



Per E-Mail

Preihsl + Schwan, Beraten und Planen
GmbH
Kreuzbergweg 1a
93133 Burglengenfeld

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht
fj

Unser Zeichen
ROP-SG24-8314.12-122-14-16

E-Mail
Daniela.Dichtler@reg-opf.bayern.de

Bearbeiter(in)
Frau Dichtler

Telefon / Telefax
(0941) 5680-1820/- 91820

Regensburg
01.12.2021

Zimmer-Nr.
D 221

Stadt Nittenau, Landkreis Schwandorf

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Dannerbeck Holzbau“

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

hier: landesplanerische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Nittenau beabsichtigt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Dannerbeck Holzbau“ und führt hierzu die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durch. Hintergrund ist die beabsichtigte Verlagerung des Gewerbebetriebes „Holzbau Dannerbeck“ auf die Flurnummer 607/1 (Gemarkung Fischbach), Ortsteil Brunn.

Die höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung der Oberpfalz hat sich bereits mit RS vom 13.07.2021 (Az.: ROP-SG24-8314.12-122-14-5) zur vorliegenden Planung geäußert und festgestellt, dass diese noch nicht im Einklang mit den Erfordernissen von Raumordnung und Landesplanung steht. Hintergrund ist der fehlende Nachweis, dass für das Vorhaben im Stadtgebiet keine geeigneten Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 Z „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“), sowie die Tatsache, dass der Vorhabensbereich nicht an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden ist und keine Anhaltspunkte für das Vorliegen eines der Ausnahmetatbestände (nach LEP 3.3 Z „Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot“) vorliegen.

Die nun vorgelegten Unterlagen werden in Abstimmung mit dem Sachgebiet Städtebau wie folgt bewertet:

Mithilfe der vorgelegten Standortanalyse soll nun belegt werden, dass für das Vorhaben keine geeigneten Innenentwicklungspotenziale (gem. LEP 3.2 Z) und auch keine angebundenen Alternativstandorte (gem. 1. Ausnahme zum Anbindegebot gem. LEP 3.3 Z) zur Verfügung stehen.

Hierzu kann von hiesiger Seite folgendes festgehalten werden:

- **Industrie- und Gewerbegebiet „Schlingmannareal III“:** der Verweis auf den Grundstückspreis, welcher über dem aktuellen Bodenrichtwert liegt, ist alleinig nur bedingt ausreichend, um die Potenzialfläche für das beabsichtigte Vorhaben auszuschließen.
- **Potenzialgebiet „südlich Wulkersdorfer Straße“:** der Ausschluss allein aus topographischen Gründen ist insbesondere bei einem derartigen Vorhaben, von welchem man auch individuelle architektonische Lösungen für topographisch anspruchsvolleres Gelände erwarten könnte, nicht vollends nachvollziehbar.
- **Aspekt der verkehrlichen Anbindung:** aufgrund der absehbaren Sondertransporte von Bauteilen von bis zu 50 m Länge erhält die verkehrliche Anbindung ein besonderes Gewicht in der Standortalternativenprüfung. Die Tatsache, dass sich bei einem Standort am Hauptort Nittenau die Fahrzeit gegenüber dem aktuell beabsichtigten Standort um rund zehn Minuten verlängert, stellt hierbei jedoch kein allzu gewichtiges Argument dar, da die besagte Größenordnung bei Fahrten in den gesamten bayerischen Raum eher vernachlässigbar zu sein scheint. Die geschilderte Verkehrsbehinderung infolge der erforderlichen Sperrung des Kreisverkehrs in Bruck i.d.OPf. wurde hingegen nachvollziehbar dargelegt und auch durch die entsprechende Fachstelle bestätigt. Jedoch stellt sich folgerichtig die Frage, wie die Sondertransporte überhaupt das für das Vorhaben vorgesehene Grundstück befahren sollen, müssen doch für die Zufahrt entsprechend der vorgesehenen Erschließung zwei 90 Grad Kurven in kurzem Abstand hintereinander befahren werden. Die Anfahrbarkeit des beabsichtigten Betriebes durch die Sondertransporte ist somit noch schlüssig darzulegen, um dem Aspekt der verkehrlichen Anbindung im Rahmen der Standortalternativenprüfung ausreichendes Gewicht zu verleihen.

Ergebnis

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass für die vorliegende Bauleitplanung noch keine Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Erfordernissen vorliegt. Sofern jedoch in der Standortanalyse der Aspekt der Verkehrsanbindung entsprechend des o.g. Aspektes der gewährleisteten Grundstückszufahrt schlüssig und nachvollziehbar ergänzt wird, kann ein Abweichen vom Anbindegebot entsprechend der ersten Ausnahme (vgl. LEP 3.3 Z) zur Anwendung kommen. Sofern diese prioritäre Option nicht zum Tragen kommt, wären dagegen die Aussagen zu den Potenzialflächen (entsprechend LEP 3.2 Z) noch zu ergänzen.

Für Rückfragen und weitere Abstimmungen stehen wir Ihnen gemeinsam mit den Kollegen des Sachgebietes Städtebau gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Daniela Dichtler