

# **BEBAUUNGSPLAN-AUFSTELLUNGSVERFAHREN**

# **„DANNERBECK HOLZBAU“**

STAND VOM 11.08.2022

**Würdigung, Analyse und Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen  
(Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB)**

Im Rahmen der nunmehrigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB sind folgende Stellungnahmen und Anregungen bzw. Einwände eingegangen:

<b>Öffentlichkeit</b> (§ 3 Abs. 2 BauGB)	Nr.	Stellungnahme vom	Bemerkungen (Inhalt)
<b>Private Einwendung A</b>		<b>22.07.2022</b>	<b>Einwendungen gegen die Planung</b>
<b>Private Einwendung B</b>		<b>20.07.2022</b>	<b>Einwendungen gegen die Planung</b>
<b>Fachstellen, Behörde, Gemeinde, Träger öffentlicher Belange</b> (§ 4 Abs. 2 BauGB)		Stellungnahme vom	Bemerkungen
<i>Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung</i>	1	18.07.2022	<i>Keine Einwendungen</i>
<i>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten</i>	2	12.07.2022	<i>Keine Einwendungen</i>
<i>Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz</i>	3	11.07.2022	<i>Keine Bedenken und Einwendungen</i>
<b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b>	4	<b>05.07.2022</b>	<b>Verweis auf Stellungnahme vom 11.11.2021</b>
<i>Kreisheimatpfleger Jakob W. Rester</i>	5	05.07.2022	<i>Keine Bedenken</i>
<i>Regierung von Oberfranken</i>	6	06.07.2022	<i>Keine Aufgaben werden berührt</i>
<b>Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord</b>	7	<b>18.07.2022</b>	<b>Mehrere Hinweise</b>
<i>Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach</i>	8	25.07.2022	<i>Keine Aufgaben werden berührt</i>
<i>Stadt Maxhütte-Haidhof</i>	9	28.06.2022	<i>Keine Einwendungen</i>
<b>Wasserwirtschaftsamt Weiden</b>	10	<b>05.07.2022</b>	<b>Verweis auf Stellungnahme vom 25.11.2021 mit Ergänzungen</b>
<b>TenneT TSO GmbH</b>	11	<b>27.06.2022</b>	<b>Verweis auf Stellungnahme vom 23.06.2021</b>
<b>Regierung der Oberpfalz – Höhere Landesplanungsbehörde</b>	12	<b>25.07.2022</b>	<b>Verweis auf Stellungnahme vom 01.12.2021</b>
<i>Vodafone Deutschland GmbH</i>	13	15.07.2022	<i>Keine Einwände</i>
<b>Bayernwerk Netz GmbH</b>	14	<b>13.07.2022</b>	<b>Keine Einwände; Hinweis auf Erschließung</b>
<b>Landratsamt Schwandorf – Tiefbauverwaltung</b>	15	<b>05.07.2022</b>	<b>Hinweise der Tiefbauverwaltung</b>
<i>Die Autobahn GmbH des Bundes</i>	16	28.06.2022	<i>Belange sind nicht betroffen</i>
<i>Bayerisches Landesamt für Umwelt</i>	17	04.07.2022	<i>Belange sind nicht betroffen</i>
<b>Landratsamt Schwandorf – Bauaufsicht</b>	18	<b>18.07.2022</b>	<b>Hinweise zu Stützmauern</b>

**Am Verfahren beteiligt, jedoch keine Stellungnahme abgegeben haben:**

Bayer. Bauernverband  
Bayerisches Geologisches Landesamt  
Bayerisches Landesamt fur Denkmalpflege  
Bayerisches Landesamt fur Umwelt  
Bezirk Oberpfalz  
Bund Naturschutz  
Gesundheitsamt Schwandorf  
Handwerkskammer  
Industrie- und Handelskammer  
Kreisjugendring Schwandorf  
Landesbund fur Vogelschutz  
Landschaftspflegeverband  
Naturpark Oberpfalzer Wald e.V.  
Oberpfalzer Waldverein  
PLEdoc GmbH  
Gewerbeaufsichtsamt  
Regierung von Mittelfranken – Luftamt Nordbayern  
Freiwillige Feuerwehr Nittenau  
Kreisbrandrat Christian Demleitner  
Markt Bruck i.d.Opf.  
VG Wackersdorf  
Gemeinde Bernhardswald  
Markt Regenstauf  
Gemeinde Reichenbach

# 1. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

## Würdigung, Analyse, Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen

	Private Stellungnahme
<p><b>Stellungnahme vom 22.07.2022</b></p>	<p><b>A: Ausgangssituation:</b>  Die Unterzeichner sind Anwohner des Baugebietes „Brunn Ost“, aber auch Bürger der Umgebung. Unsere Einwendungen richten sich gegen den scheinbar gültigen Flächennutzungsplan, auf dem das Baurecht auf obiger Fläche gründen soll, gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie gegen die Realisierung des konkreten Bauvorhabens selbst.</p> <p>Nach Mail der Stadt Nittenau Bauabteilung v. 30.06.2021 liegen die nächstgelegenen Grundstücke von den Grenzen des geplanten Bauvorhabens in einem Bereich von nur 203 m entfernt. Die Grundstückseigentümer oder deren Mieter sind also vom geplanten Vorhaben besonders betroffen, was jegliche Arten von Immissionen angeht.</p> <p>Die geplante Baumaßnahme soll auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 607 umgesetzt werden. Diese Teilfläche von 12.127 m<sup>2</sup> liegt in einem Teillandschaftsplan (s. Anlage 1) ausgewiesenen „Gewerbegebiet“ von insgesamt rund 16.000 m<sup>2</sup>. Dem Gewerbegebiet wurde unseres Wissens nach kein Name zugeordnet, weshalb wir unserer Stellungnahme wie folgt mit „Brunn Ost Fläche 607“ bezeichnen. Es ist im Geoinformationssystem des Landkreises Schwandorf unter der Bauleitplanung zu finden in der Urplan-Fassung unter Plan-Nr. F 149_000_000 ohne jegliche Datumsangaben bei den Verfahrensdaten (s. Anlage 2).</p> <p>Das Gewerbegebiet ist bisher unerschlossen.</p> <p>Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) Bau GB wurde seitens der Stadtverwaltung verzichtet, um wohl Widerständen der hiesigen Bevölkerung aus dem Wege zu gehen. Stattdessen wurden die Pläne in Nittenauer „Amtsstuben“ wie auf der Stadtratssitzung vom 18.05.2021 erwähnt wurde, detailliert mit dem Vorhabenträger abgestimmt. Das Unterlassen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geschah unserer Meinung nach rechtswidrig, denn die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wirkt sich wesentlich auf die Nachbargebiete aus. Eine Beteiligung der Öffentlichkeit insgesamt darf nicht erst dann einsetzen, wenn die Planung so verfestigt ist, dass die Öffentlichkeitsbeteiligung zur Farce wird. Es wurde die Gelegenheit verpasst, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Beispiel auf der Bürgerversammlung in Fischbach am 22.10.2021 durchzuführen.</p>

	Zudem beantragen wir hiermit (s. Anlage 3) die Änderung der Geschäftsordnung vom 14.02.2021 in Bezug auf § 36 „Art der Bekanntmachung“ zur Vorlage und Beschlussfassung im Stadtrat und verweisen auf unsere Stellungnahme v. 01.12.2021 sowie unsere E-Mails v. 22.06. und 11.07.2022 an H. Boml und H. Kaml.
<b>Planerische Stellungnahme/ Beschlussvorschlag</b>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen bleiben unverändert.</p> <p><b>Maßnahmen:</b> keine</p> <p><b>Begründung:</b> Der obige Absatz enthält allgemeine Informationen und wird somit zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Tatsache, dass bereits ein Flächennutzungsplan für das Plangebiet besteht und das geplante Vorhaben somit aus diesem entwickelt wird, wurde auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet. Inzwischen wurden jedoch die gesamten Unterlagen, aufgrund von notwendigen Änderungen und eines Formfehlers, ebenfalls zum dritten Mal ausgelegt. Die erste und zweite Beteiligung der Öffentlichkeit ist nichtig, jedoch hatten die Bürger trotzdem hier auch schon die Gelegenheit zur Stellungnahme. Die nun eingegangenen Stellungnahmen aus der werden nach § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abgewogen und im Bau- und Umweltausschuss behandelt. Seit Mai 2021 ist nun das Vorhaben bekannt und es wurden nun erneut vier Wochen Zeit gegeben, eine Stellungnahme abzugeben. Das Verfahren wurde nach den geltenden gesetzlichen Regelungen durchgeführt. Mit den Stellungnahmen befasst sich der Bau- und Umweltausschuss in heutiger Sitzung eingehend.</p>
<b>Abstimmungsergebnis</b>	—:—
	<p>B: Öffentlichkeitsbeteiligung / Behördenbeteiligung nicht rechtskonform durchgeführt</p> <p>Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3(1) BauGB wurde seitens der Stadtverwaltung verzichtet, um wohl Widerständen der hiesigen Bevölkerung aus dem Wege zu gehen. Stattdessen wurden die Pläne in Nittenauer „Amtsstuben“ wie auf der Stadtratssitzung v. 18.05.2021 erwähnt wurde, detailliert mit dem Vorhabenträger abgestimmt. Das Unterlassen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geschah rechtswidrig, denn die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wirkt sich wesentlich auf die Nachbargebiete aus. Eine Beteiligung der Öffentlichkeit insgesamt darf nicht erst dann einsetzen, wenn die Planung so verfestigt ist, dass die Öffentlichkeitsbeteiligung zur Farce wird. Genau dieser Eindruck ist für uns entstanden. Es wurde die Gelegenheit verpasst, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Beispiel auf der Bürgerversammlung in Fischbach am 22.10.2021 durchzuführen.</p> <p>Wir haben zum wiederholten Male mündlich und schriftlich darauf hingewiesen (gegenüber der Stadt Nittenau, dem Landratsamt, sowie auch der Regierung der Oberpfalz – auch durch Zusendung unserer Stellungnahme</p>

vom 01.12.2021), dass rechtswidrig auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3(1) BauGB verzichtet wurde. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich der Bebauungsplan auf die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt. Eine unwesentliche Auswirkung ist vorliegend aufgrund der Bedeutung des geplanten Bauvorhabens für die Anwohner in den Nachbargebieten kaum ernsthaft anzunehmen. Beispielsweise wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das „Gewerbegebiet“ die abweichende Bauweise festgesetzt. Mit dem Bau wird die Längenbegrenzung von 50 Metern, die die Landesbauordnung vorsieht, mit einer geplanten Länge - alleine der Fertigungshalle - von 75 Metern um 50% überschritten. Diese Bauweise steht im Widerspruch zu den örtlichen Gegebenheiten.

Weitere wesentliche Auswirkungen auf die Nachbargebiete haben wir sämtlichen Fachstellen detailliert durch Übersendung unserer Stellungnahme v. 01.12.2021 zur Kenntnis gegeben (unser Mail v. 13.12.2021); insbesondere in Bezug auf die Sondertransporte. Nachdem der Öffnungswinkel im Brucker Kreisverkehr (entgegengesetzt der Fahrtrichtung) von Nittenau kommend nach Teublitz den Auslegungsunterlagen nach bei ca. 125° liegt und eine Sperrung des Kreisverkehrs 2 Stunden dauert, wie den

Unterlagen zu entnehmen ist, darf die Brunner und auch Fischbacher Bevölkerung sehr wohl von einer Beeinträchtigung durch Straßensperrung ausgehen, zumal die Öffnungswinkel aus der Flur-nr. 607/1 heraus auf den Aspetweg lediglich ca.75° und vom Aspetweg in die SAD1 nur ca.90° betragen.

Auch die Öffentlichkeitsbeteiligung nach§3(2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach §4(2) BauGB wurde bisher nicht rechtskonform durchgeführt:

Der 1. Anlauf einer rechtskonformen Auslegung vom 07.06.-07.07.2021 scheiterte und musste wiederholt werden,da(s. Mail Landratsamt Schwandorf, Fr. Zapf v. 20.07.2021=Anlage 4)in der undatierten Bekanntmachung die Angaben, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, vollständig fehlten (s. auch BVerwG v. 11.09.2014-4 CN 1/14, NVWZ2015,232).

Auch der 2. Anlauf einer rechtskonformen Auslegung vom 03.11.-04.12.2021 musste wiederholt werden (s. Mail Landratsamt Schwandorf, Fr. Zapf v. 20.05.2022 = Anlage 5)

Wir zitieren daraus:

„Bei der Auslegung der Bebauungsplanunterlagen ist ein beachtlicher Fehler aufgetreten, da in der Bekanntmachung vom 27.10.2021 nicht hinreichend auf die vorliegenden umweltrelevanten Informationen hingewiesen wurde. U.E. fehltes hierbei an einer zumindest Kurzcharakterisierung der vorhandenen Informationen, damit eine Anstoßfunktion für die Öffentlichkeit gewährleistet werden kann.

Die Stadt Nittenau wird daher voraussichtlich die Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit nach §§3und4Abs.2BauGB wiederholen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18. Juli 2013(Az.4 CN 3.12) die dafür geltenden Anforderungen konkretisiert und festgestellt, dass§3(2)S.2 BauGB die Gemeinden verpflichtet, die in den vorhandenen

	<p>Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren.</p> <p>Beide Auslegungen waren aufgrund der o.g. Urteile des Bundesverwaltungsgerichts nicht rechtskräftig.</p> <p>Die Bekanntmachung v. 15.06.2022(3. Anlauf einer rechtskonformen Auslegung v. 23.06.-25.07.2022) Ist erneut fehlerhaft, weil die Voraussetzungen, um eine rechtskräftige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung abzuschließen, erneut nach o.g. Urteilen nicht eingehalten werden, was wir dem Landratsamt mit Mail an Fr. Zapf und H. Ebeling v. 07.07.2022(H. Boml hat ebenfalls eine Kopie erhalten) mitgeteilt haben. Die bekanntgemachten Informationen ermöglichen keine erste inhaltliche Einschätzung darüber, welche Umweltbelange - in den der Gemeinde verfügbaren Stellungnahmen und sonstigen Unterlagen - behandelt werden. Damit Ist auch diese zu wiederholen. Sie ist nach höchstrichterlicher Rechtsprechung nicht rechtswirksam. Wir weisen darauf hin, dass die Gemeinden alle formellen und materiellen Vorgaben im Aufstellungsverfahren umfassend beachten müssen.</p> <p>Diese müssen im Genehmigungsverfahren vom Landratsamt selbsttätig und ohne Einschränkungen überprüft werden. Dies regelt§216 BauGB explizit. Die §§ 214 und 215 BauGB greifen noch nicht, da weder ein Bebauungsplan bekanntgemacht wurde, noch eine Satzung Inkrafttreten ist. Beides ist zum 3. Mal nicht geschehen, denn auch bei der 3. Auslegung hat das Landratsamt die nicht korrekte Bekanntmachung, nicht selbsttätig gerügt, was wir aufs Schärfste kritisieren.</p>
<p><b>Planerische Stellungnahme/ Beschlussvorschlag</b></p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen bleiben unverändert.</p> <p><b>Maßnahmen:</b> keine</p> <p><b>Begründung:</b> In der Zwischenzeit wurde das Vorhaben eingehend und vollumfänglich bekannt gemacht und auch ausreichend Zeit zur Stellungnahme gegeben. Die Planung entspricht den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Planungshoheit auch bei der Stadt liegt. Aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet wurde auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet. Das Bauleitplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Regelungen durchgeführt.</p> <p>Die abweichende Bauweise mit einer Länge der Gebäude von über 50 m ist für ein Gewerbegebiet üblich. Durch den Abstand zur bestehenden Wohnbebauung wird dies auch als verträglich angesehen.</p> <p>Die Befahrbarkeit der Sondertransporte ist nachgewiesen und wird durch den Vorhabenträger sichergestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass eine zweite Beteiligung ebenfalls aufgrund von Änderungen stattgefunden hat.</p>

	Bezüglich des Formfehlers der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, dass diese nun ausreichend Informationen zu den umweltrelevanten Belangen enthalten hat und die Auslegung somit rechtskonform ist.
<b>Abstimmungsergebnis</b>	__:__
	<p>C: Baugenehmigung des Landratsamts Schwandorf:</p> <p>Unter den vorgenannten Aspekten kritisieren wir auch die Ausstellung der Baugenehmigung nach §33 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung“) durch das Landratsamt Schwandorf aufs Schärfste und halten hierzu schriftlich fest, dass unserer Ansicht nach keine „Planreife“ vorlag.</p> <p>Sie lag weder formell vor, wie wir in Bezug auf die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung (s. Punkt B) bereits geschildert haben, noch lag sie in materieller Hinsicht vor (hierzu verweisen wir auf unsere eingehenden Erörterungen unter Punkt D). Des Weiteren ergibt sich nach §33(3) BauGB ebenfalls keine Zulässigkeit des Vorhabens, da ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB in diesem Falle nicht zulässig ist. (s. auch frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Punkt B).</p> <p>Abschließend kommen wir also zu dem Schluss, dass gravierende inhaltliche Bedenken gegen die Rechtmäßigkeit des künftigen Bebauungsplans bestehen und somit die Baugenehmigung v. 24.03.2022 zu Unrecht ausgestellt wurde. Wir fordern Sie hiermit auf diese umgehend zu widerrufen.</p> <p>Zusammenfassend ist festzuhalten, dass nach §30 BauGB keine Zulässigkeit besteht, das Vorhaben umzusetzen, da die Baumaßnahme nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt. Auch nach §33 BauGB besteht keine Zulässigkeit, wie wir unter Punkt C eingehend erläutert haben. Die Baumaßnahme liegt auch nach §34 BauGB nicht im Innenbereich und ist auch nach §35 BauGB (Bauen im Außenbereich) nicht zulässig.</p>
<b>Planerische Stellungnahme/ Beschlussvorschlag</b>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen bleiben unverändert.</p> <p><b>Maßnahmen:</b> keine</p> <p><b>Begründung:</b> Die Ausstellung der Baugenehmigung obliegt dem Landratsamt Schwandorf. Die nunmehrige Abwägung befasst sich mit dem Bauleitplanverfahren. Die dritte Beteiligung wurde aufgrund eines Formfehlers durchgeführt, nicht aufgrund von inhaltlichen Änderungen in den Planunterlagen.</p>
<b>Abstimmungsergebnis</b>	__:__
	<p>D: Landesentwicklungsprogramm in Verbindung mit Stellungnahmen der Regierung der Oberpfalz - landesplanerische Abteilung/Raumordnung (s. auch Punkt S): Erste Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz v. 13.07.2021:</p>



In dieser Stellungnahme kommt die Regierung der Oberpfalz zu dem Ergebnis:

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

Außerdem wird explizit im Schreiben der Regierung darauf hingewiesen, dass Sie (Stadt Nittenau mit ihren Gremien) als öffentliche Stelle die Ziele der Raumordnung zu beachten haben und spätestens im Prozess der Abwägung verpflichtet sind diese zu beachten, um nach Recht und Gesetz zu handeln und um bedeutsame Abwägungsfehlentscheidungen zu vermeiden.

Die Regierung der Oberpfalz dürfen wir an dieser Stelle wie folgt zitieren:

„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.“

Es wird ausgesagt, dass das Ziel 3.2 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Innenentwicklung (weitere angebundene Gewerbestandorte in Nittenau) vor Außenentwicklung (in Brunn) nicht erfüllt wird.

Außerdem wird ausgesagt, dass das Anbindegebot (LEP 3.3(Ziel)) ebenfalls nicht eingehalten wird. Eine Ausnahme liegt nicht vor.

#### Zweite Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz v. 01.12.2021:

Nach einem Termin des Unternehmers und seiner Planerin bei der landesplanerischen Abteilung der Regierung der Oberpfalz im September 2021 wandelt sich nun die erste klare ablehnende Haltung.

Auf Seite 75 der nicht gültigen Abwägungsunterlagen vom 25.01.2022 ist hierzu zu lesen:

„Es fand ein ausführlicher Gesprächstermin mit der Regierung der Oberpfalz Frau Segerer und Herrn Koch am 08.09.2021 statt. Im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung gemäß Landesentwicklungsprogramm wurde eine Standortanalyse erarbeitet und besprochen.“

Im Ergebnis der 2. Stellungnahme v. 01.12.2021 wird nun bezüglich des Bauvorhabens eine Möglichkeit eröffnet „unter bestimmten „Voraussetzungen“ vom Anbindegebot (LEP Ziel 3.3) abzuweichen.

Hierzu bezieht sich die Regierung auf die „Standortanalyse“ v. 14.10.2021. Diese wurde nach der erstmaligen Auslegung vom beauftragten Planungsbüro als Reaktion auf die erste ablehnende Stellungnahme den auszulegenden Unterlagen hinzugefügt.

