

## Standortanalyse

Stand: 14.10.2021

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung bzw. Verlagerung eines in der Kommune ansässigen Zimmereibetriebs an der Kreisstraße SAD 1 nahe der Ortschaft Brunn geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt in einer im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Baufläche.

Dabei hat sich die Bauleitplanung an die nachfolgend aufgeführten Ziele und Grundsätze der Raumordnung gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) zu orientieren.

### LEP 3.1 Flächensparen

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

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

### LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

### LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

*„Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“ (Grundsatz)*

*„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)“ (Ziel)*

Unter dem Punkt 3.3 sind Ausnahmen genannt. Somit wäre eine Ausweisung zulässig, wenn aufgrund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist. Die weiteren Ausnahmen sind für das Plangebiet nicht zutreffen und kommen somit nicht in Frage.

## Behandlung LEP-Ziel 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Nachfolgend soll nachgewiesen werden, dass geeignete Innenentwicklungspotenziale im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung stehen.

Die bereits durch einen Bebauungsplan überplanten Gewerbe- und Industriegebiete wurden hinsichtlich freier Flächen geprüft und entsprechend bewertet.

### Potentialgebiet 1 - Industriegebiet Waltenried



- Im Industriegebiet gibt es noch eine Baulücke, diese wurde jedoch bereits verkauft und steht somit nicht zur Verfügung. (siehe Anlage 1)

➔ kein Potential vorhanden

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan



Abbildung 2: Ausschnitt aus Geoportal

## Potentialgebiet 2 - Gewerbegebiet Hirschenbleschen I und II



- Das Gebiet ist bis auf eine Fläche komplett bebaut.
- Die noch freie Fläche befindet sich in Privatbesitz durch eine Erbgemeinschaft. Es besteht auf absehbare Zeit keine Abgabebereitschaft. (siehe Anlage 2)

→ kein Potential vorhanden

Abbildung 3: Auszug aus dem Bebauungsplan

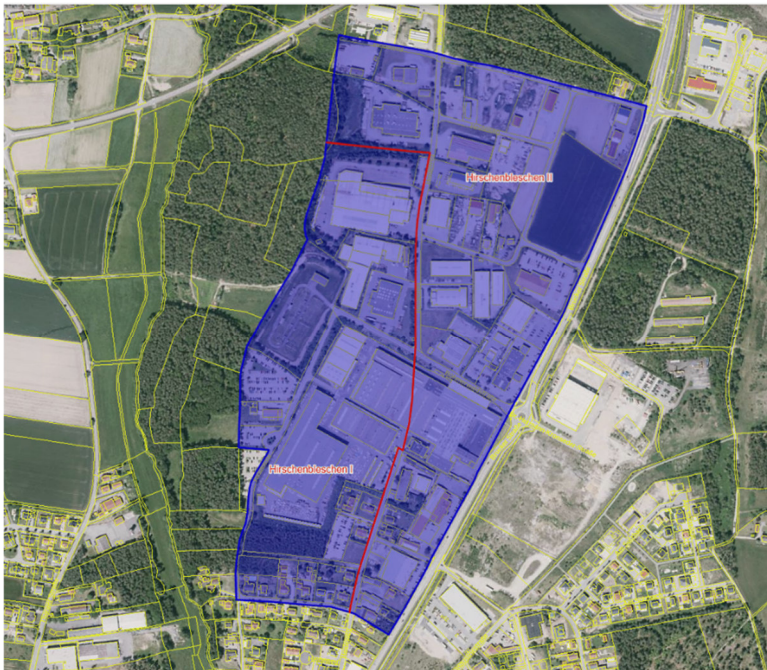
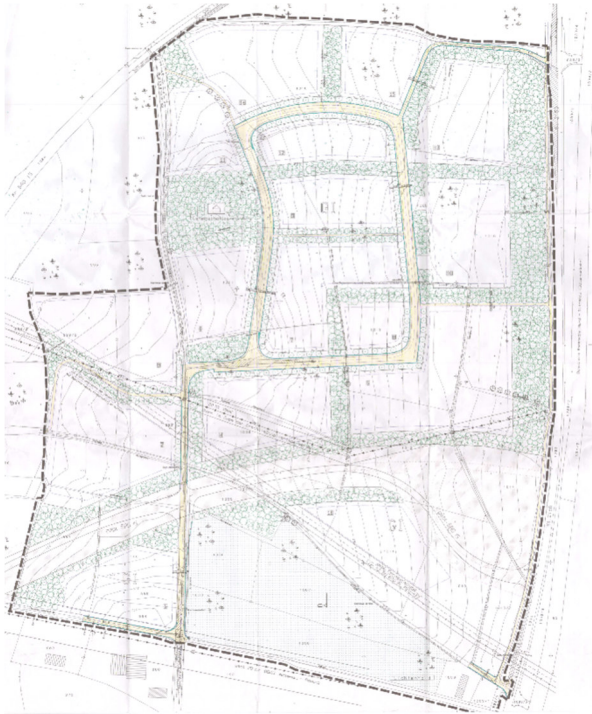


