiedlung und Weiterentwicklung ist von unserer Seite zu begrüßen. Um die insbesondere im ländlichen Raum überwiegend vertretenen kleinen und mittelständischen Handwerksbetriebe in ihrem Wirken zu unterstützen ist die Schaffung bedarfsgerecht nutzbarer gewerblicher Flächen wesentlich.

Die mit Abstand von mindestens 300m bestehenden schutzwürdigen Nutzungen sowie auch die gewerbliche Vorbelastung durch das Gewerbegebiet Kitzberger Feld I erforderten eine Überplanung des Gewerbegebiets sowie des Sondergebiets mit flächenbezogenen Emissionskontingenten (LEK) im Rahmen eines Schallschutzgutachtens. Vom Büro BL-Consult Piening wurde eine schalltechnische Untersuchung vom 30. Oktober 2023 als Grundlage für die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan durchgeführt.

Um mit Verweis auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts von Dezember 2017 zur Definition einzelner Gewerbeflächen ohne Emissionsbeschränkung jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb zu ermöglichen, bitten wir zu prüfen ob die letztlich festgesetzten LEK angesichts der ermittelten deutlichen Unterschreitung der Planwerte in Tabelle 8 auf Seite 22 des Gutachtens nicht um ca 5 db (A) tags/nachts angehoben werden könnten, um den Bauwerbern für das neue Gewerbegebiet ausreichend Planungssicherheit zu ermöglichen und gleichzeitig einen Spielraum zur Ausübung ordnungsgemäßer Betriebsabläufe sowie notwendiger Weiterentwicklungsmöglichkeiten am Standort anbieten zu können.

Zur langfristigen Sicherung der gewerblichen Flächen ist es zu befürworten, dass im Plangebiet zulässige Wohnnutzungen ausgeschlossen werden, um langfristig einer zweckentfremdeten Nutzung des Gewerbegebietes vorzubeugen und damit auch evtl. zukünftige weitere Einschränkungen bzgl. zulässiger Emissionen für die angrenzend bestehenden gewerblichen Nutzungen planerisch im Vorfeld auszuschließen. Um weiteren immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen im Gewerbegebiet durch schützenswerte Nutzungen nach Maßgabe der DIN4109-1:2018 vorzubeugen, bitten wir Sie dringend, Büroräume im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise



zuzulassen und Geschäftsgebäude sowie Betriebe, die überwiegend durch die Verrichtung von Büro- und Verwaltungsaufgaben bzw. sonstigen Aufgaben mit dauerhaftem Büro-Aufenthalt geprägt sind, so anzuordnen, so dass nicht bereits im Vorfeld Beschränkungen für vergleichsweise störende gewerbliche Nutzungen auftreten, die auf die Ausschöpfung des jeweils zulässigen Störgrads im Gewerbegebiet angewiesen sind.

Mit freundlichen Grüßen

Isabella Hößl
Referentin