Die Informationen, die in der „Standortanalyse“ aufgeführt werden, sind nicht nachvollziehbar, was wir gerne erläutern möchten:

Es soll vermittelt werden, dass keine anderen angebundenen, gewerblichen Alternativstandorte in Nittenau zur Verfügung stehen, was definitiv nicht der Fall ist. Es wird versucht das Anbindegebot (LEP Ziel 3.3) zu umgehen und darzustellen, dass „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“(LEP Ziel 3.2) nicht möglich wäre.

Konkret wird in Bezug auf das Industrie- und Gewerbegebiet „Schlingmannareal III“ s. Foto Anlage 6) mit landesplanerischer Stellungnahme v. 01.12.2021 darauf hingewiesen, dass alleinig der aufgerufene, vermeintlich „hohe“ Grundstückspreis von 90 €/m<sup>2</sup> (s. Anlage 4 zur Standortanalyse - Mail "Dibag Industriebau AG") nicht ausreichend sei, die Potenzialfläche für das beabsichtigte Vorhaben auszuschließen. Dem stimmen wir zu.

Genauso wird erwähnt, dass das Potenzialgebiet „südlich Wulkersdorfer Straße“ allein aus topographischen Gründen bei einem derartigen Vorhaben nicht auszuschließen ist, weil das Geländegefälle dort durch entsprechende architektonische Planung kein Hindernis darstelle. Dem pflichten wir ebenfalls bei, denn das hat das „Brauhaus Nittenau“ mit seiner Ansiedlung dort vorbildlich bewiesen (s. Fotos Anlage 7-9).

Im Anschluss daran wird auf die verkehrliche Anbindung eingegangen und zum Ausdruck gebracht, dass vom Anbindegebot abgewichen werden könne, wenn „schlüssig“ dargelegt werde, dass geplante Sondertransporte mit einer Länge von bis zu 50m (15-20 Mal/pro Jahr - Tendenz steigend) den geplanten Standort auf Flur-nr. 607/1 überhaupt anfahren bzw. das Betriebsgelände verlassen können.

Es ist ja wohl selbstverständlich, dass ein Unternehmer sein Grundstück anfahren und verlassen können sollte. Wobei auch da schon Schwierigkeiten in den Planunterlagen stecken. Mußte doch genau für diesen Nachweis kurzerhand ein geplanter Feldahorn aus dem Bereich der Hofzufahrt (Ostseite) weichen und wurde kurzerhand auf die Westseite „verpflanzt“.

Nach Spiegelstrich 1 ist eine Ausnahme von Anbindegebot nur dann zulässig, wenn eine unmittelbar direkt an einer Gemeinde vorbeilaufende Hauptverkehrsstraße einen angebundenen Standort (wohlgemerkt im ganzen Gemeindegebiet) nicht ermöglicht. Das ist aber im ganzen Gemeindegebiet Nittenau nicht der Fall.

Wenn der Wunsch nach Autobahnnähe derart ausgeprägt ist, dann sollte Herr Dannerbeck sich im Raum Teublitz oder Wackersdorf, direkt an der Autobahn orientieren.

In Anlage 3 der Standortanalyse wird weiter ausgeführt, dass die genannten Sondertransporte mit einer Länge von bis zu 50 m direkt von Nittenau aus nicht möglich sein sollen, weil der Kreisverkehr in Bruck nur entgegen der Fahrtrichtung angefahren werden könne und umfangreiche Straßensperrmaßnahmen mit einer Dauer von ca.2 Stunden mit Abbau von Verkehrsschildern nötig wäre, und das bei einem zu befahrenden Öffnungswinkel von ca. 125°(s. beigefügte zeichnerische Darstellungen = Anlage 10). Im Übrigen steht das einzige Verkehrsschild (wenn es überhaupt abgebaut werden müsste) in einer Bodenhülse und kann problemlos aus dieser herausgehoben werden und das stellt keinen unverhältnismäßig hohen Aufwand dar. Auch ist es nicht auszuschließen, dass bei bayernweiter Belieferung nach Abfahrt von der Autobahn weitere Verkehrshindernisse

zu bewältigen sind. Es ist nicht davon auszugehen, dass der Unternehmer nur Baustellen bedienen wird, die direkt an Autobahnabfahrten liegen.

Wir haben auch die Regierung der Oberpfalz wissen lassen, dass es für uns nicht nachvollziehbar ist, wie denn dann diese Sondertransporte bspw. aus dem Grundstück heraus mit einem Öffnungswinkel von nur ca. 75° auf den Aspetweg und anschließend vom Aspetweg in die Kreisstraße SAD 1 mit einem Öffnungswinkel von nur ca. 90° zu bewältigen sein sollen und das „ohne Rangieren und In einem Zug“

(s. zwei textliche Bemerkungen in rotem Kasten) auf der beigefügten Schleppkurve

(s. Anlagen 11+12). Diese Schleppkurve ist Teil der Abwägungsunterlagen (s. Hinweis auf Seite 11 und 74 der Abwägungsunterlagen).

Weder ist es logisch nachvollziehbar, warum eine engere Kurve leichter zu nehmen wäre als eine weitere, noch ist es mathematisch darzustellen, warum eine Kurve mit einem Öffnungswinkel von 125° nicht zu bewältigen ist, jedoch eine Kurve mit einem Öffnungswinkel von 75° schon. Des Weiteren wird in der zeichnerischen Darstellung der Schleppkurve auch nicht deutlich, wie der Auflieger mit Nachläufer beladen aus der Fertigungshalle heraus bzw. hinein kommen soll. Auf der Westseite beispielsweise müsste er beim Ausfahren unbefestigtes Gelände befahren und liefe Gefahr bei regnerischem Wetter in unbefestigtem Gelände einzusinken. Das Befahren von unbefestigtem Gelände widerspräche auch den Festsetzungen im textlichen Teil des Bebauungsplan-Entwurfs zum Thema Bodenschutz.

Insofern kommt, um es in den Worten der Regierung der Oberpfalz wiederzugeben, diese „prioritäre Option nicht zum Tragen“, denn „schlüssig“ ist bei der Darstellung der verkehrlichen Situation gar nichts.

Unser Fazit: Ein angebundener Standort ist in Nittenau vorhanden und aus verkehrlicher Sicht auch gut machbar. Es entsteht vielmehr der Eindruck (wie bereits geschildert), dass ausschließlich finanzielle Gründe, also ein niedrigerer Grundstückskaufpreis in Brunn auf einem ca. 250-EinwohnerDorf Grund für die gewünschte Ansiedlung hier ist, obwohl dies das Anbindegebot (Spiegelstrich 1) nicht hergibt. Nach heutigem Stand dürfte bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans die Fläche auch nicht mehr als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Nebenbei bemerkt ist der Flächennutzungsplan bereits 22 Jahre alt und sollte von der Kommune nach 10-15 Jahren überarbeitet werden. Das Argument „ortsunübliche Preise“ in Nittenau können wir nicht gelten lassen, denn wie wir alle wissen, sind die Preise für Grund und Boden in der letzten Zeit markant nach oben gestiegen und zwar überall.

Der Markt bestimmt den Preis. Ob aufgrund sich nicht deckender Preisvorstellungen eines Käufers und Verkäufers eine Abgabe als nicht gegeben gesehen werden kann, das stellen wir definitiv in Frage.

Solch ein Sachverhalt ist Treiber von Zersiedelung in reinster Form. Es wird also deutlich, dass gerade finanzielle Gründe nicht geeignet sind, dem Problem der Zersiedelung beizukommen.

Nach Landesentwicklungsplan soll (LEP 3.3) eine Zersiedelung vermieden werden, was heißt, aufgrund landesplanerischer Vorgaben darf auf Flur-Nr.607/1 nicht gebaut werden. Der Standort auf Flur-Nr. 607/1 ist nicht der richtige Standort für ein industriell anmutendes Projekt mit Sondertransporten bis zu 50m und bayernweiter Belieferung und schon gar nicht auf der grünen Wiese, abgekoppelt in die wunderschöne Landschaft gesetzt (s. Anlage 13). Das Ortsbild wird zersplittert.

Der Betrieb wird optisch nicht in den Ort eingegliedert werden können, schon alleine wegen der Ausmaße der Fertigungshalle von 75 x 30 m. Es soll die „abweichende Bauweise“ festgesetzt werden, weil mit dem Bau die Längenbegrenzung von 50 Metern, die die Landesbauordnung vorsieht, mit einer geplanten Länge von 75 Metern damit um 50% überschreitet, obwohl diese Bauweise im Widerspruch zu den örtlichen Gegebenheiten steht. Daran wird auch die geplante Bepflanzung nichts ändern und schon gar nicht im Winter, wenn das Laub der Bäume abgeworfen ist, da das Bauwerk prominent an eine Stelle „platziert“ werden soll, in dem weit und breit keinerlei Großgewerbe vorhanden ist.

Die Höhe von ca. 12 m und das zu hoch gewählte Niveau des Bauvorhabens bei 450,15 müNN werden ihr Übriges tun. Hiervon sollten Sie und die Behörden sich, nachdem sich die Geländemodellierung bereits abzeichnet, selbst vor Ort überzeugen. Das Geländeniveau ist im Verhältnis zum Aspetweg und der SAD1 deutlich zu hoch gewählt, was eine gute Einbindung in die Landschaft unmöglich macht.

Wie gesagt, ist ein derartiger Betrieb in Nittenau besser angesiedelt, denn Nittenau wird im Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6) unter 1.2(Z))als „Mittelzentrum“ bezeichnet, was es mit seinen knapp 6.100 Einwohnern auch ist, Brunn mit seinen rund 250 Einwohnern aber nicht. Außerdem gehört ein derartiger lärmintensiver Gewerbebetrieb, der im Holzhausbau und im Gewerbebau schlüsselfertig tätig ist und bayernweit agiert, in gewerbliche Nachbarschaft und nicht als „Solitär-Objekt“ auf freie Flur.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass wir der Aussage, dass es keine alternativen Gewerbebestände in Nittenau gäbe, nicht zustimmen. Weitere entwickelbare Flächen, auf die die Regierung nicht eingeht in der Stellungnahme v. 01.12.2021, dürften ebenso geeignet sein (s. auch unser E-Mail vom 07.07.2022 an das Landratsamt Schwandorf {Herr Boml erhielt ebenfalls eine Kopie des E-Mails, welches wir Ihnen in Anlage 14 S.1-3 zur Kenntnis geben). Auch weisen wir darauf hin, dass das Gewerbegebiet in Brunn ebenfalls bisher unerschlossen ist. Gerade Im Regionalplan Oberpfalz Nord wird darauf hingewiesen, dass Neuerschließungen von Gewerbeflächen mit erheblichen finanziellen Belastungen einhergehen. In Nittenau befinden sich aber Gewerbeflächen, die bereits erschlossen sind bzw.sind Gewerbegebiete noch unerschlossen, bei deren Erschließung sich die Synergieeffekte einer Erschließung auf viele Gewerbebetriebe verteilen würden (z. 8.

	<p>Fläche Lichtenhaid). Zudem erscheinen uns gerade z. B. die Flurstücke der Gemarkung Bleich 993 und 993/2 geeignet im Rahmen einer zunächst teilweisen Erschließung eine kurz- bis mittelfristig realisierbare Option darzustellen (s. Anlage 15).</p> <p>Des Weiteren fragen wir an, ob zum obigen Bauvorhaben die oberste Landesplanungsbehörde, das Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, eingeschaltet wurde. Mehrmals hatten wir auch darum gebeten, dass der Flächensparmanager der Regierung der Oberpfalz hierzu eingeschaltet wird, was bisher leider nicht geschehen ist.</p>
<p><b>Planerische Stellungnahme/ Beschlussvorschlag</b></p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen bleiben unverändert.</p> <p><b>Maßnahmen:</b> keine</p> <p><b>Begründung:</b> Aufgrund der Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz vom 14.10.2021 fand ein gemeinsamer Besprechungstermin statt. Die Planunterlagen wurden daraufhin nachgebessert und eine Standortanalyse erstellt. Auf die neue Stellungnahme der Regierung wird verwiesen. Mit der Planung besteht nunmehr Einverständnis, wenn die Ausfahrt des Sondertransportes aus dem Plangrundstück und das Einbiegen in die SAD 1 nachgewiesen werden kann. Damit kann ein Abweichen vom Anbindegebot entsprechend der ersten Ausnahme (vgl. LEP 3.3 Z) zur Anwendung kommen.</p> <p>Auf die Stellungnahmen der Regierung, den land- und forstwirtschaftlichen Fachstellen und dem Landratsamt wird verwiesen.</p> <p>Bezüglich der Fläche im Gebiet Schlingmannareal III wird folgendes erwähnt: Eine Abgabebereitschaft wird aufgrund des Verkaufspreises als unverhältnismäßig und als nicht gegeben gesehen. An den Planungen wird festgehalten.</p>
<p><b>Abstimmungsergebnis</b></p>	<p>__:__</p>
	<p>E: Flächennutzungsplan/Landschaftsplan</p> <p>Seit unserer letzten Stellungnahme vom 04.07.2021 konnten wir in Erfahrung bringen, dass seit 1980 für das Gemeindegebiet in Nittenau ein Flächennutzungsplan existiert und seit 1982 ein Landschaftsplan. Durch Einwohnerzuwachs wurde eine Gesamtfortschreibung nötig, dass eine Flächennutzungsplanüberarbeitung mit integriertem Landschaftsplan erfolgte. Dieses Verfahren wurde im Jahr 2000 abgeschlossen.</p> <p>Das bedeutet, dass die Gewerbefläche nunmehr seit 21 Jahren unbebaut im Flächennutzungsplan enthalten ist. Flächennutzungspläne sollen alle 10-15 Jahre überarbeitet werden, was hier nicht geschehen ist. Man ist also inzwischen schon 11 Jahre über der Untergrenze des empfohlenen Überarbeitungszeitraums. Die Beurteilung dieser Fläche aus heutiger Sicht ist sicherlich eine andere als vor 21 Jahren. Im Übrigen weist auch die Regierung</p>

	<p>der Oberpfalz in Ihrer Stellungnahme vom 13.07.2021 wie folgt auf diesen Umstand hin: „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 Flächennutzungsplans seriöser Weise nicht mehr gegeben bzw. zu hinterfragen.“</p> <p>Wie aus obiger Äußerung herauszulesen ist, handelt es sich in Flächennutzungsplänen immer um eine unverbindliche Bauflächendarstellung.</p> <p>Dass grundsätzlich aus Flächennutzungsplänen nur ein Entwicklungsgebot und keine Entwicklungspflicht besteht, möchten wir an dieser Stelle ergänzend hinzufügen.</p> <p>Wir sind jedoch nach all diesen Schilderungen zu dem Schluss gekommen, dass der Flächennutzungsplan, der Ihnen aktuell als gültig erscheint, unwirksam ist, was als beachtlicher Fehler einzustufen ist. Hierfür gibt es etliche Anhaltspunkte, die wir Ihnen in der Anlage 16 (9 Seiten) gesondert dargestellt haben.</p>
<p><b>Planerische Stellungnahme/ Beschlussvorschlag</b></p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen bleiben unverändert.</p> <p><b>Maßnahmen:</b> keine</p> <p><b>Begründung:</b> Wie erwähnt gibt es nur eine Empfehlung, dass Flächennutzungspläne alle 10 – 15 Jahre überarbeitet werden sollen. Es gibt kein „Ablaufdatum“ für den Flächennutzungsplan. Bisher hat sich noch nicht die Notwendigkeit ergeben, den Flächennutzungsplan dahingehend zu ändern. Zudem bietet sich die Fläche entlang der Kreisstraße SAD 1 als Gewerbestandort an. Mit einem Abstand von ca. 200 m zur Wohnbebauung und mit einer guten Verkehrsanbindung ist der Standort dementsprechend attraktiv. Durch die Regierung liegt mittlerweile eine neue Stellungnahme vor, die der Planung zustimmt, sofern die Ausfahrt mit dem Sondertransport aus dem Plangrundstück nachgewiesen werden kann. Ein Nachweis hierfür wurde erstellt. Die Schleppkurven liegen als Anlage bei.</p>
<p><b>Abstimmungsergebnis</b></p>	<p>—:—</p>
	<p>F: Bebauungsplan Brunn-Ost: Im Jahre 1998 trat der Bebauungsplan für das allgemeine Wohngebiet „Brunn Ost“ in Kraft. Über die Jahre haben sich in einem Gebiet von 50.000 m<sup>2</sup> in knapp 50 Parzellen viele Anwohner angesiedelt. Wir haben uns bewusst für ein Leben auf dem Dorf in Brunn und auch am Ortsrand entschieden, weil wir die Ruhe sowie das Miteinander in einem kleinen Dorf und die uns hier umgebende wunderschöne Naturlandschaft sehr schätzen und in der wir auch Erholung finden. Ähnliches berichten viele andere Nachbarn. Hierzu verweisen wir Sie auf das</p>

	<p>Landesentwicklungsprogramm (LEP) Vision 2025, Spiegelstrich „Vielfältige Regionen, Städte, Dörfer und Landschaften“.</p> <p>Nun soll uns ein lautstärkenintensiver Betrieb in die unmittelbare Umgebung gesetzt werden. Würden Sie sich das für sich selbst wünschen? Spätestens also im Jahre 1998, hätte die Stadtverwaltung bzw. Stadt Nittenau mit dem nötigen Fingerspitzengefühl agieren müssen und vor allen Dingen erkennen müssen, dass es höchst fragwürdig ist, ein Gewerbegebiet in nicht ausreichender Entfernung zu einem Wohngebiet zu setzen. Da hat man es sich leicht gemacht, waren zum Zeitpunkt der Öffentlichkeitsbeteiligungen zum Flächennutzungsplan die Flächen des Wohngebietes „Brunn Ost“ noch nicht oder wenn überhaupt, dann nur in Einzelfällen bebaut (oder gar verkauft) und insofern war infolgedessen auch mit wenig Widerstand zu rechnen.</p>
<p><b>Planerische Stellungnahme/ Beschlussvorschlag</b></p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen bleiben unverändert.</p> <p><b>Maßnahmen:</b> keine</p> <p><b>Begründung:</b> Durch das Ingenieurbüro Kottermair wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um eben die Lärmauswirkungen auf die Wohnbebauung zu prüfen. Dabei sind Festsetzungen getroffen worden, die eben den Bestand der Wohnbebauung sichern. Die abschließende Beurteilung des IB Kottermairs kommt zu dem Ergebnis, dass keine Bedenken gegen die Bebauung bestehen.</p>
<p><b>Abstimmungsergebnis</b></p>	<p>___:___</p>
	<p>G: vorher geplante Gewerbefläche in Fischbach:</p> <p>In diesem Zusammenhang weisen wir auf unsere Anlage 17 hin, in der dargestellt wird, dass es bevor es zur Ausweisung der beiden Gewerbeflächen in Brunn kam, eine Gewerbefläche in Fischbach in Planung war (auf dem Plan mit Nr. 22 gekennzeichnet).</p> <p>Hierzu hat sich im Verlauf des Flächennutzungsplan-Verfahrens das Landratsamt Schwandorf mit Schreiben v. 29.01.1997 (Anlage 18, 2 Seiten) dahingehend geäußert, dass „schwerwiegende Bedenken bestehen gegen den Änderungspunkt 22 (Ausweisung von Gewerbeflächen in Fischbach)“: Folgendes wurde ausgesagt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• „Es leistet durch seine abseitige Lage der Landschaftszersiedelung eindeutig Vorschub“</li> <li>• „Das Gewerbegebiet würde trotz entsprechender Eingrünungsmaßnahmen in der vom Ortsrand abgesetzten Lage einen landschaftsoptischen Störfaktor darstellen, der der ländlich geprägten Siedlungsstruktur abträglich ist.“</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• „Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die erfahrungsgemäß technisch orientierte Bauweise, die nach Funktion, Struktur und Gestalt eine befriedigende Einbindung in die umgebende Landschaft nicht zulässt....“</li> </ul> <p>Deshalb kommt das Landratsamt schlußendlich zu dem Fazit:  „Im Hinblick auf die Erhaltung des ländlich geprägten Orts- und Landschaftsbilds sowie der landschaftstypischen Strukturen sollte auf der Ausweisung des geplanten Gewerbegebiets verzichtet werden.“  Ja, man hat letztendlich in Fischbach darauf verzichtet, um anschließend das was kritisiert wurde vom Landratsamt, in Brunn, gerade mal einen halben Kilometer weiter westlich, dann dort umzusetzen!  Jetzt wäre der Zeitpunkt einzulenken und die Fehler der Vergangenheit zu korrigieren.  Insgesamt kommen wir zu dem Schluss, dass mit einer Entscheidung für das Bauprojekt am angedachten Standort das Landschaftsbild in Brunn/Fischbach zum Wohle eines Einzelnen für immer zerstört wird.</p>
<b>Planerische Stellungnahme/  Beschlussvorschlag</b>	<b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen bleiben unverändert.  <b>Maßnahmen:</b> keine  <b>Begründung:</b> Die Ausweisung einer Gewerbefläche in Fischbach und die Gründe warum auf die Planung dann verzichtet wurde, sind nicht Gegenstand für diese Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Fachstellen vom Landratsamt, die Regierung der Oberpfalz – Höhere Landesplanungsbehörde, die forst- und landwirtschaftlichen Fachstellen etc. wurden alle am Verfahren beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen werden eingehend behandelt. Sofern Bedenken und Einwendungen bestehen werden diese bewertet und fachgerecht abgewogen. Im Umweltbericht wird zudem auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung eingegangen. Die Auswirkungen sind wie folgt zu erwarten: „Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsneigung werden nicht befürchtet. Durch die neue Bebauung wird jedoch ein neuer „Fremdkörper“ in der ansonsten landwirtschaftlich geprägten Flur entstehen. Auf Grund der jedoch bereits im Flächennutzungsplan festgesetzten und in den B-Plan übernommenen Eingrünung ist eine gute Einbindung in die Landschaft zu erwarten. Das Plangebiet ist zur Erholungseignung wenig geeignet, besondere Sichtbeziehungen oder Einrichtung zur Erholung sind nicht vorhanden.“ Bewertung: Auf Grund der Lage und der wenigen vorhandenen gliedernden Strukturen sowie der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie der vorgesehenen Eingrünung sind erhebliche nachteiligen Auswirkungen