Abbildung 4: Ausschnitt aus Geoportal

### Potentialgebiet 3 - Gewerbe- und Industriegebiet Lichtenhaid



- Die Erschließung ist noch nicht vorhanden.
- Der Großteil der Flächen befindet sich in Privatbesitz, trotz mehrfacher Nachfrage durch die Stadt und verschiedene Unternehmer wurde keine Abgabebereitschaft signalisiert.
- Der Standort ist für das geplante Vorhaben aus verkehrlicher Sicht nicht geeignet. (siehe Anlage 3)

➔ kein Potential vorhanden

Abbildung 5: Auszug aus dem Bebauungsplan



Abbildung 6: Auszug aus Geoportal

## Potentialgebiet 4 - Wohn- und Mischgebiet Schlingmannareal II



- Die noch nicht bebauten Flächen sind bereits verkauft, aber noch nicht bebaut.
- Die Flächengrößen würden sich für das Vorhaben zudem als zu klein darstellen. Es wären keine Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden.

➔ kein Potential vorhanden

Abbildung 7: Auszug aus dem Bebauungsplan

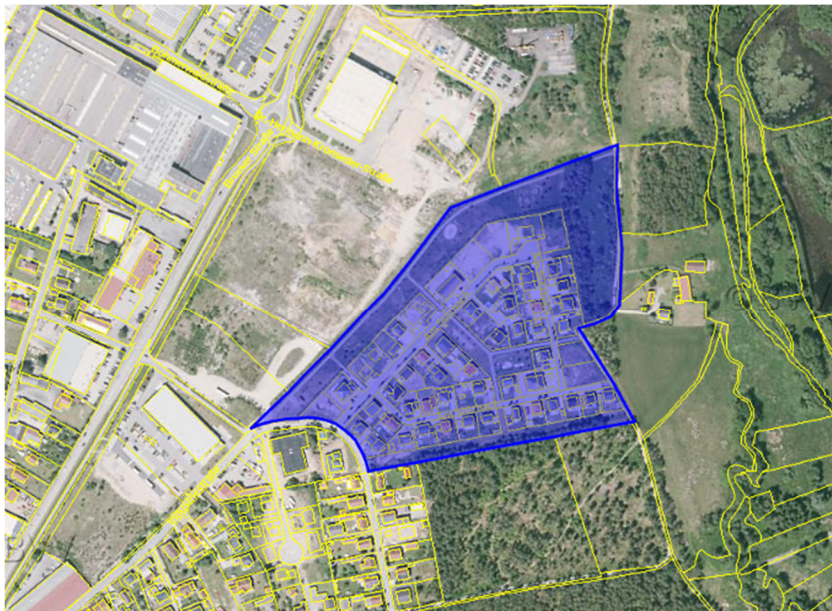


Abbildung 8: Auszug aus Geoportal

## Potentialgebiet 5 - Industrie- und Gewerbegebiet Schlingmannareal III



- Teilbereiche wurden bereits an Amazon und an Tochterfirmen der Fa. Krones verkauft.
- Mit den Eigentümern fanden Verkaufsgespräche statt. Jedoch ist eine Abgabebereitschaft nur unter nicht ortsüblichen Preisen vorhanden. Der Bodenrichtwert für Nittenau beträgt 50 €/m<sup>2</sup>. Eine Abgabe wäre ab 90 €/m<sup>2</sup> vorhanden. (siehe Anlage 4) Damit wird eine Abgabebereitschaft als unverhältnismäßig und als nicht gegeben gesehen.

