Landratsamt Regen
- Untere Bauaufsichtsbehörde -

LANDKREIS REGEN ARBERLAND

Landratsamt Regen, Postfach 12 20, 94209 Regen

SG 22 Bauamt
-Bauleitplanung-
im Hause

Sachbearbeiter Sonja Morgenstern
Zimmer Nr. A 2.32
Telefon 09921/601-232
Fax 09921/97002-232
E-Mail SMorgenstern@lra.landkreis-regen.de
Internet www.landkreis-regen.de

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen / Unsere Nachricht vom	Datum
	FD-9-H-2024	**03.05.2024**

Bausachen-Nummer *BS-Nr. vor 01.01.2023*	FD-9-H-2024		
Planart	FPlan; Deckblatt 21 - GE Böbrach Südost		
Kommune	Böbrach		
Grundstück(e)	Gemarkung Böbrach	Flurnummer(n)	1/23

Vollzug des § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:
2.	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands:

3.	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen): Die Ausweisung eines Gewerbegebietes muss gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB grundsätzlich bedarfsgerecht erfolgen. Der Bedarf wird hier durch eine Umfrage bei den ortsansässigen Gewerbetreibenden begründet. 6 Betriebe benötigen 500- 6000m², dies ist nicht konkret genug nachgewiesen, weil z. Bsp. ein Gewerbebetrieb mit einem Bedarf von 500m² sicherlich auch im gewachsenen Ort, bei leerstehenden Gebäuden oder Brachflächen untergebracht werden könnte. Flächenpotenziale im Ortskern, sowie Leerstand sind vorrangig zu nutzen. Dieser Nachweis wurde nicht geführt und ist zu ergänzen. Um die weitere Zersiedlung zu vermeiden, sind neue Gewerbeflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Der favorisierte Standort 4 südöstlich der Staatsstraße St2136, kann nach der Lage, nicht mehr dem Ort zugeordnet werden. Eine Bebauung würde hier nicht mehr als an den Ort angebunden, sondern als neuer Siedlungsansatz im Außenbereich empfunden werden. Gegen die Ausweisung der Fläche als Gewerbegebiet bestehen mit Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild grundsätzlich planungsrechtliche Bedenken. Standort 4 wurde bei „Lage im Ort/ Anbindung“ mit 4 Punkten bewertet, was nicht akzeptiert werden kann, weil die Staatsstraße eine erhebliche Zäsur darstellt, der gesamte Ortskern befindet sich nördlich der Staatsstraße, ein räumlicher Zusammenhang ist nicht vorhanden, deshalb können hier max. 3 Punkte vergeben werden. Im Bereich „Orts- und Landschaftsbild“ wurde Standort 4 mit 3 Punkten bewertet, gerade dieser Standort beeinträchtigt auf der freien Wiese das „Orts- und Landschaftsbild“ wesentlich, hier können max. 2 Punkte angesetzt werden. Unter „Immissionsschutz“ wurden, für Standort 4 4Punkte vergeben, obwohl die Erschließung des Gewerbegebietes ca. 250m an der bestehenden Wohnbebauung „WA Pfarräcker“ vorbei geführt wird. Hier können max. 2 Punkte vergeben werden. Im Gesamtergebnis wäre Standort 4 mit den korrigierten 26 Punkten nur noch auf Platz 2 der Standortbewertung. Somit scheint Standort 3 mit 27 Punkten ebenfalls als geeignet, da er das Ziel der Anbindung erfüllt, keinen Durchgangsverkehr (an der Wohnbebauung entlang) verursacht und auch von der Größe her ein gewisses Erweiterungspotenzial aufweist. Durch die Rücknahme des WA östlich der Wohnbebauung „Wieshof I“ könnte, vorausgesetzt, dass es aus immissionsschutzrechtlichen Gründen möglich ist, ein eingeschränktes Gewerbegebiet für kleine nicht störende Handwerksbetrieb nahezu bis an das Wohngebiet „Wieshof I“ herangeführt werden. Der Standort 3 ist zu favorisieren, vorausgesetzt es stehen keine immissionsschutzrechtlichen Gründe dagegen.
	Rechtsgrundlagen

	Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
4.	Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Mit freundlichen Grüßen

Morgenstern
Technische Angestellte