	<p>auf das „Schutzgut Landschaftsbild und Erholung“ nicht zu erwarten und hier mit mittel einzustufen.</p> <p>Durch die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern – Der Umweltbericht in der Praxis sind die Ergebnisse der Umweltprüfung wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>„Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der abschließenden Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB). Die Entscheidungen dazu trifft ausschließlich die Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen auf der Grundlage der eingegangenen fachlichen Stellungnahmen. Trotz der nun ausführlichen Darstellung umweltbezogener Inhalte im Umweltbericht kommt den Umweltbelangen in der Abwägung kein zusätzliches, verstärktes Gewicht zu.“</p> <p>Durch die Fachstellen gab es keine Einwendungen bzw. Bedenken bezüglich des Landschaftsbildes. Die Bewertung im Umweltbericht bezüglich des Landschaftsbildes wird zur Kenntnis genommen. An der Planung wird festgehalten.</p>
<p><b>Abstimmungsergebnis</b></p>	<p>—:—</p>
	<p>H: Fläche aufgrund Erdgasleitung und unpassenden Zuschnitts nicht geeignet:</p> <p>I. Erdgasleitung teilt die Gewerbefläche absolut unpassend:</p> <p>Auch aus technischen und planerischen Gesichtspunkten ist die Gewerbefläche „Brunn Ost Fläche 607“ nicht geeignet, zumal quer durch die Gewerbefläche (so wie sie im Landschaftsplan dargestellt ist) bereits im Jahre 1975 eine Erdgasfernleitung verlegt wurde, die das planerische Potenzial dieser Gewerbefläche erheblich einschränkt.</p> <p>Dies wirkt sich nachteilig für die Anwohner aus, weil nun im konkreten Bauvorhaben die Einhaltung des Schutzstreifens zur Erdgasleitung von insgesamt je 2 x 4 Metern zu beiden Seiten die Gewerbefläche in zwei Teile von 12.127 m<sup>2</sup> und einen Rest von 4.000 m<sup>2</sup> spaltet.</p> <p>Für die Fläche von 12.127 m<sup>2</sup> ergibt sich aufgrund dieser Tatsache ein langgezogener und wenig breiter Zuschnitt, der auf dem Plan streifenartig wirkt (siehe Anlage 7)</p> <p>Dies hat zur Folge, dass die innerbetrieblichen Verkehrsflächen in den Süden, Richtung der Anwohner ausgerichtet wurden, was für uns inakzeptabel ist.</p> <p>Allein aufgrund dieser Tatsache würde man das Gebiet aus heutiger Sicht ebenfalls nicht mehr als Gewerbegebiet ausweisen. Ein weiteres Indiz, warum uns der geplante Standort als völlig ungeeignet erscheint.</p> <p>II. Ungünstiger Zuschnitt auch für Parkplatzsituation:</p>

	<p>Die Kommune Nittenau verweist in Bezug auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan immer wieder gerne auf die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen. Aktuell hat der Betrieb 10 Mitarbeiter. Zum Jahresende sollen lt. Herrn Dannerbeck ein Meister und mehrere Facharbeiter hinzukommen, wie wir auf der Bau- und Umweltausschuss-Sitzung erfahren konnten. Auch hier wurde wieder „Tendenz steigend“ von ihm erwähnt. Wieso sind in der Planung dann nur 16 Stellplätze vorgesehen? Vier der gesamten Stellplätze sollten davon für Kunden sein. Eine Planung wie diese sollte, wenn schon angeblich so viele Arbeitsplätze geschaffen werden, für jeden Mitarbeiter einen PKW-Stellplatz vorhalten. Bei dem Zuschnitt der zu bebauenden Fläche fragen wir uns auch, wo sollten diese Parkplätze auf dem Betriebsgelände entstehen?</p> <p>Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass die genannten Mitarbeiter- und Kundenstellplätze von den geplanten Sondertransporten mit bis zu 50 m Länge „überrollt“ werden müssen laut Schleppkurve (s. Anlage 11). Auch stellt man sich die Frage, ob es überhaupt möglich ist diese zu befahren, sollen laut den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen die Stellplätze mit teilversiegelnden Belägen erstellt werden.</p>
<p><b>Planerische Stellungnahme/ Beschlussvorschlag</b></p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen bleiben unverändert.</p> <p><b>Maßnahmen:</b> keine</p> <p><b>Begründung:</b> zu I. Ferngasleitung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es sind nur Feststellungen enthalten. Die innerbetriebliche Erschließung ergibt sich aus dem Grundstückszuschnitt, aber auch aus der Geländesituation, aus der Lage der Zufahrt und der sinnvollen logistischen Einteilung der Fläche. Durch die schalltechnische Untersuchung durch das IB Kottermair sind die Auswirkungen hinsichtlich des Lärms eingehend beurteilt worden. Auf die abschließende Beurteilung, die zum Ergebnis kommt, dass keine Bedenken bestehen, wird verwiesen.</p> <p>Zu II. Die Anzahl der Parkplätze ist unter Punkt 7 der textlichen Festsetzungen geregelt. Je Beschäftigten sind 1,0 Stellplätze zu schaffen, zusätzlich sind 4,0 Besucherstellplätze zu schaffen. Die genaue Anzahl ergibt sich aus der Genehmigungsplanung. Sollten zukünftig mehr Stellplätze notwendig werden, so sind diese entsprechend an geeigneter Stelle zu errichten. Ob sich daraus eine Änderung des Bebauungsplanes ergibt, bleibt zu jetzigem Zeitpunkt noch offen. Sondertransporte sind im Vorfeld geplant, der notwendige Platz kann entsprechend freigehalten werden.</p>
<p><b>Abstimmungsergebnis</b></p>	<p>___:___</p>
	<p>I: Lärm:</p>

Auch in Punkt „Lärm“ befürchten die Anwohner unzumutbare Verhältnisse. Ein Schallschutzgutachten liegt vor. Dies kommt zu dem Ergebnis, dass bei maximalem Emissionsansatz zur Tagzeit die Immissionsrichtwerte um mindestens 4,7 dB (siehe Schallschutzgutachten 1.1 TA Lärm - Werktag - Planung 05/2021 bzw. 3,7 dB (mit Reserve) unterschritten werden. Viel Luft nach oben ist da unserer Meinung nicht mehr. Insbesondere wenn bei einem florierenden Unternehmen weitere Fahrzeuge und Maschinen hinzukommen, die im Schallschutzgutachten nicht berücksichtigt sind. Und hiervon ist definitiv auszugehen, wie die in den Offenlegungsunterlagen neu hinzugefügte „Standortanalyse“ v. 14.10.2021 beweist. Dort wird also 5 Monate nach Erstellung des Schallschutzgutachtens geschildert, dass die Firma Dannerbeck ihre Zusammenarbeit mit der Firma Ligna in beträchtlichem Maße ausbauen will. Im Lärmschutzgutachten fehlt das bzw. fehlen die Spezialfahrzeug(e), die die riesigen, überlangen Bauteile transportieren sollen. Das Gutachten ist nicht auf den aktuellen Planungsstand ausgelegt.

Wo? (innen/außen) und vom Wem? (Dannerbeck oder Fremdfirma mit Spezialfahrzeug?) sollen beispielsweise die Holzabfälle gehäckselt werden. Es soll eine ganze Menge an Holzabfällen anfallen, die gehäckselt und verbrannt oder abgefahren werden müssen. Hierzu wurde im Schallschutzgutachten ebenfalls keine Lärmquelle für diese Fahrzeuge berücksichtigt.

Wie im MZ-Artikel v. 08.09.2021 zu lesen war (s. Anlage 20), sogar so viel, dass in Erwägung gezogen wurde das neue Baugebiet in Fischbach mit Fernwärme, produziert aus Hackschnitzeln der Firma Dannerbeck durch Verbrennung in einem Blockheizkraftwerk, zu versorgen.

Auch die eingeplante Reserve, die davon ausgeht, dass nur zusätzlich die Benutzung eines Dieselstaplers hinzukommt, berücksichtigt dies nicht in angemessenem Umfang, denn Herr Dannerbeck möchte seine Zusammenarbeit mit der Firma Ligna in beträchtlichem Umfang ausbauen.

Dass der Stapler im Schallschutzgutachten (s. Seite 32) nur mit 15 min/je Stunde eingerechnet ist, dieses Vorgehen halten wir für nicht den Tatsachen entsprechend. Denn wird die Kaltlagerhalle mit einer „Neulieferung“ aufgefüllt und wird gleichzeitig der „Altbestand“ des Lagers umsortiert, dauert dies wesentlich länger.

Außerdem sollen neue Arbeitsplätze entstehen ist aus dem Stadtrat zu hören, weitere Stellplätze (über die genannten 10 Mitarbeiter hinaus) werden „lärmetechnisch“ in der Reserve ebenfalls nicht mit berücksichtigt.

Zudem ist der Dieselstapler bereits zur Erstellung des Schallschutzgutachtens im Fuhrpark der Firma vorhanden gewesen. Er wird in der Betriebsbeschreibung (Anlage 5 des

Schallschutzgutachtens) unter Nr.5 erwähnt, jedoch nicht unter Nr.3, „betrieblicher Fahrund Lieferverkehr“ aufgeführt. Außerdem findet man den Stapler auch nicht unter den Emittenten für die „Planung 05/2021“ (s. S.31 Schallschutzgutachten). Das sagt aus, dass er nicht im Außenbereich genutzt würde, was für uns nicht nachvollziehbar ist. Er wird dann genutzt werden, wenn sich situationsbedingt die Arbeiten in der

Fertigungshalle gerade nicht optimal durchführen lassen. Außerdem ist der Dieselstapler aktuell sogar in der Flurstraße unterwegs, um dort Material zu ent- bzw. beladen, auch wenn dies den Durchgangsverkehr behindert. Laut Gutachten wird für das Bauvorhaben ein maximaler Innenpegel von 88 dB angesetzt, der repräsentativ für „Tischlereien“ ist (s. S.30 Gutachten). Eine „Schreinerei ist etwas völlig anderes und kann nicht mit dem Projekt“ Holzbau Dannerbeck “ verglichen werden.

Denn schon alleine mit einer Abbundmaschine wird dieser maximal angesetzte Pegel erreicht, wie man dem Internet entnehmen kann. Es gibt aber noch einen Hallenkran, einen Dieselstapler, der möglicherweise gleichzeitig einen LKW belädt und so weiter. Diese Kumulation von Geräuschen wird im Schallschutzgutachten nicht berücksichtigt und muss überarbeitet werden.

Der Ansatz der Lärmquellen ist nicht vollständig erfasst und in der Reserve nicht ausreichend bemessen. Wir fordern Sie auf die „Eingangsparameter“ einer erneuten Überprüfung zu unterziehen, gerade auf die gewünschte künftige Entwicklung des Unternehmens hin (ausreichende Reserve).

Herr Schnekenburger vom Landratsamt Schwandorf hat beispielsweise in seiner Stellungnahme zur Flächennutzungsplanänderung der Stadt Nittenau Folgendes in Bezug auf die geplanten Gewerbeflächen in Fischbach festgehalten (s. Anlage 21(2 Seiten)):

„Aus fachtechnischer Sicht darf bei raumbedeutsamen Neuausweisungen von Baugebieten von Anfang an kein Schwachpunkt vorhanden sein, der nach der Bebauung z.B. zu Lärmproblemen in der Nachbarschaft führen kann, da diese nämlich nachträglich nicht mehr zu beheben sind.“ und man kommt seitens des Landratsamtes zu dem Ergebnis:

„Die Gewerbeflächen nördlich von Fischbach werden auf Grund der o.g. Ausführungen ausfachtechnischer Sicht abgelehnt.

Das Schallschutzgutachten empfiehlt im Rahmen gut nachbarschaftlicher Beziehungen, bei stark lärmintensiven Tätigkeiten in der Halle die Tore zu schließen. Diese Empfehlung ist wie auch weitere Empfehlungen nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Es stünde zu befürchten, dass die Tore zu häufig und lange offenstehen, da wie angegeben die Belüftung über die Tore erfolgen soll (Hitzeinwirkung über Lichtband im Sommer > geöffnete Tore).

Zu den schallschutztechnischen Festsetzungen im Bebauungsplan erscheint es auch nicht plausibel, warum nur für zwei Grundstücke reduzierte Immissionswerte festgesetzt werden. Zwangsläufig stellt man sich hier die Frage, warum nicht für alle Grundstücke in erster Linie der Wohnbebauung, die zweifellos Nachbarn im immissionsschutzrechtlichen Sinne sind, eine solche Festsetzung erfolgen sollte. Wir fordern ein, diese Festsetzungen für alle Nachbarn im immissionsschutzrechtlichen Sinne zu ergänzen.

	<p>Auch fragt man sich, wieso der Weg von der Fertigungshalle zur Kaltlagerhalle, die später irgendwann einmal umgesetzt werden soll und für die später keine gesonderte Genehmigung mehr erfindlich ist, derart lang sein muss. Dies bedeutet nur weite Wege für die Gabelstapler und mehr Lärm.</p> <p>Von einer Gleichverteilung der Windverhältnisse, wie es im Schallschutzgutachten beschrieben ist, kann keinesfalls ausgegangen werden.</p> <p>Die Flächen, um die es geht, liegen exponiert auf einem landschaftlichen Hochplateau, völlig frei von Weigelsdorf hergesehen, ohne jeden natürlichen Schutz und dementsprechend pfeift der Wind hier durch. Wir wissen wovon wir sprechen.</p> <p>Insofern fordern wir eine Langzeitmessung der tatsächlich am Standort vorherrschenden Windverhältnisse. Die vom Deutschen Wetterdienst zur Verfügung stehenden Windrosetten in der Umgebung sind definitiv nicht repräsentativ für unser Hochplateau.</p> <p>Aktive Schallschutzmaßnahmen vermissen wir in der Planung komplett.</p> <p>Auf S.20 der Abwägungsunterlagen wird von Emissionskontingenten gesprochen.</p> <p>Wo sind diese festgesetzt?</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass wir angesichts dieser offenen Fragen und auch aufgrund der „Standortanalyse“ v. 14.10.2021 die Ergebnisse des Schallschutzgutachtens komplett in Frage stellen. Denn stimmen die Eingangsparameter nicht, stimmt auch das Endergebnis des Gutachtens nicht.</p>
<p><b>Planerische Stellungnahme/ Beschlussvorschlag</b></p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen bleiben unverändert.</p> <p><b>Maßnahmen:</b> keine</p> <p><b>Begründung:</b> Auf die schalltechnische Untersuchung des IB Kottermair wird verwiesen. Sollte sich die Nutzung des Vorhabens ändern oder erweitern, so ist in diesem Fall zu prüfen, ob eine neue schalltechnische Untersuchung notwendig wird. Das Gutachten ist nach derzeitigen Planungsstand ausgelegt, das Vorhaben muss sich an dieses halten und die Festsetzungen einhalten.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den Transporten lediglich um Sondertransporte aufgrund der Länge der Anlagenteile handelt. Es handelt sich um keinen Schwerlasttransport. Die Beladung der LKW's soll in der Halle stattfinden. Das Be- und Entladen ist in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.</p> <p>Durch die Untere Immissionsschutzbehörde wurde eine Stellungnahme zum Vorhaben abgegeben. Auf diese wird verwiesen. Es bestehen keine Bedenken, die Festsetzungsvorschläge werden so übernommen.</p>

	<p>In den Berechnungen wurden die Tore als geöffnet angenommen. (siehe Punkt 6.3.1 schalltechnische Untersuchung) Deshalb wird auch nur empfohlen, die Toren bei lärmintensiven Arbeiten zu schließen.</p> <p>Die Kaltlagerhalle und die somit verbundenen Fahrwege wurden ebenfalls bereits berücksichtigt. (siehe Punkt 6.4 schalltechnische Untersuchung)</p> <p>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei der Produktion um keine serielle Fertigung handelt, sondern um Individualbauten. An den Planungen wird festgehalten.</p>
<b>Abstimmungsergebnis</b>	<p>—:—</p>
	<p>J: Abstandserlass:</p> <p>Im Schallschutz-Gutachten auf S. 8 werden 250 m Abstand zur nächsten Wohnbebauung genannt, was nicht mit den eingangs erwähnten 203 m lt. Angabe der Bauabteilung korreliert.</p> <p>Deshalb fordern wir Sie auf den kürzesten Abstand von Grenze zu Grenze bis zur nächsten Wohnbebauung vom Vermessungsamt ermitteln zu lassen.</p> <p>Nach unseren Messungen liegt der kürzeste Abstand bei rd. 235 m und nicht bei 253 m, wie in den Abwägungsunterlagen gezeigt,(s. Anlage 22)</p> <p>Insgesamt ist festzustellen, dass in Bezug auf den Abstand in den gesamten Unterlagen ein Sammelsurium von Abstandsangaben zu finden ist. So ist dem Umweltbericht auf S. 2 beispielsweise zu entnehmen: „Die nächste Wohnbebauung befindet sich ca. 300 m südlich hinter einer dichten Bepflanzung.“ Zum Einen ist die Entfernung hier ebenfalls falsch angegeben und zum Zweiten ist die „dichte Bepflanzung“ lückenhaft.</p> <p>In der Stadtratssitzung v. 18.05.2021 wurde eine Entfernung von 350 m genannt, die seither in sämtlichen Presseartikeln zu lesen sind. Wir haben es also nun mit insgesamt vier verschiedenen Angaben zu tun.</p> <p>Der Abstandserlaß (RdErl. d. Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3 – 8804.25.1 v. 6.6.2007) regelt die Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände. In den rund drei Jahrzehnten seiner Anwendung hat sich der Abstandserlass zu einem anerkannten Planungsinstrument entwickelt. Er wurde mehrfach von der Rechtsprechung bestätigt und als „antizipiertes Sachverständigengutachten“ entwickelt, das in der gesamten Bundesrepublik angewendet wird und auch von Gerichten durch zahlreiche u. a. auch höchstrichterliche Urteile bestätigt worden ist.</p> <p>Dieser Abstands-Erlass richtet sich an die Stellen, die als Träger öffentlicher Belange die Aufgaben des Immissionsschutzes wahrnehmen. Er ist eine Handlungsanleitung zur sicheren Rechtspraxis aus Sicht der obersten Immissionsschutzbehörde. Die in der Abstandsliste aufgeführten Abstände sind zur Anwendung bei</p>

	<p>raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen i.S. von § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BIm-SchG) in Bauleitplanverfahren bestimmt. Die besondere Bedeutung des Abstandserlasses spiegelt sich auch in der Aufnahme in die einschlägigen Kommentare zum Baugesetzbuch sowie der Baunutzungsverordnung wider. Auf der Internetseite des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wird explizit erwähnt, dass die Werte aus dem Abstandserlass auch in Bayern als Erfahrungswerte im Sinne der TA Lärm verwendet werden können (s. Anlage 23)</p> <p>Hiernach werden unter lfd. Nr. 189 Zimmereien mit einem Abstand von 200 m angegeben unter lfd. Nr. 148 werden Anlagen zur Herstellung von Bauelementen oder in Serien gefertigten Holzbauten genannt. Da es sich nach der von Herrn Dannerbeck abgegebenen Betriebsbeschreibung (siehe Anlage 5 im Schallschutzgutachten unter Punkt 1. Angaben zum Betrieb) um einen Holzbaubetrieb handelt, der nicht nur sämtliche Zimmerer- und Holzbauarbeiten ausführt, sondern auch im Gewerbebau, im Holzhausbau und im Schlüsselfertigbau tätig ist, ist eine korrekte Zuordnung zu lfd. Nr. 148 eindeutig (s. Anlage 24) , denn dass Bauelemente hergestellt werden ist unstrittig.</p> <p>Hier auch nochmal der Hinweis auf die lt. Anlage 3 und 6 zu Standortanalyse geplanten Tätigkeiten. Die Entfernung dieser Abstandsklasse beträgt 300 m, welche weder mit der der Wohnbebauung „Brunn Ost“ selbst annähernd eingehalten wird.</p> <p>Insofern wird dem wichtigen Aspekt Lärmschutz für die Anwohner nicht genügend Rechnung getragen und es werden die Erfahrungswerte aus dem Abstandserlass, die auch in Bayern angesetzt werden dürfen, nicht verwendet</p> <p>Nicht nur die Anwohner von „Brunn Ost“, sondern auch die Anwohner benachbarter Wohnbebauungen wie z.B. das erst kürzlich neu entstandene Baugebiet „Lohbügler Straße“ sowie alle anderen nächstgelegenen Anwohner von Fischbach, Brunn und Lohbügl werden aufgrund des angedachten Standortes betroffen sein. Insbesondere bei Nord-West-Wind bzw. West-Windlage. Von einer Gleichverteilung der Windverhältnisse, wie es im Schallschutzgutachten beschrieben ist, kann keinesfalls ausgegangen werden. (s. auch Punkt I „Lärm/Schallschutzgutachten“)</p> <p>Außerdem wird wieder der gleiche Fehler gemacht, wie schon mit dem Bebauungsplan Brunn Ost 1998. In Fischbach soll ein Wohngebiet entstehen. Hier werden sich Menschen ansiedeln und wollen Ruhe finden.</p>
<p><b>Planerische Stellungnahme/ Beschlussvorschlag</b></p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen bleiben unverändert.</p> <p><b>Maßnahmen:</b> keine</p> <p><b>Begründung:</b></p>

Die Angaben der Abstände richten sich je nach Bezugspunkt (Grundstücksgrenze/Grenze Bebauung). Deshalb kommt es zu unterschiedlichen Aussagen. Eine Messung des Abstandes durch das Vermessungsamt ist nicht notwendig.