➔ kein Potential vorhanden

Abbildung 9: Auszug aus dem Bebauungsplan

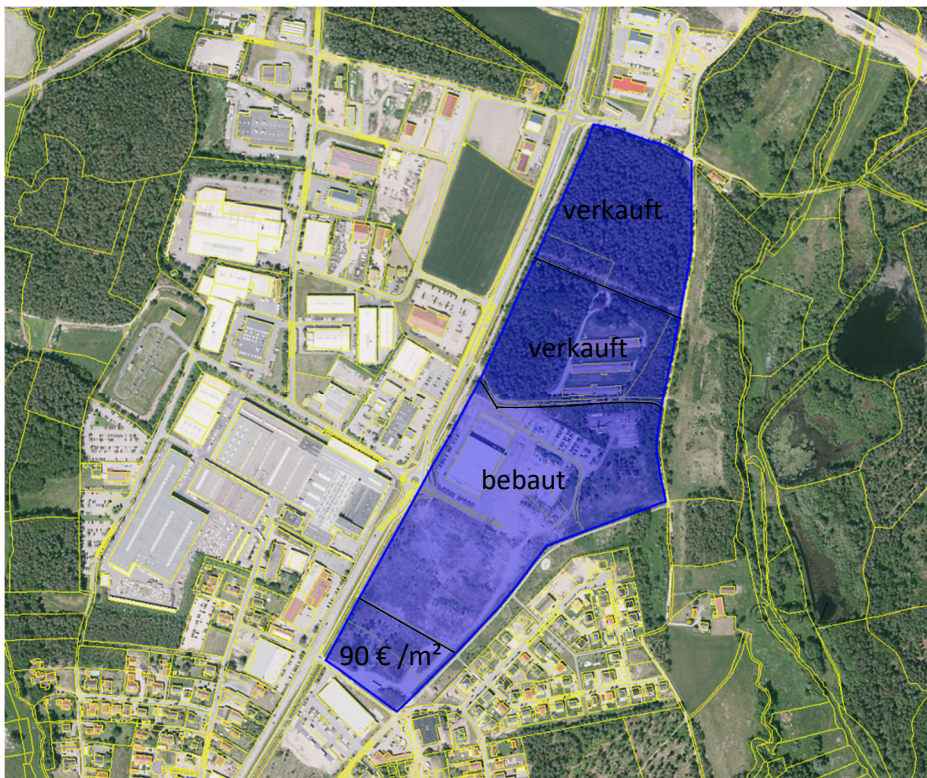


Abbildung 10: Auszug aus Geoportal

## Potentialgebiet 6 - Mischgebiet Wulkersdorfer Straße I



- Die Flächen befinden sich im Privatbesitz. Keine Abgabebereitschaft der Eigentümer vorhanden.
- Der technische Ablauf wäre auf den Flächen aufgrund der Größe nicht realisierbar.
- Verkehrsanbindung für Vorhaben nicht möglich

 kein Potential vorhanden

Abbildung 11: Auszug aus Bebauungsplan



Abbildung 12: Auszug aus Geoportal

## Potentialgebiet 7 - Gewerbegebiet „Schwandorfer Weg“ in Fischbach



- Das Plangebiet soll in seiner Nutzung geändert werden und als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

➔ kein Potential vorhanden

Abbildung 13: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan



Abbildung 14: Ausschnitt aus Geoportal



## Zusammenfassung

### LEP Ziel 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Potentialgebiet	Bereich	Potential vorhanden
1	Industriegebiet Waltenried	Nein
2	GE Hirschenbleschen I und II	Nein
3	GE und GI Lichtenhaid	Nein
4	Wohn- und Mischgebiet Schlingmannareal II	Nein
5	GE und GI Schlingmannareal III	Nein
6	MI Wulkersdorfer Straße I	Nein
7	GE Schwandorfer Weg	Nein

Innenentwicklungsflächen stehen für das Vorhaben nicht zur Verfügung. Somit wäre die Ausweisung am geplanten Standort möglich.

### **Behandlung LEP-Ziel 3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot**

Nachfolgend soll nachgewiesen werden, dass eine geeignete Ausweisung im Anschluss an vorhandene Gewerbe- und Industrieblächen nicht möglich ist.

Das Stadtgebiet Nittenau mit Umland wurde betrachtet und die einzelnen Schutzgebiete dargestellt. Ein großer Teil befindet sich im Landschaftsschutzgebiet und im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Durch die Schutzgebiete wird die Entwicklung eines neuen Gewerbestandorts eingeschränkt. (siehe Anlage 5)

Im Anschluss an vorhandene Gewerbe- und Industriegebiete sind zwei Flächen möglich, die aber schon auf Grund der verkehrlichen Anbindung nicht geeignet sind. (siehe Begründung Anlage 2) Vollständigkeitshalber werden diese trotzdem dargestellt.

