



Per E-Mail

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

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht
fj

Unser Zeichen
ROP-SG24-8314.12-122-14-5

E-Mail
Monika.Segerer@reg-opf.bayern.de

Bearbeiter(in)
Frau Segerer

Telefon / Telefax
(0941) 5680-1810/-91810

Regensburg
13.07.2021

Zimmer-Nr.
D 220

**Vollzug des BauGB;
Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Dannerbeck Holzbau“ der Stadt
Nittenau, Landkreis Schwandorf;
Beteiligung der höheren Landesplanungsbehörde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung der Oberpfalz nimmt als höhere Landesplanungsbehörde in Abstimmung mit dem Sachgebiet „Städtebau“ zum o.g. Bebauungsplan-Entwurf der Stadt Nittenau wie folgt Stellung:

Die Stadt Nittenau beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung bzw. Verlagerung (unter Erweiterung) eines in der Kommune ansässigen Zimmereibetriebs an der Kreisstraße SAD 1 nahe der Ortschaft Brunn zu schaffen. Konkret sieht die Planung die Festsetzung eines Gewerbegebiets (GE) von 1,2 ha Größe in nicht an eine Siedlungseinheit angebundener Lage vor. In Bezug auf die Bauweise soll eine Abweichung hinsichtlich der zulässigen Gebäudelängen von über 50 Meter zugelassen werden. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vBPl) liegt in einer im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) ausgewiesenen gewerblichen Baufläche.

Die Bauleitplanung ist insbesondere an den nachfolgend aufgeführten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) zu messen. Auf Art. 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Bayerisches Landesplanungsgesetz, wonach bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

LEP 3.1 Flächensparen

„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.“ (Grundsatz)

Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ist gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Mit diesem Grundsatz steht die Planung nicht in Einklang, da es sich um keine Weiterentwicklung einer gewachsenen Siedlungsstruktur handelt. Die Fläche ist unbebaut, noch nicht erschlossen und wird landwirtschaftlich genutzt.

„Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“ (Grundsatz)

Eine flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform ist nicht zu erkennen. Die Planung erschließt eine neue, bisher unbebaute und technisch noch nicht erschlossene Fläche und führt zu einer Neuversiegelung wertvoller Bodenressourcen während – soweit von hier erkennbar – am Hauptort noch ausreichend geeignete, bereits erschlossene unbebaute Gewerbeflächen vorhanden sind (siehe auch nachfolgende Ausführungen zu LEP 3.2).

LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“ (Ziel)

Die Aussage in der Begründung zur Bauleitplanung, wonach Innenentwicklungsflächen in vergleichbarer Größe nicht zur Verfügung stehen, kann von hier aus nicht nachvollzogen werden. Nach dem hiesigen Bestands- und Planungskartenwerk sind am nördlichen Ortsausgang des Hauptortes Nittenau umfangreiche unbebaute Industriegebietsflächen in verbindlichen Bauleitplänen dargestellt (siehe insbesondere Bebauungspläne „Schlingmannareal III“ sowie „Industriegebiet Lichtenhaid“). Es wird davon ausgegangen, dass diese Flächen für die aktuell bei Brunn vorgesehene Nutzung geeignet sind. Dem o.g. Innentwicklungsgebot entsprechend sind/wären diese Innenentwicklungspotenziale insofern vorrangig zu nutzen.

Eine Vereinbarkeit der aktuellen Bauleitplanung mit dem Vorrang der Innenentwicklung gemäß LEP 3.2 kann daher nur dann bestätigt werden, wenn die Kommune nachweist, dass geeignete Innentwicklungspotenziale im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung stehen. Der Umstand, dass sich geeignete Flächen ggf. nicht im Eigentum der Kommune befinden, ist in diesem Zusammenhang unerheblich.

LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

- *„Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“ (Grundsatz)*
- *„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)“ (Ziel)*

Das Planungsgebiet ist an keine Siedlungseinheit angebunden und bislang – soweit bekannt – weder durch die kommunale Wasserver-/entsorgung erschlossen noch an das Stromnetz angebunden. Die Planung ist daher insgesamt geeignet eine Zersiedelung der Landschaft zu befördern. Tatbestände, die eine Ausnahme vom Anbindegebot nach LEP 3.3 begründen (vgl. Ausnahmen gemäß LEP-Ziel 3.3 Satz 2; die LEP-Auflistung ist abschließend), sind im Übrigen nicht zu erkennen. Die vorliegende Bauleitplanung steht insofern auch im Widerspruch zum landesplanerischen Ziel der Siedlungsanbindung und zum Grundsatz der Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft.

Soweit eine der insgesamt neun möglichen Ausnahmen vom Anbindegebot gemäß LEP-Ziel 3.3 im vorliegenden Fall einschlägig sein sollte, wäre dies entsprechend zu belegen.

Fazit:

Eine Vereinbarkeit der Bauleitplanung mit den landesplanerischen Erfordernissen gemäß LEP 3 „Siedlungsstruktur“ kann auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen nicht bestätigt werden.

Der Umstand, dass der vorliegende vBPI-Entwurf aus dem rechtskräftigen FNP der Kommune entwickelt ist, macht eine entsprechende Überprüfung i. Ü. nicht entbehrlich, da ein Bedarf an einer neuen Baufläche entsprechend des Innenentwicklungsgebots nach LEP 3.2 grundsätzlich aktuell zu begründen ist und das aktuell geltende Anbindegebot gemäß LEP 3.3 im Rahmen der FNP-Aufstellung im Jahr 2000 nicht Eingang finden konnte. Auf das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB, wonach Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Unabhängig davon ist der Planungs- und Entwicklungshorizont eines Flächennutzungsplanes (mit unverbindlichen Bauflächendarstellungen) regelmäßig auf 10 bis 15 Jahre ausgelegt/begrenzt. Insofern ist die Aussagekraft des aus dem Jahr 2000 stammenden FNP seriöser Weise nicht mehr gegeben bzw. zu hinterfragen.

Entsprechendes gilt im Übrigen auch in Bezug auf die im rechtskräftigen FNP auf Höhe des aktuellen Planungsgebiets dargestellten (nicht angebotenen) unbebauten Bauflächen nördlich der Kreisstraße. Eine Gesamtfortschreibung bzw. Neuaufstellung des FNP ist zu empfehlen.

Ergänzend wird auf das Ergebnis der raumordnerischen Überprüfung des Planungsgebiets anhand des hiesigen Bestands- und Planungskartenwerks hingewiesen, wonach das Gebiet innerhalb des Trassenkorridors des Süd-Ost-Links liegt. Die Vorhabenträgerin, TenneT TSO GmbH, wäre daher - soweit noch nicht geschehen - ebenfalls zu hören.

Folgende Hinweise des Sachgebiets „Städtebau“ werden nachrichtlich übermittelt:

Bezüglich der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ist entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB darauf hinzuweisen, dass die Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen zu begründen und die Ermittlung zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung (vorhandene Brachflächen, freie Gewerbebauflächen, etc.) schlüssig darzulegen ist. Nach § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB sollen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die Grundsätze des § 1 a Abs. 2 BauGB sind in der notwendigen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. In den vorliegenden Unterlagen werden diese Punkte für die dargestellte Gewerbebebauung nicht ausreichend gewürdigt. Eine überschlägige Überprüfung anhand des Luftbildes (RIS-Opf) zeigt überdies ausgewiesene, bzw. noch nicht bebaute Flächen im Bereich der gültigen Bebauungspläne Waltenried, Schlingmannareal III, Lichtenhaid sowie Hirschenbleschen I und II (vgl. oben zu LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung).

Für Rückfragen stehen wir Ihnen zusammen mit den Kollegen des Städtebaus gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Monika Segerer