Der Vollständigkeit ist ein Lageplan enthalten, der den kürzesten Abstand ab Grundstücksgrenze nachweist.



Der Abstandserlass wie oben genannt, regelt Abstände zwischen Wohn- und Gewerbegebieten. Die genannten Abstände dienen als „Erfahrungswerte“. Dabei handelt es sich um einen Erlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz.

Der Abstandserlass richtet sich an Stellen, die als Träger öffentlicher Belange die Aufgaben des Immissionsschutzes wahrnehmen. Er ist eine Handlungsanleitung zur sicheren Rechtspraxis aus Sicht der



	<p>obersten Immissionsschutzbehörde.</p> <p>Abstandsverringerungen sind durch Festsetzungen von Emissionskontingenten möglich.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass eine schalltechnische Untersuchung stattgefunden hat und diese zum Ergebnis kommt, das keine Bedenken gegen das Vorhaben bestehen.</p> <p>Die Untere Immissionsschutzbehörde kommt zu dem gleichen Ergebnis. Unter 2.2.2.9 des Erlasses wird weiterhin erwähnt, dass sich die Abstandsliste auf die Planung im ebenen Gelände bezieht, in anderen Fällen sind Einzelfalluntersuchungen notwendig, was durch die schalltechnische Untersuchung geschehen ist.</p> <p>Somit ist der Abstandserlass im konkreten Verfahren nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass es sich beim Betrieb um eine Zimmerei handelt. Es werden keine Fertigteile seriell gefertigt, sondern es handelt sich immer um Individualbauten. Somit ist die Einstufung in Nr. 189 Zimmerei richtig. Sofern dieser Erlass Anwendung finden würde, wären auch unter 2.2.2.4 und 2.2.2.5 Verkürzungen der Abstände möglich.</p> <p>Bezüglich der Windlage wird ebenfalls auf die schalltechnische Untersuchung und die Stellungnahme der Fachstellen verwiesen.</p> <p>Welche Fehler nun konkret gemacht wurden, wird nicht erwähnt. An den Planungen soll festgehalten werden.</p>
<p><b>Abstimmungsergebnis</b></p>	<p>—:—</p>
	<p>K: weitere Immissionen:</p> <p>Auf die Frage, ob noch mit weiteren Immissionen wie z.B. Staub, Geruch, Erschütterung (z.B. bei Spezialtransporten usw.) zu rechnen ist, hat die Stadtverwaltung Nittenau trotz mehrmaliger Anfragen bis heute nicht geantwortet. Dies ist abzuklären und mitzuteilen.</p>
<p><b>Planerische Stellungnahme/ Beschlussvorschlag</b></p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen bleiben unverändert.</p> <p><b>Maßnahmen:</b> keine</p> <p><b>Begründung:</b> Da die überwiegenden Arbeiten in der Halle stattfinden kommt es zu keinen Problemen wegen Staub im Außenbereich.</p> <p>Immissionen durch Geruch sind nicht zu erwarten. Erschütterungen sind auch nicht zu erwarten, bei den Transporten handelt es sich lediglich um Transporte mit Überlänge. Keine Schwerlasttransporte.</p> <p>Seitens des Landratsamtes Schwandorf – Untere Immissionsschutzbehörde wurden keine weiteren Gutachten</p>

	gefordert.
<b>Abstimmungsergebnis</b>	—:—
	<p>L: Lichtimmissionen:</p> <p>Im Entwurf zum vorhabenbezogenen Bauungs- und Erschließungsplan wird unter Punkt 10 auf Werbeanlagen eingegangen. Hier sind grundsätzlich Leuchtreklamen zugelassen und es wird darauf eingegangen, dass Beleuchtungsanlagen so erstellt werden müssen, dass Verkehrsteilnehmer auf der SAD 1 nicht geblendet werden.</p> <p>Auf die Bedürfnisse der nächstgelegenen Wohnbebauung in Bezug auf Lichtimmissionen wird hier überhaupt nicht eingegangen. Da die Ausrichtung der Verkehrsflächen in den Süden geplant ist, steht zu befürchten, dass hier ein sehr hell erleuchteter Bereich entsteht, der die Anwohner stören wird. Die Anwohner befürchten eine psychologische Blendung auf ihren Grundstücken, mangels anderer gleichartiger Lichtquellen in diesem Bereich, welche nicht durch eine weitgehende Verdeckung der geplanten Anlage (Winter keine Begrünung/Sommer Begrünung nicht auf der ganzen Länge der Südseite) kompensiert werden kann. Zudem soll die Südseite nur mit einer Hecke eingegrünt werden soll und nicht mit z.B. hohen Bäumen, da wegen der vorbeilaufenden Erdgasleitung das Pflanzen von Bäumen nicht zulässig ist (siehe Stellungnahme der PleDoc v. 30.06.2021).</p> <p>Zudem bedeutet dies gleichzeitig eine Raumaufhellung der nächstgelegenen Grundstücke der Anwohner, da die Verkehrsfläche und damit der „Innenhof“ der geplanten Anlage schon alleine aus versicherungstechnischen Aspekten erleuchtet werden muss.</p> <p>Viele Anwohner haben ihre Schlafräume nach Norden ausgerichtet, sodass die Befürchtung besteht, nachts nicht mehr richtig schlafen zu können. Wir weisen darauf hin, dass das Thema „nachtfreundliche Beleuchtung“ für die Menschen sehr wichtig ist.</p> <p>Hierauf soll nicht nur in Bezug auf Werbeanlagen, sondern insbesondere auch in Bezug auf die Beleuchtung des Betriebs selbst eingegangen werden.</p>
<b>Planerische Stellungnahme/ Beschlussvorschlag</b>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen bleiben unverändert.</p> <p><b>Maßnahmen:</b> keine</p> <p><b>Begründung:</b> Beleuchtungen werden nach den anerkannten Regeln der Technik angeordnet. Zudem ist der Betrieb max. bis 22.00 Uhr zugelassen. In den Nachtstunden ist keine helle Beleuchtung erforderlich. Weiterhin befindet sich die nächstgelegene Wohnbebauung in mind. 250 m Abstand.</p>

<b>Abstimmungsergebnis</b>	_: _
	<p>M: gebietsübergreifender Nachbarschutz / Rücksichtnahmegebot:  Der gebietsübergreifende Nachbarschutz im allgemeinen und auch gegen Beleuchtungsanlagen oder Lärmbelastigungen richtet sich nach dem in § 15 BauNVO konkretisierten allgemeinen Rücksichtnahmegebot. Danach sind bauliche/sonstige Anlagen auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die in dessen Umgebung unzumutbar sind. In Absatz (3) wird auch erwähnt, dass „die Zulässigkeit der Anlagen ... nicht allein nach den verfahrensrechtlichen Einordnungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der auf seiner Grundlage erlassenen Verordnungen zu beurteilen ist.“</p>
	<p><b>Beschlussvorschlag:</b>  Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen bleiben unverändert.</p> <p><b>Maßnahmen:</b> keine</p> <p><b>Begründung:</b>  Durch verschiedene Festsetzungen wird den Rücksichtnahmegebot und den Nachbarschutz Rechnung getragen. Angrenzend ist keine Wohnbebauung vorhanden. Die Abstandsflächen werden nach BayBO eingehalten. Durch verschiedene Maßnahmen zur Begrünung, soll das Vorhaben in die Landschaft integriert werden. Durch die schalltechnische Untersuchung des IB Kottermair wurden die Lärmimmissionen betrachtet und berücksichtigt. Zudem wird durch Durchführung des Bauleitplanverfahrens die Stellungnahmen sämtlicher Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit abgefragt, damit eine fach- und sachgerechte Abwägung und Einordnung des Vorhabens stattfinden kann. Die Planungshoheit liegt hierbei bei der Stadt, der Bau- und Umweltausschuss entscheidet schlussendlich über die Planung.  Weiterhin wird darauf verwiesen, dass das Plangebiet im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet dargestellt sind und die Eigenart des Gebietes somit Gewerbe vorsieht.  Die Zulässigkeit nach § 15 Abs. 3 BauNVO ist durch die Genehmigungsbehörden zu prüfen. Die Fachstellen des Landratsamtes wurden am Verfahren beteiligt. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.</p>
<b>Abstimmungsergebnis</b>	_: _
	N: Eignung der Fläche Gewerbegebiet „Brunn Ost Fläche 607/1“ insgesamt:

	<p>Aus den Stadtratsbeschlüssen betreffend der Gewerbefläche „Brunn Ost Fläche 607/1“ vermischen wir Informationen, warum die genannten Flächen geeignet sein sollten solche zu sein. Es ging lediglich nur immer darum, möglichst viele m<sup>2</sup> an Gewerbefläche insgesamt zu generieren (und das ohne konkreten Bedarf – nur als Reservefläche), nachdem das schon in Fischbach nicht gelungen war. Eine chronologische Darstellung der Beschlüsse beweist dies eindeutig. Die Lage der Fläche „Brunn Ost 607/1“ auf einem abfallenden Hangrücken, an exponierter Stelle, sozusagen auf dem Präsentierteller, ist nicht geeignet.</p> <p>Außerdem konnten wir feststellen, dass die Erdgasleitung zum Stand der 1. und auch der 2. Öffentlichen Auslegung (s. Anlage 25 S. 2) im Flächennutzungsplan-Verfahren, die vom 07.02.2000 bis zum 10.03.2000 stattfand, auf der „Fläche Brunn Ost 607“ falsch, nämlich zu weit südlich, im Plan eingezeichnet war. Da diese Tatsache erst kurz vor dem geplanten Abschluss (die Ortsplanungsstelle bei der Regierung wurde ja aufgelöst) des Flächennutzungsplan-Verfahrens ans Licht kam, erfolgte keine 3. Auslegung mehr. Es war also bekannt, dass sich ein ungünstiger Zuschnitt ergeben würde und es wurde billigend in Kauf genommen und das ohne konkreten Bedarf.</p> <p>Anstatt die Fläche logischerweise dann nicht als GE-Fläche auszuweisen, handelte man nach dem Prinzip „Augen zu und durch“. Darunter hätten nun die Anwohner von Brunn Ost zu leiden, indem die Ausrichtung der Verkehrsfläche in den Süden erfolgen solle.</p>
<p><b>Planerische Stellungnahme/ Beschlussvorschlag</b></p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen bleiben unverändert.</p> <p><b>Maßnahmen:</b> keine</p> <p><b>Begründung:</b> Die Aufstellung/Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht Gegenstand dieser Planung. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan liegt vor und dieser sieht die Fläche als Gewerbefläche vor. Aus welchen Gründen und wie die damalige Aufstellung erfolgt hat nichts mit diesem Verfahren zu tun. Auf die Stellungnahme der Regierung und des Landratsamtes wird verwiesen. Von keiner Fachstelle wird der Flächennutzungsplan in Frage gestellt.</p>
<p><b>Abstimmungsergebnis</b></p>	<p>___:___</p>
	<p>O: Gebietsunverträglichkeit: Das geplante Bauvorhaben erscheint uns auch als gebietsunverträglich. Hier wird eine singuläre, industrieartige Anlage in die wunderschöne Kultur-Landschaft nahe des Fischbacher Weihergebietes gesetzt. So eine Anlage, wie die geplante, ist nicht in einem kleinen Dorf wie Brunn in freier Landschaft, sondern im „Mittelzentrum“ in einem geeigneten GE/GI-Gebiet und am besten in gewerblicher Nachbarschaft anzusiedeln (siehe Anlage 26)</p>

	<p>Der genaue Betrachter kann im ausgelegten „Grundriss Erdgeschoss „eine ca. 33 m lange Abbundmaschine der Firma Hundegger entdecken (s. Anlage 27). Das sind definitiv industrielle Ausmaße. Der Betrieb gehört in ein GI-Gebiet.</p>
	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen bleiben unverändert.</p> <p><b>Maßnahmen:</b> keine</p> <p><b>Begründung:</b> Auf die Stellungnahmen der einzelnen Fachstellen wird verwiesen, es werden keine Bedenken und Einwendungen geäußert. Durch die Regierung der Oberpfalz besteht nunmehr ebenso Einverständnis, wenn die Ausfahrt aus dem Plangrundstück und das Einbiegen in die SAD 1 nachgewiesen wird. Die Schleppkurven liegen vor und liegen als Anlage bei. Auch die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben im Gewerbegebiet zulässig ist. Die schalltechnische Untersuchung ist zu beachten.</p>
<p><b>Abstimmungsergebnis</b></p>	<p>—:—</p>
	<p>P: Flächenfraß und Zersiedelung / Landschaft / Dimension des Bauwerks/ industrielle Ausmaße/Höhenlage der Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss:</p> <p>Die Orte Fischbach und Brunn liegen inselartig in einem weiträumigen Landschaftsschutzgebiet (s. Anlage 28). Wir verweisen auch auf das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 37 Samsbacher und Kaspeltshuber Forst (Regionalplan Oberpfalz-Nord 2.2 (Z) (37).</p> <p>Das Bauwerk, das hier entstehen soll, passt mit 75 m Länge, 30 m Breite und ca. 12 m Höhe in keinsten Weise ins Landschaftsbild und sogar im Umweltbericht wird der Bauklotz als „mittlerer Fremdkörper“ bezeichnet. Das ist die Stufe 3 von 4 (von keine, geringe, mittlere, hohe Beeinträchtigung).</p> <p>Im Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Erschließungsplan ist die abweichende Bauweise festgesetzt worden, weil mit dem Baum die Längenbegrenzung von 50 Metern, die die Landesbauordnung vorsieht, mit einer geplanten Länge von 75 Metern damit um 50% überschreitet, obwohl diese Bauweise im Widerspruch zu den örtlichen Gegebenheiten steht.</p> <p>Das längste Gebäude in ganz Fischbach und Brunn dürfte derzeit die Grundschule Fischbach mit rund 40 m Länge darstellen. Sogar der Umweltbericht kommt in der allgemeinverständlichen Zusammenfassung (Punkt 13) zu folgender Aussage: „Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholung sowie Boden sind als mittel zu bewerten.“ Bitte bedenken Sie, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne gem. §1 (6) Nr. 7 BauGB die</p>

	<p>„Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ zu berücksichtigen sind.</p> <p>Das geplante Gebäude stellt schon gar nicht die ortsübliche Bebauung eines ca. 250-Einwohner-Dorfes dar. Die vorherrschende Bebauung mit überwiegend Einfamilien- und Zweifamilienwohnhäusern, sowie einigen Bauernhöfen auf. Das digitale Geländemodell im Schallschutzgutachten auf S. 10 stellt den krassen Unterschied der angrenzenden Wohnbebauung im Kontrast zur geplanten Fertigungshalle anschaulich dar (s. Anlage 28).</p> <p>Geht man von einem mittelgroßen Einfamilienhaus aus, so würden in das geplante Bauvorhaben in Bezug auf den umbauten Raum rund 28 Einfamilienhäuser passen.</p> <p>Finden Sie das für angemessen?</p> <p>Wir denken an das Beispiel verdeutlicht, dass wir hier nicht mehr nur von einem handwerklichen Zimmereibetrieb sprechen, sondern dass ein Industrie-Betrieb entstehen soll. Dieser würde sich in seiner erheblichen Dimensionierung und seiner exponierten Lage auf einem Niveau von 450,15 müNN in seiner Fremdartigkeit gegenüber der offenen Landschaft, die vom Waldrand des Büchsen-/Kram- und Leerweihers bis zum Waldrand oberhalb Lohbügl reicht, erheblich absetzen. Fast genau in den Mittelpunkt dieser offenen Landschaft, die von Wiesen und Feldern geprägt ist, sollte nun dieses singuläre Bauwerk gesetzt werden und wird die natürliche Eigenart der Kulturlandschaft zerstören.</p> <p>Hier greifen wir erneut die Feststellung des Landratsamtes Schwandorf v. 29.01.1997 zur ursprünglich in Fischbach geplanten Gewerbefläche (s. unsere Ausführungen unter Punkt G /Anlage 18) auf. Wir zitieren:</p> <p>„Im Hinblick auf die Erhaltung des ländlich geprägten Orts- und Landschaftsbilds sowie der landschaftstypischen Strukturen sollte auf der Ausweisung des geplanten Gewerbegebiets verzichtet werden.“</p> <p>Es wird mit zweierlei Maß gemessen, was für Fischbach galt, gilt offensichtlich für Brunn nicht, obwohl beides im gleichen Landschaftsraum und nur wenige Meter voneinander entfernt liegt.</p> <p>Die Höhenlage der Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss ist mit 450,15 Münn wesentlich zu hoch angesetzt und dies soll in einem Vor-Ort-Termin eine Überprüfung finden (Bauaufsicht, Verkehrssicherheit, landesplanerische Abteilung, Naturschutz-Behörde)</p>
<p><b>Planerische Stellungnahme/ Beschlussvorschlag</b></p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen bleiben unverändert.</p> <p><b>Maßnahmen:</b> keine</p> <p><b>Begründung:</b> Die Auswirkungen sind wie folgt zu erwarten:</p>

	<p>„Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsneigung werden nicht befürchtet. Durch die neue Bebauung wird jedoch ein neuer „Fremdkörper“ in der ansonsten landwirtschaftlich geprägten Flur entstehen. Auf Grund der jedoch bereits im Flächennutzungsplan festgesetzten und in den B-Plan übernommenen Eingrünung ist eine gute Einbindung in die Landschaft zu erwarten. Das Plangebiet ist zur Erholungseignung wenig geeignet, besondere Sichtbeziehungen oder Einrichtung zur Erholung sind nicht vorhanden.</p> <p>Bewertung:</p> <p>Auf Grund der Lage und der wenigen vorhandenen gliedernden Strukturen sowie der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie der vorgesehenen Eingrünung sind erhebliche nachteiligen Auswirkungen auf das „Schutzgut Landschaftsbild und Erholung“ nicht zu erwarten und hier mit mittel einzustufen.“</p> <p>Durch die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern – Der Umweltbericht in der Praxis sind die Ergebnisse der Umweltprüfung wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>„Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der abschließenden Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB). Die Entscheidungen dazu trifft ausschließlich die Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen auf der Grundlage der eingegangenen fachlichen Stellungnahmen. Trotz der nun ausführlichen Darstellung umweltbezogener Inhalte im Umweltbericht kommt den Umweltbelangen in der Abwägung kein zusätzliches, verstärktes Gewicht zu.“</p> <p>Es ist bewusst, dass sich das Landschaftsbild dadurch ändert, durch die Eingrünungsmaßnahmen soll das Vorhaben in die Landschaft integriert werden.</p> <p>An den Planungen soll festgehalten werden.</p>
<p><b>Abstimmungsergebnis</b></p>	<p>—:—</p>
	<p>Q: Verlust von landwirtschaftlicher Fläche:</p> <p>Unter 5.4.1.(G)Landesentwicklungsprogramm Bayern kommt dem Erhalt von land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen eine besondere Bedeutung zu. Ein Grundsatz, der in Bezug auf „unser“ Dorf Brunn vollends zutrifft Unter 5.4.3(G), soll als weiterer Grundsatz gelten, dass eine vielfältige landwirtschaftliche Nutzung ... zum Erhalt und zur Pflege der Kulturlandschaft beitragen soll.</p> <p>Gerade in Zeiten des Ukraine-Krieges und der damit verbundenen Knappheit von Getreide lassen Sie es zu, dass auf dem Dorf wertvolle landwirtschaftliche Flächen verloren gehen. Das ist einfach nicht nachvollziehbar.</p>