#### *Potentialgebiet 1 - Fläche südlich Wulkersdorfer Straße*

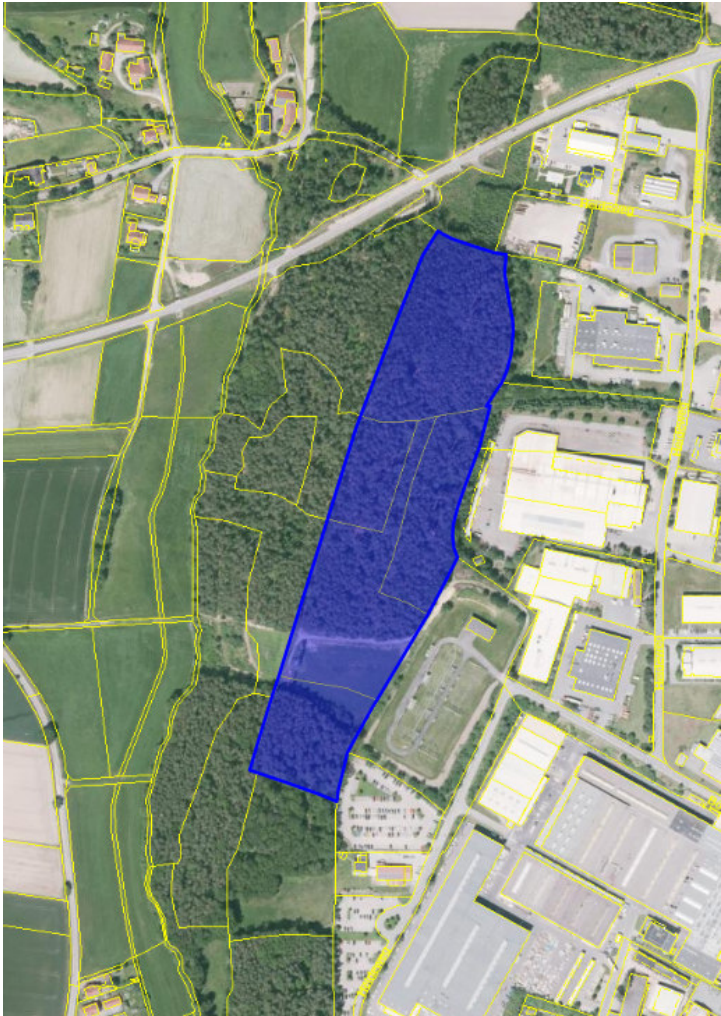


- Durch den großen Höhenunterschied nicht geeignet (ca. 14 m auf einer Länge von ca. 160 m; von Norden nach Süden steigend; entspricht einem Gefälle von 9 %). Für die Errichtung des Gewerbestandortes ist eine nahezu ebene Fläche notwendig.

 kein Potential vorhanden

Abbildung 15: Ausschnitt aus Geoportal

## Potentialgebiet 2 – Fläche westlich Hirschenbleschen



- Durch die Lage als Bebauung in zweiter Reihe müsste die Erschließung erst geprüft werden.
- Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig (Fläche derzeit als Schutzwald ausgewiesen)
- Im südlichen Bereich liegt das vorhandene Umspannwerk
- Flächen stehen nicht zur Verfügung
- Gelände sehr stark abfallend

➔ kein Potential vorhanden

Abbildung 16: Ausschnitt aus Geoportal



# Stadt Nittenau

Anlage 1

Stadt Nittenau  
Rathaus  
Gerichtsstr. 13  
93149 Nittenau

Zuständiges Amt:  
Kämmerei

Kämmerer  
Sebastian Heimerl

Zimmer: 15

Tel. 09436/309-37  
Fax 09436/309-437

s.heimerl@nittenau.de  
www.nittenau.de

**Öffnungszeiten:**

Montag – Freitag:  
08.00 - 12.00 Uhr

Dienstag:  
13.30 – 17.00 Uhr

sowie nach  
Terminvereinbarung

Stadt Nittenau, Gerichtsstr. 13, 93149 Nittenau

Regierung der Oberpfalz  
Sachgebiet 24 – Raumordnung,  
Landes- und Regionalplanung  
Emmeramsplatz 8  
93047 Regensburg

Ihre Nachricht vom	Ihr Zeichen	Aktenzeichen	Datum
		- 017447	11.10.2021

**Baupleitungsverfahren Fa. Dannerbeck  
Verkauf der Fläche Fl.Nr. 187/14, Gemarkung Bergham**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich des aktuell laufenden Verfahrens der Fa. Dannerbeck nehmen wir wie folgt, über die derzeit noch als freie gekennzeichnete Gewerbefläche Fl.Nr. 187/14, Gemarkung Bergham, Stellung.

Mit Beschluss des Stadtrates am 14.09.2021 wurde in nichtöffentlicher Sitzung der Verkauf dieser Fläche an ein anderes Unternehmen beschlossen. Diese Fläche steht nun nicht weiter zur Verfügung.