<b>Planerische Stellungnahme/ Beschlussvorschlag</b>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen bleiben unverändert.</p> <p><b>Maßnahmen:</b> keine</p> <p><b>Begründung:</b> Der Anbau von Getreide auf der Fläche ist rein spekulativ. Die Fachstellen der Landwirtschaft wurden erneut am Verfahren beteiligt. Es gingen keine Einwendungen ein.</p>
<b>Abstimmungsergebnis</b>	<p>—:—</p>
	<p>R: Begründung zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan:</p> <p>Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Bezug auf die Standort Entscheidung ist völlig unzutreffend.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wenn die Bereitschaft des Grundstückseigentümers die Fläche abzugeben hier ausschlaggebend sein soll, dann dürfte an vielen Stellen in Deutschland gebaut werden, nur weil ein Eigentümer bereit ist seine Fläche abzugeben.</li> <li>• Die Darstellung im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ist unerheblich, weil dieser zumindest teilweise, wenn nicht sogar komplett unwirksam ist (s. Anlage 16). Nur weil die Fläche im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt ist, bietet sie sich nicht automatisch für das Vorhaben an. Es fehlt an differenzierter Betrachtung.</li> <li>• Die verkehrliche Anbindung an die SAD 1 ist genauso am Standort in Nittenau gegeben (siehe unsere Erläuterungen unter Punkt D und T)</li> <li>• Herr Dannerbeck führt sein Unternehmen von Nittenau aus. Am Sulzbach 1. Dieser Aspekt spricht für eine Ansiedlung in Nittenau an wesentlich besser geeigneter Stelle, z. B., „Schlingmannareal III“. Dort besteht Abgabebereitschaft und die Eigentümer signalisieren Bereitschaft zu weiteren Gesprächen. Am Rande: Diese Fläche ist vom offiziellen Firmensitz der Holzbau Dannerbeck GmbH, Am Sulzbach 1 in Nittenau fußläufig zu erreichen, ist noch dazu relativ eben und hat einen guten Zuschnitt.</li> </ul> <p>Planungsalternativen stehen zur Verfügung.</p> <p>Bei (LEP 5.1) handelt es sich lediglich um einen Grundsatz, dessen Einhaltung nicht zwingend ist. Diesem Grundsatz ist entgegenzuhalten, dass es sich nach Aussagen der Stadtverwaltung nicht um eine Erweiterung am bisherigen Standort in der Flurstrasse 1 in Brunn (Dorfgebiet) handelt, sondern die Baumaßnahme einen kompletten Neubau unter Aufgabe des alten Standortes stattfinden soll.</p> <p>Herr Dannerbeck ist zwar ortsverbunden, allerdings nicht ortsgebunden. Im Übrigen sei erwähnt, dass nicht die Holzbau GmbH &amp; Co. KG, sondern Herr Dannerbeck Patrick als Vorhabenträger genannt ist.</p>



	Es wird das Bild einer Zersplitterung entstehen. Der Betrieb wird optisch nicht in den Ort eingegliedert werden können.
<b>Planerische Stellungnahme/ Beschlussvorschlag</b>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen bleiben unverändert.</p> <p><b>Maßnahmen:</b> keine</p> <p><b>Begründung:</b> Aufgrund der Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz vom 14.10.2021 fand ein gemeinsamer Besprechungstermin statt. Die Planunterlagen wurden daraufhin nachgebessert und eine Standortanalyse erstellt. Auf die neue Stellungnahme der Regierung wird verwiesen. Mit der Planung besteht nunmehr Einverständnis, wenn die Ausfahrt des Sondertransportes aus dem Plangrundstück und das Einbiegen in die SAD 1 nachgewiesen werden kann. Damit kann ein Abweichen vom Anbindegebot entsprechend der ersten Ausnahme (vgl. LEP 3.3 Z) zur Anwendung kommen. Die Planunterlagen sind dahingehend richtig, dass Herr Dannerbeck Patrick der Vorhabenträger ist.</p>
<b>Abstimmungsergebnis</b>	__:__
	<p>S: Einordnung in die Ziele des Raumordnungsplans (Landesentwicklungsplan s. auch Punkt D):</p> <p>Bei der Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung im Entwurf des Bebauungsplans fällt insbesondere auf, dass bewusst nur Aspekte Pro des Bauvorhabens erwähnt werden. Wie auch der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbands Oberpfalz-Nord v. 05.07.2021 teilweise zu entnehmen ist, sind auch einige Punkte kritisch zu sehen, z. B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Erhaltung und Stärkung der Landwirtschaft (B III 1)</li> <li>• der Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzfläche gegenüber konkurrierenden Nutzungen</li> <li>• (B III 2.1). (siehe auch Stellungnahme Amt f. Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schwandorf v. 09.06.2021)</li> <li>• der Berücksichtigung von Belangen des Immissionsschutzes ist eine hohe Bedeutung</li> <li>• zuzumessen(G)(A1.2)</li> </ul> <p>Dem fügen wie noch hinzu:</p>

	<p>Dass die Stadt Nittenau diesen Betrieb grundsätzlich nicht an eine andere Gemeinde verlieren will, ist für uns nachvollziehbar, widerspricht aber hier einem weiteren Ziel aus dem Regionalplan für unsere Region 4.2(Z). Demnach sollen interkommunale Gewerbegebiete im Kooperationsgebiet Nittenau/Bruck/Bodenwöhr geschaffen werden, denn zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Landkreises ist ein bedarfs- und marktgerechtes Angebot an qualifizierten Industrie- und Gewerbeflächen notwendig.</p> <p>Die Anzahl an landesplanerischen / raumplanerischen Grundsätzen und Zielen, die gegen einen Bau sprechen überwiegen wohingegen die wenigen Grundsätze und Ziele, die für den Bau an dieser Stelle sprechen, in der Begründung zum Bauvorhaben genannt sind.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan leidet an erheblichen Abwägungsmängeln.</p>
<p><b>Planerische Stellungnahme/ Beschlussvorschlag</b></p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen bleiben unverändert.</p> <p><b>Maßnahmen:</b> keine</p> <p><b>Begründung:</b> Auf die neue Stellungnahme der Regierung wird verwiesen. Mit der Planung besteht nunmehr Einverständnis, wenn die Ausfahrt des Sondertransportes aus dem Plangrundstück und das Einbiegen in die SAD 1 nachgewiesen werden kann. Damit kann ein Abweichen vom Anbindegebot entsprechend der ersten Ausnahme (vgl. LEP 3.3 Z) zur Anwendung kommen. In der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes ist wiederum auch das Ziel B IV 1.4 genannt, wonach die Entwicklungsmöglichkeiten bereits ansässiger Wirtschaftsbetriebe auch durch die Instrumente der Bauleitplanung sowie durch Bereitstellung der erforderlichen Infrastrukturausstattung zu sichern sind. Die Stellungnahme der Regierung soll Beachtung finden, was auch geschieht. Auf die Abwägung der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes wird verwiesen. Wie bereits erwähnt liegt die Planungshoheit bei der Stadt Nittenau, die eingegangenen Stellungnahmen sind zu behandeln und abzuwägen.</p>
<p><b>Abstimmungsergebnis</b></p>	<p>__:__</p>
	<p>T: Situation betreffend Verkehr: <u>I. in Bezug auf das Verbringen der bei Holzbau Dannerbeck gefertigten Teile auf die SAD 1:</u> Die gesamte Bevölkerung von Brunn und Fischbach ist von dem geplanten Vorhaben besonders betroffen in Bezug auf die geplanten Sondertransporte mit einer Länge von bis zu 50 m (15-20 Mal /Jahr - „Tendenz steigend“), bei denen mit Straßensperrungen zu rechnen ist (s. Erläuterungen in der Anlage 3 zur Standortanalyse v. 14.10.2021).</p>

	<p>Hierzu wurde vom Planer eine „Schleppkurve“ vorgelegt, die nicht Teil der offengelegten Unterlagen ist. Möchte man diese wichtige Information der Bevölkerung nicht mitteilen? Warum ist die Schleppkurve nicht Teil der Standortanalyse?</p> <p>In der Standortanalyse gipfeln dann Aussagen wie, eine längere Fahrtzeit von ca. 14 Minuten zum Autobahnanschluss von einem Standort in Nittenau aus käme erschwerend hinzu (wohlgemerkt bei bayernweiter Belieferung) und die Route von Nittenau würde Hindernisse wie z. B. beengte Straßen und sogar einen nicht passierbaren Kreisverkehr enthalten. Wenn ein Kreisverkehr gut ausgebaut ist, dann ist es der Brucker Kreisverkehr. Aber aus dem Grundstück Flur-Nr. 607/1 kommt man „ohne Rangieren und in einem Zug“ (s. zwei textliche Bemerkungen in rotem Kasten) auf der beigefügten Schleppkurve (s. Anlage 30) heraus.</p> <p>Hier verstrickt man sich in nicht schlüssigen Aussagen und die „Glaubwürdigkeit“ der Angaben wird zwangsläufig hinterfragt.</p>
<p><b>Planerische Stellungnahme/ Beschlussvorschlag</b></p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen bleiben unverändert.</p> <p><b>Maßnahmen:</b> keine</p> <p><b>Begründung:</b> Auf die Stellungnahme der Regierung wird verwiesen, demnach wird die Situation der Verkehrsanbindung anerkannt und kann mitgetragen werden. Die Ausfahrt aus dem Grundstück und das Einbiegen in die SAD 1 ist durch Schleppkurven nachgewiesen. Der Kreisverkehr ist gut ausgebaut, dem wird nicht widersprochen, jedoch ist für den Sondertransport die Sperrung des Kreisverkehrs und das Befahren entgegen der Fahrtrichtung notwendig. Sondertransporte sind 15-20mal im Jahr geplant. Aufgrund dessen wird der Planstandort nach wie vor bevorzugt. An den Planungen wird festgehalten.</p>
<p><b>Abstimmungsergebnis</b></p>	<p>__:__</p>
	<p>II. in Bezug auf die aktuellen Verhältnisse Aspetweg und Flurweg: Der Aspetweg dient jetzt schon mehreren LKWs dauerhaft als Nacht-Parkplatz, worauf im Rahmen der Bürgerversammlung hingewiesen wurde. Es war zu erfahren, dass die LKW-Fahrer sogar von sich aus dem Bankett auf einer öffentlichen Straße aufgeschottert haben, um gut parken zu können. Nach Aussage der LKW-Fahrer wurde Ihnen diese Aufschotterung sogar genehmigt? (s. Anlage 31)</p> <p>Es steht zu befürchten, dass durch eine gewerbliche Ansiedlung in "Brunn Ost Fläche 607/1", Anlieferer der Holzbau Dannerbeck GmbH dem Beispiel folgen und ebenfalls da parken, wenn Sie beispielsweise nach Geschäftsschluss am Standort eintreffen und zum Entladen den nächsten Tag abwarten müssen. Dass Herr Dannerbeck nach Geschäftsschluss ankommende LKWs auf seinem Betriebsgelände nicht parken lassen möchte, hat er im Übrigen auf der Stadtratssitzung bei der Erstvorstellung seines Projektes am</p>

18.05.2021 bestätigt. Ein LKW-Parkplatz außerhalb des Betriebsgeländes ist ebenfalls nicht geplant. Das verschärft die aktuell schon nicht befriedigende Situation um ein Vielfaches.

Dass unsere Anmerkungen „spekulativ“ seien, lassen wir nicht gelten (s. S.33 Unterlagen zur Abwägung). Vielmehr beschäftigen wir uns mit den möglichen Auswirkungen und das erwarten wir auch von Ihnen. Probleme sollten von Vorneherein vermieden werden bevor sie überhaupt auftreten, denn anfangs stand auf dem Aspetweg nur ein LKW, dann kam ein zweiter hinzu...das Problem Parken im Aspetweg sollte überdacht werden.

Der Flurweg dient der Firma Dannerbeck als dauerhafter Abstellplatz von LKWs und Anhängern und er wird auch für das Abstellen von angeliefertem Material genutzt. Hier werden ganze Anhänger-Ladungen (ungesichert?) abgestellt, denn wie Herr Dannerbeck gerne bei seinen Präsentationen in den Gremien der Stadt zu sagen pflegt:

„Wir sind an unserem Standort in der Flurstraße PLATZTECHNISCH am Ende“.

Es entsteht der Eindruck, dass sich die Stadt Nittenau mit so einem Argument wie diesem scheinbar unter Druck setzen lässt und deshalb die Planungen forciert, um der scheinbar ausweglosen Situation des Unternehmers beizukommen. Dabei ist diese von ihm selbst verursacht.

Warum schauen die Behörden hier, wie es scheint, bewusst weg? Dieser Tatbestand ist für jeden, der auf der SAD1 unterwegs ist, sofort ersichtlich. Fehlt es hier an Kontrollen?

Stellen Sie sich vor. alle Unternehmer würden so agieren? Diesem Missstand wäre durch die übergangsweise Anmietung von Lagerflächen bzw. Betriebsgebäuden schnell abzuhelpfen.

Außerdem zeigt dieser anspruchsbehaftete Denkansatz seitens des Unternehmers auf, dass im Falle einer Ansiedlung in „Brunn Ost Fläche 607/1“ die Rechte der Anwohner im Zweifel immer zu kurz kämen und diese förmlich gezwungen wären als letztes Mittel Rechtsschritte einzuleiten. Das darf nicht geschehen.

Der Flurweg dient der Firma Dannerbeck als dauerhafter Abstellplatz von LKWs und Anhängern und er wird auch für das Abstellen von angeliefertem Material genutzt. Hier werden ganze Anhänger-Ladungen (ungesichert?) abgestellt, denn wie Herr Dannerbeck gerne bei seinen Präsentationen in den Gremien der Stadt zu sagen pflegt:

„Wir sind an unserem Standort in der Flurstraße PLATZTECHNISCH am Ende“.

Es entsteht der Eindruck, dass sich die Stadt Nittenau mit so einem Argument wie diesem scheinbar unter Druck setzen lässt und deshalb die Planungen forciert, um der scheinbar ausweglosen Situation des Unternehmers beizukommen. Dabei ist diese von ihm selbst verursacht.

Warum schauen die Behörden hier, wie es scheint, bewusst weg? Dieser Tatbestand ist für jeden, der auf der SAD1 unterwegs ist, sofort ersichtlich. Fehlt es hier an Kontrollen?

	<p>Stellen Sie sich vor. alle Unternehmer würden so agieren? Diesem Missstand wäre durch die übergangsweise Anmietung von Lagerflächen bzw. Betriebsgebäuden schnell abzuhelpen.</p> <p>Außerdem zeigt dieser anspruchsbehaftete Denkansatz seitens des Unternehmers auf, dass im Falle einer Ansiedlung in „Brunn Ost Fläche 607/1" die Rechte der Anwohner im Zweifel immer zu kurz kämen und diese förmlich gezwungen wären als letztes Mittel Rechtsschritte einzuleiten. Das darf nicht geschehen.</p>
<p><b>Planerische Stellungnahme/ Beschlussvorschlag</b></p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen bleiben unverändert.</p> <p><b>Maßnahmen:</b> keine</p> <p><b>Begründung:</b> Es wird darauf hingewiesen, dass das Parken außerorts entlang von Straßen verboten ist. Inwieweit die Zulässigkeit dieser Parkplätze gegeben ist, ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und hat mit der Planung nichts zu tun. Ankommende LKW's müssen sich an die Straßenverkehrsordnung ebenso halten. Die Anmerkungen sind spekulativ und werden daher nur zur Kenntnis genommen. Die Parksituation am Flurweg am derzeitigen Standort der Firma hat auch nichts mit den Neuplanungen zu tun. Es ist richtig, dass am derzeitigen Standort kein Platz mehr vorhanden ist, sonst wäre die Neuplanung nicht notwendig. Die Neuplanung und somit die Vergrößerung des Betriebes der Firma Dannerbeck entspricht komplett den Planungszielen der Stadt Nittenau. Ortsansässige Betriebe sollen auch im Stadtgebiet bleiben und sich auch dort entwickeln können. Die weiteren Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. An den Planungen wird festgehalten.</p>
<p><b>Abstimmungsergebnis</b></p>	<p>_: _</p>
	<p>III. in Bezug auf das Unfallgeschehen: Gerade die Ortszufahrten entlang der Kreisstraße SAD 1 beginnend mit Fischbach bis nach Haiderhöf sind kritische Punkte, auf denen es sehr häufig zu Verkehrsunfällen kommt. Nach unserer Schätzung dürften wir die letzten 5 Jahre bestimmt von über 50 Unfällen sprechen, wovon es wohl etliche Unfälle mit Verletzten gab. Alleine die Zufahrt Aspetweg. ist auf jeden Fall jährlich, wenn nicht sogar häufiger, Ort teilweise schwerer Unfälle. Wir Anwohner können das leider immer wieder mitverfolgen, wenn Feuerwehren, Sanitäter und Notärzte mit Blaulicht unterwegs sind. Auch die Verkehrsstatistiken werden unsere Einschätzung bestätigen. Jedesmal, wenn man die Sirene hört, hofft man, dass seine Lieben, die gerade noch unterwegs sind, wohlbehalten nach Hause kommen.</p>

Die besagte Kreuzung Aspetweg /SAD 1 ist In Punkte Verkehrssicherheit für die Anwohner sowieso ein neuralgischer Punkt. Personen aus dem Kreis der Unterzeichner schilderten mehrfach kritische und auch gefährliche Situationen: In einem Falle konnte ein Auffahrunfall, verursacht durch ein nachfolgendes Fahrzeug, beim Linksabbiegen nach Brunn nur durch beherztes und mit Vollgas schnelles Einfahren in den Feldweg zum Fischbacher Weihergebiet verhindert werden. Eine weitere Person aus dem Kreis der Unterzeichner hatte leider nicht so viel Glück und wurde bereits genau an dieser Stelle unverschuldet in einen Unfall verwickelt. Ähnliche Situationen erlebten auch schon andere Anwohner, die den Weg täglich nehmen.

Dass der Verkehr an der Kreuzung Aspetweg /SAD 1 durch das Bauvorhaben gerade in Bezug auf den LKW-Verkehr (auch Sondertransporte mit Zugmaschine und Nachläufer) zunehmen wird, steht außer Frage. Insoweit verweisen wir auf die Bedenken des Landratsamtes Schwandorf v. 10.03.2000 der Tiefbauabteilung, nach denen die geforderte Linksabbiegespur mit der Aufstellung des Bebauungsplanes GE-Brunn zu einem späteren Zeitpunkt zu berücksichtigen sei (siehe Anlage 32 - 2 Seiten).

Dort heißt es:  
„Aus Verkehrssicherheitsgründen kann einer Zufahrt zu einem neuen Gewerbegebiet nur zugestimmt werden, wenn vom Maßnahmenträger im Bereich der Kreisstraße eine Linksabbiegerspur errichtet wird.“  
»eindeutige Formulierung als unabänderliche Bedingung, dass hier gewerbliche/industrielle Ansiedlung entsteht ist ebenfalls unstrittig.

Nach Abwägungsunterlagen zum Abschluss des Flächennutzungsplanverfahrens wurde im Stadtrat der Beschluss gefasst, dass diese aufschiebende Bedingung in den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan aufzunehmen ist:

Nr.	Bedenken und Anregungen	Behandlung – Abwägung	Beschluß
	Landratsamt Schwandorf v. 10.03.2000 - Tiefbauabteilung -	Die vom Landratsamt geforderte Linksabbiegespur wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes GE-Brunn zu einem späteren Zeitpunkt berücksichtigt.	Hinweis in Erläuterungsbericht aufnehmen. <i>wurde nicht aufgenommen</i>

Nr.	Bedenken und Anregungen	Behandlung – Abwägung	Beschluß
	Seite 2 zum Schreiben SA 0-vf vom 22.02.2000 an die Ortschaftenrat für die Oberpfalz, Regierung <b>RON</b> der Ferngas, Nordbayern GmbH mit folgender Ergänzung zu beachten: Stämme und Schutzstreifen Gräber dürfen nur in einem Abstand von 2,0 m rechts und links der Leitungsstrecke nach örtlicher Einweisung durch NGH gepflanzt werden. Außerdem bitten wir Sie, rechtzeitig vor Beginn von Arbeiten im HILFUNGsbereich	Leitung lt. Planbeilage wird berichtigt.	Nachrichtliche Übernahme der FG-Leitung in Brunn.

Dies ist jedoch nicht geschehen (hierzu haben wir den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan eingesehen). Warum? Aus finanziellen Gründen?

Einmal getroffene, sogar schriftlich fixierte Aussagen, über die der Stadtrat beschlossen hat, dass sie umgesetzt werden, wurden nicht umgesetzt und haben plötzlich 22 Jahre später keine Bedeutung mehr - kein Wunder, wenn das Vertrauen der Bevölkerung gegenüber der Gemeinde und auch der Genehmigungsbehörde aufgrund solcher Tatsachen nicht mehr gegeben ist. Außerdem ist es ist nicht korrekt, wie in den Abwägungsunterlagen auf S.34 behauptet wird, die genannte Linksabbiegespur würde sich auf ein anderes Vorhaben beziehen.

„Durch die Ausweisung des neuen Wohngebietes bei Brunn sollte die Erschließung so angeordnet werden, dass sowohl das nördlich der Kreisstraße geplante Gewerbegebiet als auch das Wohngebiet von Brunn über diese Linksabbiegestreifen sicher angefahren werden können.

»bezieht sich eindeutig auf die Flächen, die südlich der SAD 1 liegen und es wird von „Linksabbiegestreifen“(Plural)gesprochen

Hier stellt sich die Frage, ob es erst zu weiteren Unfällen kommen muss, bevor gehandelt wird. Wer übernimmt dann die Verantwortung hierfür?

<b>Planerische Stellungnahme/ Beschlussvorschlag</b>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen bleiben unverändert.</p> <p>Maßnahmen: keine</p> <p>Begründung: Das Landratsamt Schwandorf wurde ebenfalls wieder am Verfahren beteiligt. Durch die Verkehrsbehörde wurde eine Stellungnahme abgegeben. In der Stellungnahme wird keine Linksabbiegespur gefordert. Die Stellungnahme aus der Anlage bezieht sich auf ein anderes Vorhaben, hier wäre eine neue Zufahrt zur Kreisstraße SAD 1 errichtet worden. Nachrichtlich wird erwähnt, dass der Betrieb Holzbau Dannerbeck bereits jetzt in Brunn angesiedelt ist und der bisherige Lieferverkehr auch bereits von der Kreisstraße weg in den Ort läuft. Die Verkehrsmenge wird als gering gesehen.</p>
<b>Abstimmungsergebnis</b>	<p>_: _</p>
	<p>IV. Verkehr in Bezug auf wild abfließende Wässer: Am 09.06.2021 kam es in Brunn zu einem Starkregen-Ereignis von nur ca. 10 Minuten. Es hat in diesem doch relativ kurzen Zeitraum wirklich „geschüttet“. Innerhalb kürzester Zeit gingen gewaltige Regenmassen nieder und eine Person aus unserer Gruppe schildert, dass ihr beim Vorbeifahren an der „Fläche Brunn Ost 607/1“ nachdem das Schlimmste vorbei war, auffiel, dass sich auf dem Feld (Flurstück 607 bzw. 607/1 der Gemarkung Fischbach) vom leicht abfallenden Hang (ca. 5m auf 200m Länge, abfallend von Westen nach Osten) ein sehr großer Bereich Oberflächenwasser ansammelte. Sie konnte feststellen, dass das Wasser sich teilweise seinen Weg über den Aspetweg, als auch über die SAD 1 gesucht hatte (s. Anlage 33(2 Seiten)) Bei der überbauten Fläche von rd. 7.300 m<sup>2</sup>, die hier entstehen soll und auch bei der geplanten Versiegelung der Verkehrsflächen, sowie der zwischenzeitlich erfolgten Verdichtung des Unterbodens auf der gesamten Fläche Flur-nr. 607/1 haben die Anwohner Bedenken, dass genau der gleiche Vorgang wieder passieren könnte, auch unter dem Aspekt von zunehmenden Starkregen-Ereignissen. Wenn nun bei Starkregen-Ereignissen mit längerer Dauer als nur 10 Minuten noch mehr Wassermassen über die beiden Straßen laufen, wird die Situation an dieser Kreuzung noch gefährlicher für alle, die dort unterwegs sind. Dass Starkregen-Ereignisse gewöhnlich immer eine kürzere Regendauer haben, wie in den Abwägungsunterlagen auf S.35 erwähnt wird, das sehen wir nicht so. Herr Schlegel vom Wasserwirtschaftsamt hat die Stadt Nittenau in Bezug auf diesen Vorgang mit Mail v. 23.09.2021 in Kenntnis gesetzt. Im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Erschließungsplan wird angegeben, dass die Sickerfähigkeit des Untergrundes bereits überprüft wurde. Nachdem das BV in einer Höhenlage von 450,15 müNN festgelegt ist und man sich durch die bereits begonnenen Erdarbeiten direkt vor Ort überzeugen kann, wie hoch sich der vorbereitete „Tisch „für die Bodenplatte herausheben wird gegenüber der SAD1, die in etwa auf einer Höhe von</p>



	447.5 m liegt, bestehen hier insgesamt erhebliche Bedenken in der Anwohnerschaft. Auch die Sickerfähigkeit des Untergrundes dürfte erheblich gelitten haben, durch Walzen mit schwerem Gerät, nicht nur in den Baufenstern, sondern auf der gesamten Fläche.
<b>Planerische Stellungnahme/ Beschlussvorschlag</b>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen bleiben unverändert.</p> <p><b>Maßnahmen:</b> keine</p> <p><b>Begründung:</b> In den Hinweisen ist auf die Gefahren von wild abfließendem Wasser hingewiesen. Ebenfalls darf das anfallende Oberflächenwasser nicht in die Entwässerungseinrichtungen der Kreisstraße eingeleitet werden. Die Sickeranlagen sind ausreichend zu dimensionieren. Herr Schlegel verweist in seiner Stellungnahme nur auf dieses Schreiben vom 23.09.2021. Inwiefern hier Handlungsbedarf besteht ist durch die Stadt Nittenau in eigener Zuständigkeit zu klären. Es erfolgt der Hinweis, dass Starkregenereignisse gewöhnlich immer eine kürzere Regendauer haben. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Fläche zukünftig bebaut ist und somit kein Oberflächenwasser unkontrolliert abläuft, sondern eben gezielt gesammelt und versickert wird. Es kann sein, dass sich die Situation dadurch sogar verbessert.</p>
<b>Abstimmungsergebnis</b>	__:__
	<p>U: unübersichtliche Kreuzung SAD1 /Aspetweg: Die Unterzeichner weisen darauf hin, dass sich durch die begonnenen Erdbauarbeiten und die aufgestellten Bauzäune mit Bespannung eine nicht gut einsehbare Einfahrt in die SAD1 Richtung Teublitz vom Aspetweg aus ergibt (s. Anlage 34). Wir fordern Sie auf, dies von der Bauaufsichtsbehörde bzw. der Verkehrsbehörde prüfen zu lassen, um Verkehrsunfälle zu vermeiden.</p>
<b>Planerische Stellungnahme/ Beschlussvorschlag</b>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen bleiben unverändert.</p> <p><b>Maßnahmen:</b> keine</p> <p><b>Begründung:</b> Die Stellungnahme hat nichts mit dem Bauleitplanverfahren zu tun, sondern bezieht sich auf die Durchführung der Baumaßnahme. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>Abstimmungsergebnis</b>	__:__
	<p>V: zur Standortanalyse: I. zu Alternativstandorte:</p>

	<p>In der Standortanalyse wird wirklich auf dreiste Weise versucht, den Eindruck zu vermitteln, dass es keine Alternativ-Standorte gäbe und dem widersprechen wir vehement.  Es wird nicht aufgezeigt, welche Grundstücke sich im Eigentum eines Investors befinden und somit zur Weitervermarktung zur Verfügung stehen, denn dann ist zusätzlich Potenzial vorhanden.  Der Stadt Nittenau empfehlen wir dringend ihre Erschließungsbemühungen von bisher unerschlossenen Flächen, wie z. B. „Lichtenhaid“ voranzutreiben, um den gewerblichen Bedarf adäquat decken zu können.</p> <p>Argumente, die als Contra, der In der „Standortanalyse“ aufgezeichneten Flächen angeführt werden, sprechen In vielen Fällen auch gegen die „Fläche Brunn Ost 607/1“. Zum Beispiel wird beim „Schlingmannareal II“ fehlendes Erweiterungspotenzial genannt. Dieses Erweiterungspotenzial gibt es in Brunn ebenfalls nicht. Oder das Gebiet (z. B. „Hirschenbleschen“) ist zu stark abfallend. Das trifft auch auf den Standort In Brunn zu. Wir sind der Überzeugung, dass die in der Standortanalyse getroffenen Aussagen des Vorhabenträgers und seinen Planern teilweise Im krassen Widerspruch zu den Planungen für das Betriebsgelände In Brunn stehen. Somit verdient das Papier den Begriff „Standortanalyse“ nach nicht. Wiederholt empfehlen wir der Stadt Nittenau an den Flächensparmanager der Regierung der Oberpfalz heranzutreten, soweit dies noch nicht geschehen ist.</p>
<p><b>Planerische Stellungnahme/  Beschlussvorschlag</b></p>	<p>Beschlussvorschlag:  Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen bleiben unverändert.</p> <p>Maßnahmen: keine</p> <p>Begründung: Mit der Regierung der Oberpfalz fand ein ausführlicher Besprechungstermin statt. Bei diesem Termin wurde die Standortanalyse vorbesprochen. Auf die eingegangene Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz wird verwiesen. Mit der Planung besteht nunmehr Einverständnis, wenn die Ausfahrt des Sondertransportes aus dem Plangrundstück und das Einbiegen in die SAD 1 nachgewiesen werden kann. Damit kann ein Abweichen vom Anbindegebot entsprechend der ersten Ausnahme (vgl. LEP 3.3 Z) zur Anwendung kommen. Die weiteren Gebiete können somit außer Betracht gelassen werden. In obigen Absatz wird nicht genau erläutert welche Aussagen im Widerspruch stehen sollen, deswegen wird dies zur Kenntnis genommen.  An den Planungen wird festgehalten.</p> <p>Für zukünftige Bauvorhaben kann die Zusammenarbeit mit den Flächensparmanager der Regierung der Oberpfalz angestrebt werden. Hat jedoch nichts mit dem konkreten Vorhaben zu tun.  Auf die Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz und die Standortanalyse wird verwiesen.</p>

<b>Abstimmungsergebnis</b>	-: -
	<p>II. zu ortsunüblichen Preisen:  Wie wir alle wissen, sind die Preise für Grund und Boden in der letzten Zeit markant nach oben gestiegen. Der Markt bestimmt den Preis. Ob aufgrund sich nicht deckender Preisvorstellungen eines Käufers und Verkäufers eine Abgabe als nicht gegeben gesehen werden kann, stellen wir definitiv in Frage.  Beispiel:  Ein junges Ehepaar möchte für sich ein Haus bauen und überlegt ein Grundstück in einem als WA ausgewiesenen Baugebiet zu erwerben. Der m2 Preis liegt bei rund 100 €. Es befindet sich aber ein landwirtschaftliches Grundstück im etwas weiter entfernten Außenbereich im Besitz der Familie, auf dem das Paar lieber bauen würde, weil dann die Grundstückskosten eingespart werden könnten.</p> <p>Fazit:  Genau solche Sachverhalte sind Treiber von Zersiedelung in reinster Form. Es wird also deutlich, dass gerade finanzielle Gründe nicht geeignet sind, diesem Problem beizukommen.</p> <p>Der Bauherr wäre bisher 2 Jahre erfolglos auf Grundstückssuche gewesen, heißt es. Nach unseren Informationen hat Herr Dannerbeck ein Angebot der Stadt Nittenau, eine geeignete Fläche in „Waltenried“ zu erwerben, ausgeschlagen.  Das hierzu erstellte Exposé, sowie die m2-Preise, die damals aufgerufen waren, sollten Ihnen ebenfalls bekannt sein.</p>
<b>Planerische Stellungnahme/ Beschlussvorschlag</b>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b>  Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen bleiben unverändert.</p> <p><b>Maßnahmen:</b> keine</p> <p><b>Begründung:</b>  Der Bodenrichtwert gibt einen Durchschnittswert für einen Quadratmeter unbebauten Bodens an. Abrufbar ist dieser für jede Gemeinde. Der Bodenrichtwert für Nittenau liegt bei 50 €/m<sup>2</sup>. Wird für ein unbebautes Grundstück nun das Doppelte verlangt, so wird keine Abgabebereitschaft gesehen.  Außerdem wird nochmal darauf verwiesen, dass die Fläche nicht nur alleine wegen des Preises gewählt wurde. Es sprechen viele Gründe für die Fläche wie z.B. die Verkehrsanbindung, der Ausweisung im Flächennutzungsplan etc.  Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist es nicht, die finanzielle Lage von Herrn Dannerbeck oder seiner Firma zu bewerten.</p>

	<p>Bezüglich der Fläche in Waltenried wird auf die Standortanalyse und die Stellungnahme der Fachstelle Regierung der Oberpfalz verwiesen.</p>
<b>Abstimmungsergebnis</b>	<p>__:__</p> <p>W: Fischbacher Teichlandschaft/Radwanderwege:</p> <p>Nicht vergessen, sollte man den Aspekt, dass insbesondere den Teichlandschaften im Oberpfälzer Seenland im Regionalplan besondere Bedeutung zukommen.</p> <p>Das Gebiet rund um Steinberg am See - mit dem Steinberger See als größten See – wird als Attraktion mehrmals in seiner Bedeutung für den Tourismus herausgehoben. Die Fläche ist von Steinberg ca. 4,5 km entfernt und liegt ebenfalls Nahe der bei Erholungsuchenden sehr beliebten Fischbacher Teichlandschaft, der sog. Fischbacher Weiher-Rund' n, in der sich auch viele Vogelarten angesiedelt haben.</p> <p>Der Bereich um Steinberg soll in die Ausweisung von Naturparks mit einbezogen werden (s. Regionalplan Oberpfalz-Nord 5.1 (Z). Die Fischbacher Weiher-Rund' n gilt mittlerweile auch auf einigen Outdoor-Plattformen als Geheimtipp. Auch wurde bereits mehrfach ein Wald- und Wiesenspaziergang durch das Gebiet rund um die Weiher durchgeführt. Der Beginn der Weiher-Kette ist nur rund 320 m vom Areal des Bauvorhabens entfernt, in der sich nun industriell anmutendes Gewerbe auftun. Das passt nicht in das Landschaftsbild, das schützenswert ist.</p> <p>Der Weg durch den Wald von Steinberg heraus über den „großen Weiher“ und über Brunn und Lohbügl ins südlich gelegene Regental ist bei vielen Radfahrern und Wanderern sehr beliebt und führt direkt an der zu bebauenden Fläche vorbei (s. Anlage 35). Jeder, der hier vorbeikommt und die schöne Landschaft rund um unsere schönen Dörfer liebt, wird sich fragen, was die Kommunalpolitiker dazu bewegt hat, ein Gewerbegebiet mitten In ein derart weltläufiges und offenes Landschaftsbild, das nicht einmal die SAD 1 zu durchtrennen vermag, zu etablieren und durch ein Bauwerk dieser Größe zu verschandeln.</p> <p>Da helfen auch die paar Ahorn-Bäume, die der Bebauungsplan vorsieht, nicht viel.</p>
<b>Planerische Stellungnahme/ Beschlussvorschlag</b>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen bleiben unverändert.</p> <p><b>Maßnahmen:</b> keine</p> <p><b>Begründung:</b> Die Stellungnahme enthält subjektive Meinungen. Es wird nicht abgestritten, dass sich das Landschaftsbild ändern wird. Jedoch werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild im Umweltbericht behandelt.</p> <p>Auf Grund der jedoch bereits im Flächennutzungsplan festgesetzten und in den B-Plan übernommenen</p>

	<p>Eingrünung ist eine gute Einbindung in die Landschaft zu erwarten.</p> <p>Auf die Stellungnahmen des Landratsamtes, den land- und forstwirtschaftlichen Stellen und der Regierung wird verwiesen. An den Planungen soll festgehalten werden.</p>
<b>Abstimmungsergebnis</b>	<p>__:__</p>
	<p>X: Ausgleichsfläche/Naturschutz:</p> <p>In Bezug auf die Ausgleichsfläche nahe des Büchsenweiher kann in keinsten Weise davon gesprochen werden, das diese den gesetzlichen Grundgedanken einer Ausgleichsfläche entsprechen.</p> <p>Hier wird lediglich eine scheinbare „Umwidmung“ von Fläche auf dem Papier betrieben, denn die Fläche ist derzeit schon als „Wiese“ (Nutzungscode 451) gelistet, bei der man bisher kaum von einer intensiven Nutzung sprechen kann, weil es sich um eine feuchte Wiese etliche Meter unter Niveau des Büchsenweiher handelt und landwirtschaftliche Fahrzeuge den Bereich nur in sehr langen Trockenperioden befahren können, um nicht einzusinken.</p> <p>Aus diesem Grunde ändert sich nichts in Bezug auf das „Mahdregime“ und dass diese Fläche gedüngt wurde, wäre aus landwirtschaftlicher und ökonomischer Sicht unserer Meinung nach völlig unsinnig gewesen. Wo soll hier also die geplante überbaute Fläche von rd. 7.300 m<sup>2</sup>, kompensiert werden? Sinn und Zweck einer Ausgleichsfläche ist es, hier den Verlust der landwirtschaftlichen Fläche auf Flur-nr. 607/1 durch Nutzungsänderung in Form einer Aufwertung einer bisherigen Fläche zu kompensieren. Für die Natur wird hier kein Ausgleich geschaffen. Es gibt hier nur eine Veränderung, nämlich den Bau des Gewerbebetriebes, um etwas auszugleichen ist aber eine zweite Veränderung nötig, sonst wird nichts „ausgeglichen“.</p> <p>Bei der Bewertung des Landschaftsbildes durch die Naturschutzbehörde des Landratsamtes Schwandorf v. 02.07.2021 wird darauf hingewiesen: „Der geplante Standort liegt Inmitten der freien Landschaft.“</p> <p>Wir wiederholen uns zwar an dieser Stelle und stellen fest, dass das Bauvorhaben aufgrund seiner exponierten Lage auch mit der angedachten Eingrünung sich nicht ins Landschaftsbild einfügen kann, schon gar nicht im Winter, wenn kein Laub an den Bäumen ist.</p>
<b>Planerische Stellungnahme/ Beschlussvorschlag</b>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen bleiben unverändert.</p> <p>Maßnahmen: keine</p> <p>Begründung: Die Untere Naturschutzbehörde ist verfahrensbeteiligt, mit der Ausgleichsfläche besteht Einverständnis. Maßnahmen zu extensive Grünlandnutzungen gehören zu den Standardmaßnahmen in der Eingriffs-/Ausgleichsplanung. Neben einem geänderten Mahdregime sind u.A. auch keine Dünungen oder ähnliche Boden verbessernde Maßnahmen mehr möglich.</p>

	Durch die geplante Eingrünung wird das Bauvorhaben bestmöglich in die Landschaft eingebunden (Minimierungsgrundsatz). Die Untere Naturschutzbehörde als Fachbehörde ist verfahrensbeteiligt. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege stehen der Planung nicht entgegen.
<b>Abstimmungsergebnis</b>	_: _
	<p>Y: Baustellen-Lärm:</p> <p>Nicht nur uns ist aufgefallen, dass Bauarbeiten bisher fast ausschließlich am Wochenende (Freitag und Samstag) erfolgten. Am Wochenende 15./16.07.2022 wurde beispielsweise mit etlichem schweren Gerät sogar bis 22:30 Uhr gearbeitet. Teilweise waren zu später Stunde noch Bagger, Walzen, Raupen und Traktoren mit Anhänger gleichzeitig unterwegs. Rückfahrwarner, das Quietschen der Ketten der Fahrzeuge und Rumpeln der Baggerschaufeln treiben den Schallpegel über die zulässigen Grenzwerte und sind schwer zu ertragen. Nachdem die Grenzwerte in der Bauphase nach der „Allgemeinen Verwaltungsvorschrift Baulärm“ einzuhalten sind, teilen wir mit, dass der zulässige Wert für Arbeiten nachts (nach 20 Uhr) den zulässigen Grenzwert bei weitem überschritten haben. Auch tagsüber ist bei gleichzeitigem Einsatz mehrerer schwerer Fahrzeuge der Grenzwert überschritten worden. Dieses Verhalten zeugt von einer gewissen Rücksichtslosigkeit gegenüber uns Anwohnern. Vorkehrungen zur Lärminderung sind nicht getroffen worden. Die zuständige Immissionsschutzstelle und der Unternehmer müssen umgehend Maßnahmen zum Schutze der Anwohner ergreifen.</p>
<b>Planerische Stellungnahme/ Beschlussvorschlag</b>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen bleiben unverändert.</p> <p><b>Maßnahmen:</b> keine</p> <p><b>Begründung:</b> Die Stellungnahme hat nichts mit dem Bauleitplanverfahren zu tun, sondern bezieht sich auf die Durchführung der Baumaßnahme. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>Abstimmungsergebnis</b>	_: _
	<p>Z: Zum Schluss:</p> <p>Nach Stand der 1. Öffentlichkeitsbeteiligung zum Flächennutzungsplanverfahren umfasste der GE-Bereich in Brunn eine weitaus größere Fläche, was vom Landratsamt mit Schreiben vom 09.07.1997 abgelehnt wurde (s. dazu auch Anlage 25(S.4)), da es zu nahe an der Wohnbebauung Brunn Ost lag. Man versucht aktuell mit seinen Bestrebungen sozusagen „mit der Hintertür durchs Wohnzimmer zu gelangen“. Denn wie wir alle wissen, bietet bestehende gewerbliche Ansiedlung immer auch Ansatzpunkte für deren</p>

Erweiterung im Nachhinein und ist von Anwohnern und Bürgern, die darunter zu leiden haben, schwer aufzuhalten. Erkennbar ist, dass sich ein „roter Faden“ durch Ihre Planungen zieht.