Mit besten Grüßen

  
Benjamin Bomi  
Erster Bürgermeister

**Bankverbindungen:**

Sparkasse Nittenau  
IBAN:  
DE16 7505 1040 0000 2400 44  
BIC: BYLADEM15AD



**Nittenau**



# Stadt Nittenau

Stadt Nittenau, Gerichtsstr. 13, 93149 Nittenau

Regierung der Oberpfalz  
Sachgebiet 24 – Raumordnung,  
Landes- und Regionalplanung  
Emmeramsplatz 8  
93047 Regensburg

Ihre Nachricht vom

Ihr Zeichen

Aktenzeichen  
- 017447

Datum  
12.10.2021

**Baupleitplanungsverfahren Fa. Dannerbeck**  
**Abgabebereitschaft**  
**Fl.Nrn. 1002, 1003, 1013/1, Gemarkung Bleich**  
**Fl.Nr. 193, Gemarkung Bergham**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich des aktuell laufenden Verfahrens der Fa. Dannerbeck nehmen wir wie folgt, über die derzeit noch als freie gekennzeichnete Flächen Fl.Nrn. 1002, 1003, 1013/1, Gemarkung Bleich und Fl.Nr. 193, Gemarkung Bergham, Stellung.

Die Flächen Fl.Nrn. 1002, 1003, 1013/1, Gemarkung Bleich befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Lichtenhaid“. Die Fläche Fl.Nr. 193, Gemarkung Bergham befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hirschenbleschen II“. Die bisherigen Grundstücksverhandlungen haben bisher leider keine Abgabebereitschaft ergeben, so dass seitens der Stadt keine entsprechenden Flächen zur Verfügung gestellt bzw. vermittelt werden können.

Mit besten Grüßen

  
Benjamin Bomi  
Erster Bürgermeister

## Anlage 2

Stadt Nittenau  
Rathaus  
Gerichtsstr. 13  
93149 Nittenau

Zuständiges Amt:  
Kämmerei

Kämmerer  
Sebastian Heimerl

Zimmer: 15

Tel. 09436/309-37  
Fax 09436/309-437

s.heimerl@nittenau.de  
www.nittenau.de

### Öffnungszeiten:

Montag – Freitag:  
08.00 – 12.00 Uhr

Dienstag:  
13.30 – 17.00 Uhr

sowie nach  
Terminvereinbarung

### Bankverbindungen:

Sparkasse Nittenau  
IBAN:  
DE16 7505 1040 0000 2400 44  
BIC: BYLADEM15AD



Nittenau

## Anlage 3

### Verkehrliche Anbindung

Die Firma Dannerbeck Holzbau GmbH & Co.KG produziert in Zusammenarbeit mit der Firma LIGNA parts AG Holzstrukturen für Hallen. Durch den Transport von Bauteilen von bis zu 50 m und den damit einhergehenden Sondertransport ist die verkehrliche Anbindung des Bauvorhabens an eine Autobahnanschlussstelle ein wichtiges Kriterium für die Wahl einer geeigneten Fläche. Dadurch wird die Auslieferung auf den gesamten bayrischen Raum ermöglicht. Im Jahr sind 15-20 Transporte geplant und erforderlich, Tendenz steigend.

Am momentan geplanten Standort im Ortsteil Brunn ist die verkehrliche Anbindung direkt über die Kreisstraße SAD 1 zur Autobahnauffahrt Teublitz innerhalb von 5 Minuten möglich. Es ergeben sich keine Hindernisse für den Sondertransport.