Sie versuchen durch aneinandergereihte Ausnahme um Ausnahme, das möglich zu machen, was per gesetzlicher Vorschriften eigentlich nicht sein soll, aber kommunalpolitisch offensichtlich gewünscht ist. An dieser Stelle möchten wir die Vorschrift des § 1 (7) BauGB erwähnen, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Bereits in unserer letzten Stellungnahme vom 01.12.2021 haben wir eindringlich darum gebeten, dass Sie sich detailliert mit unseren Einwendungen beschäftigen mögen.

Ob man von rechtem Abwägen bei der Behandlung des Bauprojektes im Bau- und Umweltausschuss am 14.12.2021 sprechen kann, diese Frage stellen wir in den Raum.

Es wurden zwar die Einwendungen aus der letzten Stellungnahme v. 01.12.2021 im Wortlaut vorgelesen, jedoch wurde keine einzige Nachfrage seitens des Stadtrates gestellt.

Alle Punkte dieser Stellungnahme wurden ohne Einwendungen und Nachfragen seitens des Gremiums „durchgewunken“. Als Bürger wünscht man sich hier eher eine offene Debattenkultur. Wir jedenfalls haben das Gefühl in dieser Sache nicht „gehört“ zu werden.

Wie es bei uns ankommt, dass mehrmals gegen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (s. auch Punkt B) verstoßen wurde, das liegt auf der Hand.

Dass mit der Baumaßnahme begonnen wurde, obwohl das Bauleitplanverfahren noch nicht abgeschlossen ist und auch keine Bekanntgabe des Bebauungsplanes erfolgte, verurteilen wir vollumfänglich. Hier werden Fakten geschaffen, die, wie wir im Vorangegangenen bereits schilderten, nicht rechtskonform sind.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass nach §30 BauGB keine Zulässigkeit besteht, das Vorhaben umzusetzen, da die Baumaßnahme nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt. Auch nach §33 BauGB besteht keine Zulässigkeit, wie wir unter Punkt C eingehend erläutert haben. Die Baumaßnahme liegt auch nach §34 BauGB nicht im Innenbereich und ist auch nach §35 BauGB (Bauen im Außenbereich) nicht zulässig.

Zu letzterem ist noch anzumerken, dass der Vorhabenträger wohl mit dem Grundstück gegenüber des Aspetwegs in Richtung Fischbach geliebäugelt habe. Hier war wohl eine Bebauung nach §35 BauGB - Bauen im Außenbereich - nicht möglich. Da fragt man sich schon, warum genau gegenüber, nur rund 15 m weiter, das Vorhaben umgesetzt werden dürfen-nur weil vor 21 Jahren dies auf dem planerischen „Reißbrett“ so festgehalten wurde.

Egal wie man es auch dreht und wendet, der jetzt geplante Standort für das Bauvorhaben Holzbau Dannerbeck ist ungeeignet und es ergibt sich kein Baurecht darauf.

Kommunen und Behörden sind gehalten für ein rechtskonformes und transparentes Verfahren zu sorgen.

Von vorgefertigten Beschlussvorschlägen, wie:

	<p>„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen bleiben unverändert. Maßnahmen: keine“</p> <p>bitten wir Abstand zu nehmen. Es ist auch Aufgabe von Kommunen / kommunalen Gremien und Behörden Lösungen zu suchen und nicht nur darauf hinzuweisen, dass von Bürgern, die sich im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung äußern, nicht gleich auch Lösungen mitpräsentiert werden.</p> <p>Gerade ein junger Bürgermeister, wie wir ihn haben, sollte die Themen und Zeichen der heutigen Zeit erkennen und er sollte mutig genug sein, „seine“ Kommune in behutsamer Weise weiterzuentwickeln. Ist es in Zeiten von Klimawandel und Ukraine-Krieg nicht auch gerade an den Bürgermeistern und den Stadträten, zu zeigen, dass sie Flächenfraß nicht unterstützen.</p> <p>Landwirtschaftliche Flächen sind gerade jetzt, nachdem Krieg in der Ukraine und damit in Europa herrscht, umso wichtiger für die Bevölkerung, um eine Versorgung mit Grundnahrungsmitteln wie Getreide sicherzustellen.</p> <p>Es geht uns nicht darum, dem Jungunternehmer zu schaden oder sozialen Unfrieden zu stiften, sondern wir möchten mit unserer Stellungnahme unsere Interessen im Rahmen der Bürgerbeteiligung vertreten und sehen auch eine Verpflichtung unseren Kindern gegenüber, die zukünftig vielleicht einmal unsere Immobilien übernehmen werden.</p> <p>Es sollen auch für die nächste Generation weiterhin angenehme, störungsfreie und sichere Lebensbedingungen in herrschen.</p> <p>Handeln Sie verantwortungsvoll für unsere jungen Menschen, die das von uns erwarten.</p> <p>Wir sollten alle gemeinsam an einer lebenswerten Zukunft für uns und unsere Kinder arbeiten. Machen Sie nicht nur Werbung für ein neues „Jugendparlament“ in Nittenau, sondern handeln Sie alle verantwortungsbewusst auch im Sinne der nächsten Generationen.</p>
<p><b>Planerische Stellungnahme/ Beschlussvorschlag</b></p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen bleiben unverändert.</p> <p>Maßnahmen: keine</p> <p>Begründung: Die planungsrechtlichen Vorgaben werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eingehalten. Um alle Bedenken und Einwendungen gerecht abwägen zu können wird dieses Verfahren durchgeführt, die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange eingebunden und um Stellungnahme gebeten. Durch den Bau- und Umweltausschuss werden diese Stellungnahmen behandelt und gerecht</p>



	<p>abgewogen. Dabei sind natürlich die politischen Interessen und die individuellen Meinungen zu bewerten und abzuwägen. Als Grundlage für die Ausweisung dient der rechtsgültige Flächennutzungsplan, durch die Ausnahme vom Anbindegebot stimmt auch die Regierung der Planung zu. (vorausgesetzt die Ausfahrt aus dem Plangebiet und das Einfahren in die Kreisstraße ist gegeben)</p> <p>Wie die weitere Entwicklung des Gebietes aussieht ist derzeit noch nicht bekannt und kann somit derzeit auch nicht gewertet werden.</p> <p>Mit heutiger Behandlung der Stellungnahmen im Bau- und Umweltausschuss werden diese nun eingehend bewertet und abgewogen. Die Stellungnahmen aus der ersten Beteiligung werden ebenfalls mit behandelt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. An den Planungen soll festgehalten werden.</p>
<b>Abstimmungsergebnis</b>	<p>—:—</p>

	<p><b>Private Stellungnahme B</b></p>
Stellungnahme vom 20.07.2022	<p><u>Einwender an Landratsamt Schwandorf (17.07.2022):</u>  <i>bezüglich unseres Schriftwechsels und insbesondere unserer E-Mail v. 07.07.2022 möchten wir uns nach dem Stand Ihrer Prüfung erkundigen und fordern erneut die Aussetzung der Vollziehung (Baustopp) bezüglich der Genehmigung des Landratsamtes v. 24.03.2022.</i></p> <p><u>Einwender an Landratsamt Schwandorf (07.07.2022):</u>  <i>Entsprechend Ihrer Antwort möchten wir klarstellen, dass von unserer Seite nicht behauptet wurde, dass es sich bei den ersten beiden „Versuchen“ der Auslegung nicht um eine Auslegung nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB gehandelt hätte.</i>  <i>Jedoch waren beide Auslegungen nicht verfahrensfehlerfrei und mussten vollumfänglich wiederholt werden – mit der Folge, dass am 24.03.2022 keine Genehmigung zum Bauvorhaben hätte erteilt werden dürfen.</i></p> <p><i>Wir erläutern:</i>  <i>Die Zulässigkeit eines Vorhabens nach §33 BauGB setzt zunächst die formelle Planreife voraus (§33 (1) Nr. 1 BauGB).</i>  <i>Hierfür ist erforderlich, dass – wir zitieren aus dem Gesetzestext – „die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Absatz 2, § 4 Absatz 2 und § 4a Absatz 2 bis 5 durchgeführt worden ist“.</i></p>

Zum 24.03. war keine rechtskräftige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgeschlossen worden und somit auch nicht „durchgeführt worden“.

Wir weisen darauf hin, dass die Gemeinden alle formellen und materiellen Vorgaben im Aufstellungsverfahren umfassend beachten müssen. Diese müssen im Genehmigungsverfahren vom Landratsamt **ohne Einschränkungen** überprüft werden!

Dies regelt §216 BauGB explizit. Die §§ 214 und 215 BauGB greifen noch nicht, da weder ein Bebauungsplan bekanntgemacht wurde, noch eine Satzung in Kraft getreten ist. Insofern ist ihr Hinweis – es läge kein Verfahrensfehler nach §§214 ff. vor – mehr als „verwunderlich“, könnte es doch den Eindruck vermitteln, es würde ihrerseits nur beanstandet, was in einem Normenkontrollverfahren als beachtlicher Fehler einzustufen ist. Genau das hat der Gesetzgeber so nicht gewollt.

Die Bekanntmachung v. 15.06.2022 ist erneut fehlerhaft, deswegen weisen wir wiederholt auf das Urteil BVerwG 11.09.2014 - 4 CN 1/14, NVwZ 2015, 232 (s. unsere Mail v. 01.07.21) sowie auf BVerwG 18.07.2013 (Az. 4 CN 3.12) (s. unsere Mail v. 14.04.22) hin.

Schon im zweiten Anlauf der Auslegung hätte das Landratsamt selbsttätig an die Stadt Nittenau herantreten müssen und auf die Fehler in der Bekanntmachung hinweisen müssen. Auch im dritten Anlauf erfüllt die Bekanntmachung v. 15.06.2022 nicht die in o.g. Urteilen geschilderten Voraussetzungen für ein fehlerfreies Verfahren. Diese Bekanntmachung ist von Ihnen zu beanstanden, genauso wie es zu beanstanden ist, dass keine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB durchgeführt wurde, da im jetzigen Verfahrensstadium die §§ 214 und 215 keine Rolle spielen.

Die materielle Planreife ist ebenfalls nicht gegeben, denn es liegt ein schwerer Abwägungsmangel (Unterlagen v. 25.01.22) vor, da die Informationen die in der „Standortanalyse“ aufgeführt werden, nicht nachvollziehbar sind, was wir gerne ausführlich erläutern:

Es soll vermittelt werden, dass keine anderen angebundenen, gewerblichen Alternativstandorte in Nittenau zur Verfügung stehen, was definitiv nicht der Fall ist. Es wird versucht das Anbindegebot (LEP Ziel 3.3) zu umgehen und darzustellen, dass "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" (LEP Ziel 3.2) nicht möglich wäre.

Konkret wird in Bezug auf das Industrie- und Gewerbegebiet „Schlingmannareal III“ (Bildmaterial liegt anbei) mit landesplanerischer Stellungnahme v. 01.12.2021 der Regierung der Oberpfalz darauf hingewiesen, dass alleinig der aufgerufene, vermeintlich „hohe“ Grundstückspreis von 90 €/m<sup>2</sup> (s. Anlage 4 zur Standortanalyse – Mail "Dibag Industriebau AG") nicht ausreichend sei, die Potenzialfläche für das beabsichtigte Vorhaben auszuschließen. Dem stimmen wir zu.

*Genauso wird erwähnt, dass das Potenzialgebiet „südlich Wulkersdorfer Straße“ allein aus topographischen Gründen bei einem derartigen Vorhaben nicht auszuschließen ist, weil das Geländegefälle dort durch entsprechende architektonische Planung kein Hindernis darstelle. Dem pflichten wir ebenfalls bei, denn das hat das „Brauhaus Nittenau“ mit seiner Ansiedlung dort vorbildlich bewiesen (siehe Bildmaterial anbei).*

*Im Anschluss daran wird von der Regierung der Oberpfalz auf die verkehrliche Anbindung eingegangen und zum Ausdruck gebracht, dass vom Anbindegebot abgewichen werden könne, **wenn „schlüssig“** dargelegt werde, dass geplante Sondertransporte mit einer Länge von bis zu 50m (15-20 Mal/pro Jahr - Tendenz steigend) den geplanten Standort auf Flur-nr. 607/1 überhaupt anfahren bzw. das Betriebsgelände verlassen können. Eine derartige Bedingung für eine diesbezügliche Ausnahme gibt das Anbindegebot nicht her.*

*In Anlage 3 der Standortanalyse wird weiter ausgeführt, dass diese Sondertransporte direkt von Nittenau aus nicht möglich sein sollen, weil der Kreisverkehr in Bruck nur entgegen der Fahrtrichtung angefahren werden könnte und umfangreiche Straßensperrmaßnahmen mit einer Dauer von ca. 2 Stunden mit Abbau von Verkehrsschildern nötig wäre, und das bei einem zu befahrenden Öffnungswinkel von ca. 125° (s. beigefügte zeichnerische Darstellungen). Im Übrigen steht das eine Verkehrsschild (wenn es überhaupt abgebaut werden müsste) in einer Bodenhülse und kann problemlos aus dieser herausgehoben werden und stellt keinen unverhältnismäßig hohen Aufwand dar. Auch ist es nicht auszuschließen, dass bei bayernweiter Belieferung nach Abfahrt von der Autobahn weitere Verkehrshindernisse zu bewältigen sind. Es ist nicht davon auszugehen, dass der Unternehmer nur Baustellen bedienen wird, die direkt an Autobahnabfahrten liegen.*

*Wir haben in unserem E-Mail-Schriftwechsel die Regierung der Oberpfalz wissen lassen, dass es für uns nicht nachvollziehbar ist, wie denn dann diese Sondertransporte beispielsweise aus dem Grundstück heraus mit einem Öffnungswinkel von nur ca. 75° auf den Aspetweg und anschließend vom Aspetweg in die Kreisstraße SAD 1 mit einem Öffnungswinkel von nur ca. 90° zu bewältigen sein sollen und das **„ohne Rangieren und in einem Zug“** (s. zwei textliche Bemerkungen des Planungsbüros in rotem Kasten) auf der beigefügten Schleppkurve. Diese ist Teil der Abwägungsunterlagen (s. Hinweis auf Seite 11 und 74 der Abwägungsunterlagen).*

*Im Übrigen stellt die Schleppkurve ebenfalls eine vorhandene umweltrelevante Information dar! Dieses Dokument wurde in der jetzt laufenden Auslegung (23.06.-25.07.22) der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange vorenthalten, was wir aufs Schärfste verurteilen.*

*Weder ist es logisch nachvollziehbar, warum eine engere Kurve leichter zu nehmen wäre als eine weitere, noch ist es mathematisch darzustellen, warum eine Kurve mit einem Öffnungswinkel von 125° **nicht** zu bewältigen ist, jedoch eine Kurve mit einem Öffnungswinkel von 75° schon. Desweiteren wird in der zeichnerischen*

*Darstellung der Schleppkurve auch nicht deutlich, wie der Auflieger mit Nachläufer beladen aus der Fertigungshalle heraus bzw. hinein kommen soll. Auf der Westseite beispielsweise müsste er beim Ausfahren unbefestigtes Gelände befahren und liefe Gefahr bei regnerischem Wetter in unbefestigtem Gelände einzusinken. Das Befahren von unbefestigtem Gelände widerspräche auch den Festsetzungen im textlichen Teil des Bebauungsplan-Entwurfs zum Thema Bodenschutz.*

*Aus den zuvor genannten Gründen kommt, um die sprachliche Ausgestaltung der Regierung der Oberpfalz wiederzugeben, diese „prioritäre Option nicht zum Tragen“ und ist auch im Anbindegebot **nicht als Ausnahme in einem Spiegelstrich aufgeführt.***

***Die Regierung hat ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die abschließende Prüfung der Bauleitplanung einschließlich der ihr zugrundeliegenden Abwägung der Genehmigungsbehörde, also dem Landratsamt Schwandorf, obliegt.***

*Da der Nachweis der Verkehrsanbindung also alles andere als „schlüssig“ ist, bleibt festzuhalten, dass wie von der landesplanerischen Abteilung der Regierung der Oberpfalz am 01.12.2022 im Ergebnis festgehalten wird, in Bezug auf die vorliegende Bauleitplanung **noch keine Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Erfordernissen** vorliegt.*

*Auf Art. 3 (1) S. 1 Nr. 1 Bay Landesplanungsgesetz, wonach bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind, weist die Regierung der Oberpfalz mit Stellungnahme v. 13.07.2021 explizit hin. Die Ziele der Raumordnung wurden nicht beachtet, der Brucker Kreisverkehr ist befahrbar, somit kommen etliche Potenzialflächen in Nittenauer Gewerbegebieten für das gewerbliche Projekt in Frage. Auch dürften Gewerbeflächen in „Lichtenhaid“ (s. MZ-Artikel „Kahlschlag in Lichtenhaid“) sowie die Fläche südlich der „Wulkersdorfer Straße“ geeignet sein das Vorhaben dort umzusetzen.*

*Es mutet nach unserer Ansicht etwas merkwürdig an, dass die Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz - Höhere Landesplanungsbehörde in den Abwägungsunterlagen v. 25.01.22 als „Anregung“ Nr. 14 bezeichnet wird und dessen Abwägungsergebnis (s. S. 74 und 75 der Unterlagen v. 25.01.22) für uns absolut nicht nachvollziehbar ist. Bei zutreffender Beurteilung muss man folgerichtig zu dem Ergebnis kommen, dass ein Bauvorhaben auf Flur-Nr. 607/1 nicht zulässig ist. Das heißt ohne den gemachten schweren Abwägungsfehler wäre es nicht zur Genehmigung v. 24.03.2022 gekommen.*