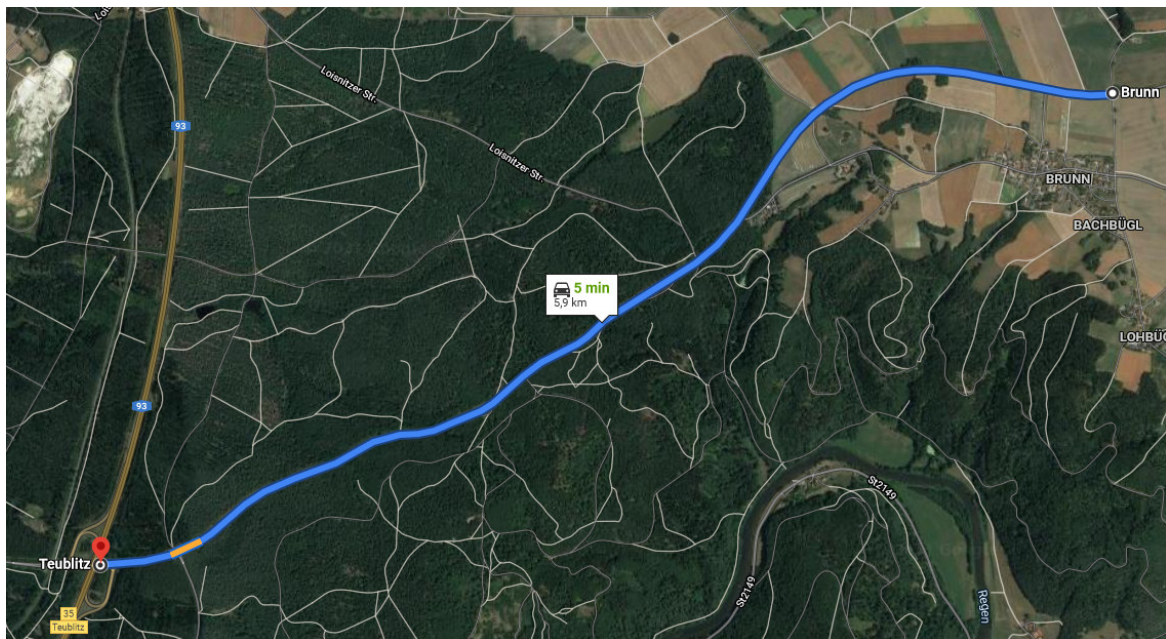


Abbildung 16: Ausschnitt Google Maps

Bei Ausweisung einer Gewerbefläche in Nittenau stellt sich zum einen eine längere Fahrtzeit ein (ca. 14 Minuten), desweiteren sind hier verkehrstechnisch Hindernisse vorhanden, die einen reibungslosen Verkehrsablauf erschweren.

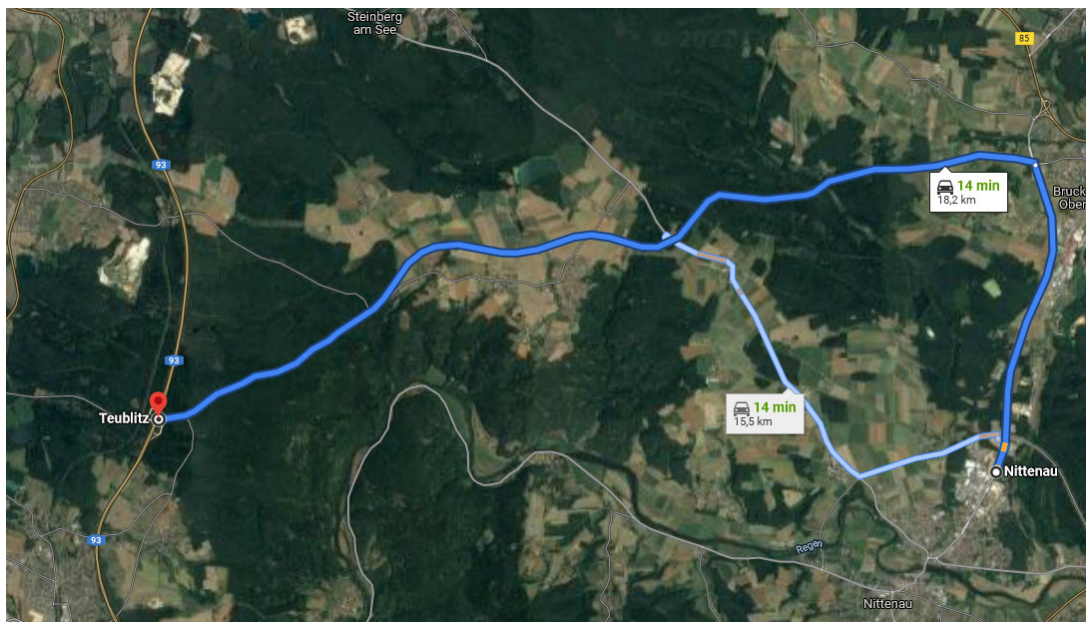


Abbildung 17: Ausschnitt Google Maps

Die Route über die Ortschaften Thann, Bleich und Kaspeltshub ist aufgrund der beengten Straßen, der Anordnung von Kreisverkehren und Abbiegevorgänge nicht möglich.

Somit muss der Routenverlauf über Bruck i.d.Opf. und anschließend über die Kreisstraße SAD 1 gewählt werden. In Bruck i.d.Opf. befindet sich ein Kreisverkehr. Die direkte Ausfahrt in Fahrtrichtung ist aufgrund der Transportlänge von 50 m nicht möglich. Der Kreisverkehr muss somit komplett gesperrt (Dauer ca. 2 Stunden) und entgegen der Fahrtrichtung befahren werden. Verkehrsrechtliche Anordnungen sind hierfür zu stellen. (siehe Anlage 6 Firma Ligna)

Die bestehende Beschilderung muss abgebaut und wieder aufgestellt werden. Aufgrund der Tatsache, dass solche Sondertransporte 15-20mal pro Jahr (Tendenz steigend) ausgeführt werden sollen, stellt dies einen Aufwand und eine Verkehrsbehinderung dar, der bei Ausweisung der geplanten Fläche am Standort in Brunn nicht gegeben ist. Die Sperrung des Kreisverkehrs und die dadurch verursachten zusätzlichen Maßnahmen stellen einen unverhältnismäßig hohen Aufwand dar.