	<p><i>Abschließend fassen wir nochmal zusammen, dass nach unserer Meinung das Landratsamt Schwandorf am 24.03.2022 rechtswidrig eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt hat. Noch brisanter, betrachtet man den Sachverhalt, dass nachweislich und wiederholt gegen Urteile des Bundesverwaltungsgerichts in Bezug auf die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange verstoßen wurde.</i></p> <p><i>Wir fordern Sie auf unsere Ausführungen einer eingehenden Prüfung zu unterziehen und uns die Ergebnisse dieser Prüfung zeitnah mitzuteilen.</i></p> <p><i>Da die Erdarbeiten zum Bauvorhaben am Nachmittag des 01.07.2022 (Freitag) begonnen haben, beantragen wir zudem die Aussetzung der Vollziehung bezüglich einer Baufortführung - betreffend Genehmigung v. 24.03.2022 und fordern Sie erneut auf diese zu widerrufen.</i></p>
<p><b>Planerische Stellungnahme/ Beschlussvorschlag</b></p>	<p>Wertung des Schriftwechsels:</p> <p>Bei oben genannten Schreiben handelt es sich um den Schriftverkehr einer Einwenderin an das Landratsamt Schwandorf. Die Stellungnahme wurde nicht im Rahmen der Beteiligung für das Bauleitplanverfahren eingereicht. Die Stellungnahme müsste somit nicht behandelt werden, da diese jedoch bekannt ist, wird diese trotzdem bewertet.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung bleibt unverändert.</p> <p>Maßnahmen: keine</p> <p>Begründung: Durch das Landratsamt Schwandorf wurde die Planreife und die Baugenehmigung nach § 33 BauGB für das Vorhaben erteilt. Die Stellungnahme bezieht sich auf diese Baugenehmigung und nicht auf das durchgeführte Bauleitplanverfahren. Es ist nicht Aufgabe im Zuge der Behandlung der Stellungnahmen zu Prüfen, ob die Entscheidung des Landratsamtes Schwandorf richtig war. Es wird davon ausgegangen, dass die Entscheidung und die Erteilung der Baugenehmigung nach § 33 BauGB durch das Landratsamt Schwandorf berechtigt ist.</p> <p>Bezüglich der weiteren Punkte in der Stellungnahme wird auf die Abwägung der Stellungnahme Einwender A verwiesen.</p>
<p><b>Abstimmungsergebnis</b></p>	<p>___:___</p>

## 2. Stellungnahmen aus der Behörden-/Fachstellenbeteiligung

### Würdigung, Analyse, Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen

Anregung Nr. 4	Deutsche Telekom Technik GmbH
Stellungnahme vom 05.07.2022	<p>Die Stellungnahme vom 11.11.2021 gilt unverändert.</p> <p><b>Stellungnahme vom 11.11.2021:</b>  <i>Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. §68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wertsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</i></p> <p><i>Gegen die oben genannte Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</i></p> <p><i>Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.</i></p> <p><i>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.</i></p> <p><i>Bei zukünftigen Informationen bzw. Rückfragen bezüglich der Planungen von Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom GmbH in Neubaugebieten bitten wir folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI 12 Regensburg zu verwenden:</i></p> <p><u><a href="mailto:telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de">telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de</a></u></p> <p><i>Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:</i></p>

	<a href="mailto:telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de">telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de</a>
<b>Planerische Stellungnahme/ Beschlussvorschlag</b>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen bleiben unverändert.</p> <p><b>Maßnahmen:</b> keine</p> <p><b>Begründung:</b> Es werden keine Einwände vorgebracht. Die weiteren Punkte beziehen sich auf die Erschließung. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>Abstimmungsergebnis</b>	__:__

<b>Anregung Nr. 7</b>	<b>Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord</b>
Stellungnahme vom 18.07.2022	<p><b>Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach §1 Abs. 4 BauGB auslösen:</b></p> <p>Das Vorhaben kann zum Ziel B IV 1.4 Regionalplan Oberpfalz-Nord beitragen, wonach die Entwicklungsmöglichkeiten bereits ansässiger Wirtschaftsbetriebe auch durch die Instrumente der Bauleitplanung sowie durch die Bereitstellung der erforderlichen Infrastrukturausstattung zu sichern sind.</p> <p>Dabei sind jedoch die planungsrechtlichen Vorgaben, etwa die Erforderlichkeit (Bedarf), der Vorrang der Innenentwicklung und das Anbindegebot zur Vermeidung von Zersiedlung zu beachten. Insbesondere die Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde, die diese Belange überwiegend vertritt, ist daher zu beachten.</p> <p><b>Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs. 1 S. 1 BayLplG</b></p> <p>Die Land- und Forstwirtschaft soll gem. B III 1 Regionalplan Oberpfalz-Nord erhalten und gestärkt werden. Dies gilt insbesondere für Gebiete mit durchschnittlichen und günstigen Erzeugungsbedingungen. Dort soll auf den Erhalt und die Verbesserung der natürlichen und strukturellen Voraussetzungen für eine intensive Bodennutzung hingewirkt werden. Gem. der Begründung zu B III 2.1 des Regionalplans fällt hierunter u. a. auch der Erhalt der Nutzfläche gegenüber konkurrierenden Nutzungen. Gem. der landwirtschaftlichen</p>

	<p>Standortkartierung (LSK) herrschen im Bereich des geplanten Gewerbegebietes günstige Erzeugungsbedingungen vor. Durch das Vorhaben kommt es zu einem Verlust an landwirtschaftlich genutzter Fläche, die nicht direkt kompensiert werden kann. Den Stellungnahmen der landwirtschaftlichen Fachstellen soll deshalb besondere Bedeutung beigemessen werden.</p> <p>Das Vorhaben kann zum Grundsatz B IV 1.3 des Regionalplans Oberpfalz-Nord beitragen, wonach darauf eingewirkt werden soll, dass die bestehenden Arbeitsplätze in der Region gesichert werden. Zudem sollen zusätzliche, möglichst wohnortnahe Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch Stärkung bereits ansässiger Betriebe geschaffen werden.</p> <p>Der in Aufstellung befindliche Grundsatz A 1.2 Regionalplan Oberpfalz-Nord sieht u. a. vor, dass Flächen für Arbeiten, Wohnen, Infrastruktur, Freizeit und geschützte Freiräume jeweils in angemessenem und bedarfsgerechtem Umfang zur Verfügung stehen und im Sinne einer vorausschauenden, nachhaltigen und regional abgestimmten Entwicklung möglichst optimal genutzt und kombiniert werden, so dass gegenseitige wesentliche negative Beeinträchtigungen möglichst vermieden werden.</p> <p>Der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen (Wasser, Boden, Luft, Tier- und Pflanzenwelt) sowie der Berücksichtigung von Belangen des Immissionsschutzes ist daher eine hohe Bedeutung beizumessen. Damit kann zu einer ausgewogenen und in wirtschaftlicher, ökologischer sowie sozialer Hinsicht nachhaltigen Raumentwicklung der Region beigetragen werden. Eine vorausschauende und abgestimmte Planung soll Nutzungs- und Flächenkonkurrenzen wirksam begegnen, eine bedarfsberücksichtigende Umsetzung von Maßnahmen ermöglichen sowie negative Auswirkungen auf Mensch und Umwelt möglichst vermeiden. Um dies zu gewährleisten, sollen Planungs- bzw. Maßnahmenträger transparente Planungen betreiben und frühzeitig Abstimmungsprozesse zwischen allen Betroffenen in die Wege leiten und deren Äußerung im Planungs- und Abwägungsprozess entsprechend würdigen.</p>
<p><b>Planerische Stellungnahme/ Beschlussvorschlag</b></p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen der Planunterlagen.</p> <p><b>Maßnahmen:</b> keine</p> <p><b>Begründung:</b> Die Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz – Höhere Landesplanungsbehörde wird beachtet. (siehe Nr. 12) Es fand ein ausführliches Gespräch und ein Erläuterungstermin mit der Regierung der Oberpfalz statt.</p> <p>Die Stellungnahmen der landwirtschaftlichen Fachstellen werden beachtet und berücksichtigt. (siehe Nr. 2 und 3)</p>



	Die weitere Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Umweltbericht und eine schalltechnische Untersuchung wurden erstellt. Zudem wird nachrichtlich darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbefläche darstellt. Durch das Bauleitplanverfahren werden alle Betroffenen, sowie die Öffentlichkeit frühzeitig mit einbezogen. Die Stellungnahmen werden entsprechend behandelt und abgewogen. An den Planungen soll festgehalten werden.
<b>Abstimmungsergebnis</b>	___:___

<b>Anregung Nr. 10</b>	<b>Wasserwirtschaftsamt Weiden</b>
Stellungnahme vom 05.07.2022	<p>Wir verweisen bezüglich des vorliegenden Verfahrens auf unsere Stellungnahme AZ 4-4622-SAD/Nu-30775/2021 vom 25.11.2021 und ergänzen diese wie folgt.</p> <p><b>1. Bodenschutz und Altlasten</b> Im Vorhabensbereich liegen uns keine Anhaltspunkte bezüglich Altlasten bzw. schädlicher Bodenveränderungen vor. Bei auftretenden Auffälligkeiten weisen wir auf die Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG hin.</p> <p><b>2. Abwasserentsorgung</b> Mit der geplanten Abwasserentsorgung im Trennsystem (Anschluss Schmutzwasser, Versickerung Niederschlagswasser) besteht Einverständnis</p> <p><b>3. Wild abfließendes Oberflächenwasser</b> Starkregenereignisse und daraus resultierende Gefahren durch wild abfließendes Oberflächenwasser für bebaute Bereiche können grundsätzlich überall auftreten. Es ist dabei unerheblich, ob die Bebauung in der Nähe eines Gewässers liegt. Ob im vorliegenden Fall Vorkehrungen zu treffen sind, ist grundsätzlich durch die Stadt Nittenau in eigener Zuständigkeit zu beurteilen. In der Siedlungswasserwirtschaft sind Niederschlagswasserkanalsysteme üblicherweise auf die Ableitung von 1-jährigen und Rückhaltebecken auf die Ableitung von 3 bis 5-jährigen Regenereignisse bemessen. Bei Starkregenereignissen können diese Abflussmengen erheblich überschritten werden, so dass eine schadlose Ableitung nicht möglich ist und das System überlastet wird. Das Niederschlagswasser fließt dann oberirdisch über vorhandene Oberflächenstrukturen ab. Dem Maßnahmenträger wird empfohlen, die Höhenlage der Türschwellen zu den Wohnbereichen an der geplanten Bebauung auf die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen hin abzustellen und so eventuelles</p>

	<p>Schadenspotential zu minimieren. Außerdem wird der Abschluss von Gebäude- und Hausratversicherung gegen Elementarschäden empfohlen.</p> <p>Auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ des StMB und des StMUV (<a href="https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf">https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf</a>) wird nachdrücklich hingewiesen.</p> <p><b>4. Zusammenfassung</b> Mit der Planung besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht weiterhin grundsätzlich Einverständnis.</p>
Stellungnahme vom 25.11.2021	<p><b>1. wild abfließendes Wasser</b> Auf den zwischenzeitlichen Schriftverkehr vom September 2021 mit einer Bürgerin hinsichtlich möglicher Verkehrsgefährdungen durch Starkregenereignisse wird verwiesen. Dieser liegt der Stadt Nittenau in Kopie vor. Inwiefern hier Handlungsbedarf besteht ist durch die Stadt Nittenau in eigener Zuständigkeit zu klären.</p> <p><b>2. Zusammenfassung</b> Mit der Planung besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht weiterhin grundsätzlich Einverständnis.</p>
<b>Planerische Stellungnahme/ Beschlussvorschlag</b>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen bleiben unverändert.</p> <p><b>Maßnahmen:</b> keine</p> <p><b>Begründung:</b> Die Stellungnahme vom 25.11.2021 wurde bereits im Bau- und Umweltausschuss behandelt und abgewogen. Änderungen der Planunterlagen haben sich nicht ergeben. Der Beschluss gilt unverändert. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit der Planung besteht Einverständnis.</p>
<b>Abstimmungsergebnis</b>	___:___
<b>Anregung Nr. 11</b>	<b>TenneT TSO GmbH</b>

Stellungnahme vom 27.06.2022	Mit unserem Schreiben pj-10716 vom 23.06.2021 haben wir bereits ausführlich Stellung zu diesem Bauleitverfahren der Stadt Nittenau genommen. Unsere Stellungnahme ist nach wie vor gültig und zu beachten.
Stellungnahme vom 23.06.2021	<p><i>Als Vorhabensträger des Infrastrukturprojektes SuedOstLink legen wir nach umfassender Prüfung vorsorglich Widerspruch gegen die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Erschließungsplans „Dannerbeck Holzbau“ ein, da die geplante Fläche (Flur-Nr. 607, Gemarkung Fischbach sowie die dafür geplante Ausgleichsfläche (Flur-Nr. 761, Gemarkung Fischbach (Abbildung 1) mit dem von uns geplanten Projekt nicht vereinbar ist.</i></p> <p><i>Die TenneT TSO GmbH (TenneT) und die 50Hertz Transmission GmbH (50Hz) planen als Übertragungsnetzbetreiber – in Erfüllung ihrer gesetzlichen Verpflichtung zur Gewährleistung einer sicheren Energieversorgung – das Übertragungsnetz in ihren Regelzonen auszubauen. Das Projekt SuedOstLink ist im Bundesbedarfsplan als länderübergreifende Leitung im Sinne von § 2 Abs. 1 des Netzausbaubeschleunigungsgesetzes Übertragungsnetz (NABEG) gekennzeichnet. Das Projekt soll ausweislich des Bundesbedarfsplangesetzes (BBPIG) als Erdkabel in Gleichstromtechnologie errichtet und betrieben werden (vgl. Anlage zu § 1 Abs. 1 BBPIG: Vorhaben 5 und 5a).</i></p> <p><i>Dazu ist die Umsetzung der Leitungsvorhaben Höchstspannungs-Gleichstromverbindungen (HGÜ) zwischen den Netzverknüpfungspunkten Wolmirstedt bei Magdeburg in Sachsen-Anhalt (Vorhaben 5) bzw. Klein Rogahn bei Schwerin in Mecklenburg-Vorpommern (Vorhaben 5a) bis Isar bei Landshut in Bayern vorgesehen.</i></p> <p><i>Die Bundesnetzagentur hat mit Bescheid vom 14.02.2020 für den Abschnitt D (Raum Schwandorf bis zum Netzverknüpfungspunkt Isar) des Projekts SuedOstLink (Vorhaben 5) einen 1.000 m breiten Trassenkorridor nach § 12 NABEG verbindlich festgelegt. Innerhalb dieses Abschnitts ergibt sich eine räumliche Überschneidung der von Ihnen betriebenen Planung mit dem Projekt SuedOstLink (siehe Abbildung 1).</i></p> <p><i>Im Ergebnis kann der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Erschließungsplans „Dannerbeck Holzbau“ daher nicht zugestimmt werden. Gleichwohl stehen wir im Falle von Rückfragen zum weiteren Vorgehen gerne zur Verfügung.</i></p> <p><i>Abschließend bitten wir Sie, uns über den Fortgang des Verfahrens unterrichtet zu halten und beantragen auch im Falle etwaiger Anträge auf Erteilung entsprechender Baugenehmigung die Hinzuziehung zum Verfahren nach Art. 13 Abs. 2 S. 1 BayVwVfG. Sofern nicht bereits geschehen ist die Bundesnetzagentur – Referat 814 – als verfahrensführende Behörde für die Planfeststellung ebenfalls zu beteiligen. Sie erhält von uns dieses Schreiben in Kopie.</i></p>
<b>Planerische Stellungnahme/ Beschlussvorschlag</b>	<b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen bleiben unverändert.

	<p><b>Maßnahmen:</b> keine</p> <p><b>Begründung:</b>  Der Beschluss gilt unverändert. Mit den zugehörigen Ansprechpartnern bezüglich der Planung des SuedOstLinks wurde Kontakt aufgenommen. Die Planung wurde besprochen. Bei der Festlegung der genauen Trasse wurde das im FLNP dargestellte Gewerbegebiet bereits berücksichtigt. Das Plangebiet liegt zwar noch im Korridor, jedoch stellt sich die definitive Trasse im Bereich des Plangebietes nördlich der Kreisstraße dar. Die Ausgleichsfläche liegt unmittelbar in der Nähe von bestehenden Weihergebieten, eine Verlegung der Leitung in diesem Bereich ist deswegen auch auszuschließen.  Mit Herrn Wiesel und Herrn Grampp, Fa. Tennet, wurde dies besprochen. Es bestehen keine Bedenken mehr gegen die Planung.</p>
<b>Abstimmungsergebnis</b>	<p>—:—</p>

<b>Anregung Nr. 12</b>	<b>Regierung der Oberpfalz – Höhere Landesplanungsbehörde</b>
Stellungnahme vom 25.07.2022	<p>Die Höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung der Oberpfalz hat sich bereits mit RS vom 01.12.2021 (Az. ROP-SG24-8314.12-122-14-16) zur vorliegenden Planung geäußert. Diese Stellungnahme wird inhaltlich weiterhin aufrechterhalten.</p> <p>Wir bitten darum, uns zur Aktualisierung des hiesigen Rauminformationssystem (RIS) zeitnah nach Abschluss des Verfahrens eine Endausfertigung des Bebauungsplanes mit Verfahrensvermerken und Begründung auf bevorzugt digitalem Wege an folgende E-Mail-Adresse zukommen (Art. 30 BayLplG): rauminformation@reg-opf.bayern.de</p> <p><i>Stellungnahme vom 01.12.2021:</i></p> <p><i>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</i></p>

*Vorhabensbereich nicht an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden ist und keine Anhaltspunkte für das Vorliegen eines der Ausnahmetatbestände (nach LEP 3.3 Z „Vermeidung von Zersiedlung – 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 angebundene 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 Betriebs 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*

	<i>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.</i>
<b>Planerische Stellungnahme/ Beschlussvorschlag</b>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen bleiben unverändert.</p> <p><b>Maßnahmen:</b> keine</p> <p><b>Begründung:</b> Der Beschluss gilt unverändert. Stellungnahme vom 01.12.2021 Die Befahrbarkeit des Grundstückes wurde anhand von Schleppkurven nachgewiesen. Somit kann ein Abweichen vom Anbindegebot entsprechend der ersten Ausnahme (vgl. LEP 3.3 Z) zur Anwendung kommen. Auf die Ergänzung zu den Potenzialflächen kann somit verzichtet werden. (entsprechend LEP 3.2 Z)</p>
<b>Abstimmungsergebnis</b>	—:—

<b>Anregung Nr. 14</b>	<b>Bayernwerk Netz GmbH</b>
Stellungnahme vom 13.07.2022	<p>Gegen das o.g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 7 x 4 m uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im westlichen Bereich eingeplant werden. (siehe beiliegender Plan, Standort Trafostation) Zur Anbindung ist die Verlegung von Kabeln erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im</p>

	<p>Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.</li> <li>• Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.</li> </ul>
<b>Planerische Stellungnahme/ Beschlussvorschlag</b>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Fläche wird in den Planunterlagen berücksichtigt.</p> <p><b>Maßnahmen:</b> Ergänzung Transformatorenstation.</p> <p><b>Begründung:</b> In den vorherigen Stellungnahmen vom 30.06.2021 und 29.11.2021 wurde nicht auf die Notwendigkeit einer Trafostation hingewiesen. Deswegen wurde bisher noch keine berücksichtigt. Diese wird nun ergänzt.</p> <p>Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließung beachtet.</p>
<b>Abstimmungsergebnis</b>	<p>—:—</p>

<b>Anregung Nr. 15</b>	<b>Landratsamt Schwandorf – Sachgebiet 1.5</b>
Stellungnahme vom 05.07.2022	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht in die Entwässerungseinrichtungen der Kreisstraße eingeleitet werden.</li> <li>2. Sollten Werbeanlagen im Bereich der Kreisstraße vorgesehen werden, so sollten die Planungen frühzeitig mit der Verkehrsbehörde und Tiefbauverwaltung des Landratsamtes Schwandorf abgesprochen werden</li> </ol>

	3. Die Anbauverbotszone von 15 m ist entsprechend Art. 23 BayStrWG einzuhalten.
<b>Planerische Stellungnahme/ Beschlussvorschlag</b>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen bleiben unverändert.</p> <p><b>Maßnahmen:</b> keine</p> <p><b>Begründung:</b> Die genannten Punkte sind in der Planung bereits berücksichtigt und in den Unterlagen enthalten.</p>
<b>Abstimmungsergebnis</b>	___:___

<b>Anregung Nr. 18</b>	<b>Landratsamt Schwandorf Sachgebiet 3.2</b>
Stellungnahme vom 18.07.2022	1. Unseres Erachtens ist keine Stützmauer bis max. 2m erforderlich. Das Gelände kann mittels Böschungen oder Stützmauern bis 1 m geformt werden.
<b>Planerische Stellungnahme/ Beschlussvorschlag</b>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen bleiben unverändert.</p> <p><b>Maßnahmen:</b> keine</p> <p><b>Begründung:</b> Nach BayBO sind Stützmauern bis zu 2m verfahrensfrei und ohne Abstandsflächen. Die Stützmauer sollen zur Absicherung des Hanges dienen. An den Planungen soll festgehalten werden.</p>
<b>Abstimmungsergebnis</b>	___:___



### **3. Zusammenfassung**

**Abschließend stellt der Bau- und Umweltausschuss fest, dass neben den vorstehenden gefassten Beschlüssen keine weiteren Fakten bekannt oder erkennbar sind bzw. erkennbar sein hätten müssen, die zusätzlich bedacht und in die Abwägung einbezogen werden müssten.**

**Beschluss \_\_\_ : \_\_\_**

Nittenau,  
Stadt Nittenau

Benjamin Boml  
Erster Bürgermeister