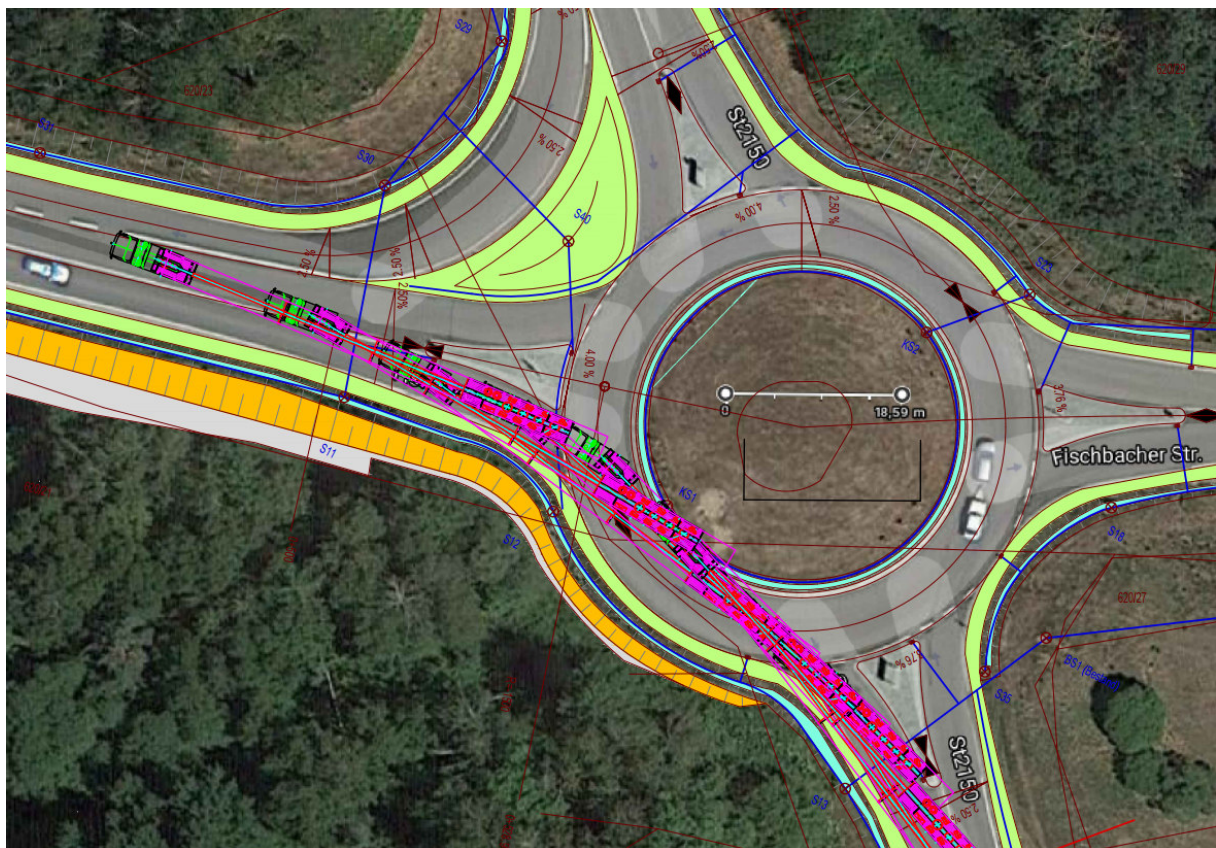


Abbildung 18: Schleppkurve Sondertransport Fa. LIGNA

## zu Anlage 4

**Von:** "Schilcher, Stefanie" <[schilcher\\_s@dibag.de](mailto:schilcher_s@dibag.de)>

**Datum:** 21. Oktober 2021 um 08:59:57 MESZ

**An:** [patrick.dannerbeck@holzbau-dannerbeck.de](mailto:patrick.dannerbeck@holzbau-dannerbeck.de)

### **Betreff: Nittenau, Brucker Straße**

Sehr geehrter Herr Dannerbeck,

vielen Dank für Ihre Anfrage und das damit verbundene Interesse.

Leider hatten wir noch keine Gelegenheit ein konkretes Angebot für Sie mit Herrn Doblinger abzustimmen.

Zuletzt haben wir die Fläche für ca. 90,-- €/m<sup>2</sup> zzgl. MwSt. angeboten und gehen nicht davon aus, dass wir unter diesem Richtwert verkaufen werden.

Bitte beachten Sie, dass das Grundstück nach Vorgabe unserer Geschäftsleitung nicht kleinflächig parzelliert werden soll.

Bitte teilen Sie uns mit, ob Erwerbsinteresse besteht.

Wir hören gerne von Ihnen.

Mit freundlichen Grüßen

DIBAG Industriebau AG

i.A. Stefanie Schilcher  
Immobilienfachwirtin Verkauf

Tel. +49 89 32470-129  
Fax +49 89 32470-924

[schilcher\\_s@dibag.de](mailto:schilcher_s@dibag.de)

.....  
**DIBAG Industriebau AG**  
Lilienthalallee 25, 80939 München  
Tel. +49 89 32470-0, Fax +49 89 32470-490

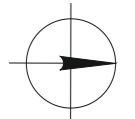
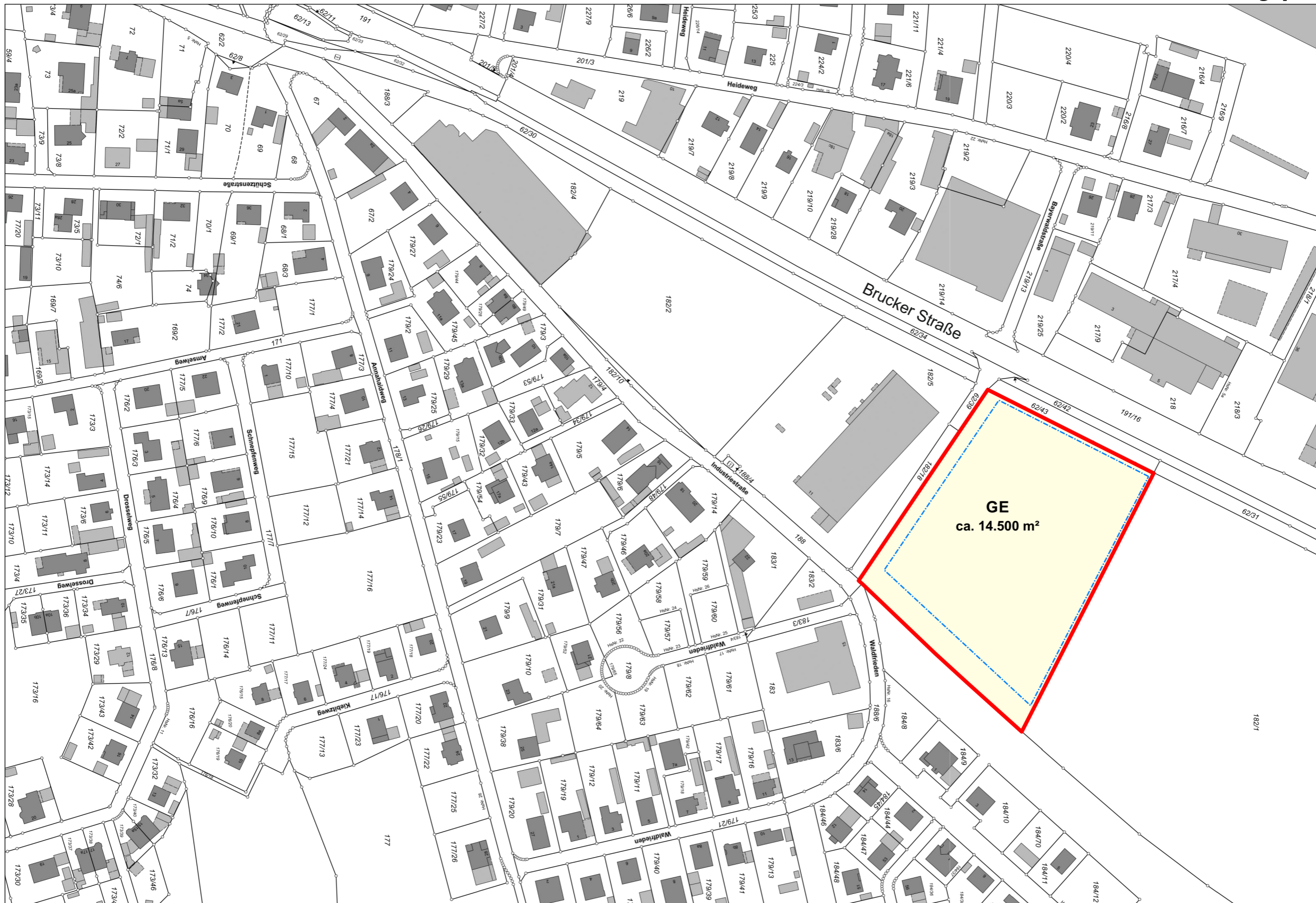
[www.dibag.de](http://www.dibag.de)

Rechtsform: Aktiengesellschaft  
Sitz und Registergericht: München HRB 82008  
USt-IdNr.: DE813737943  
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Josef Reiter  
Vorstand: Alfons Doblinger (Vorsitzender), Sebastian Kühlen

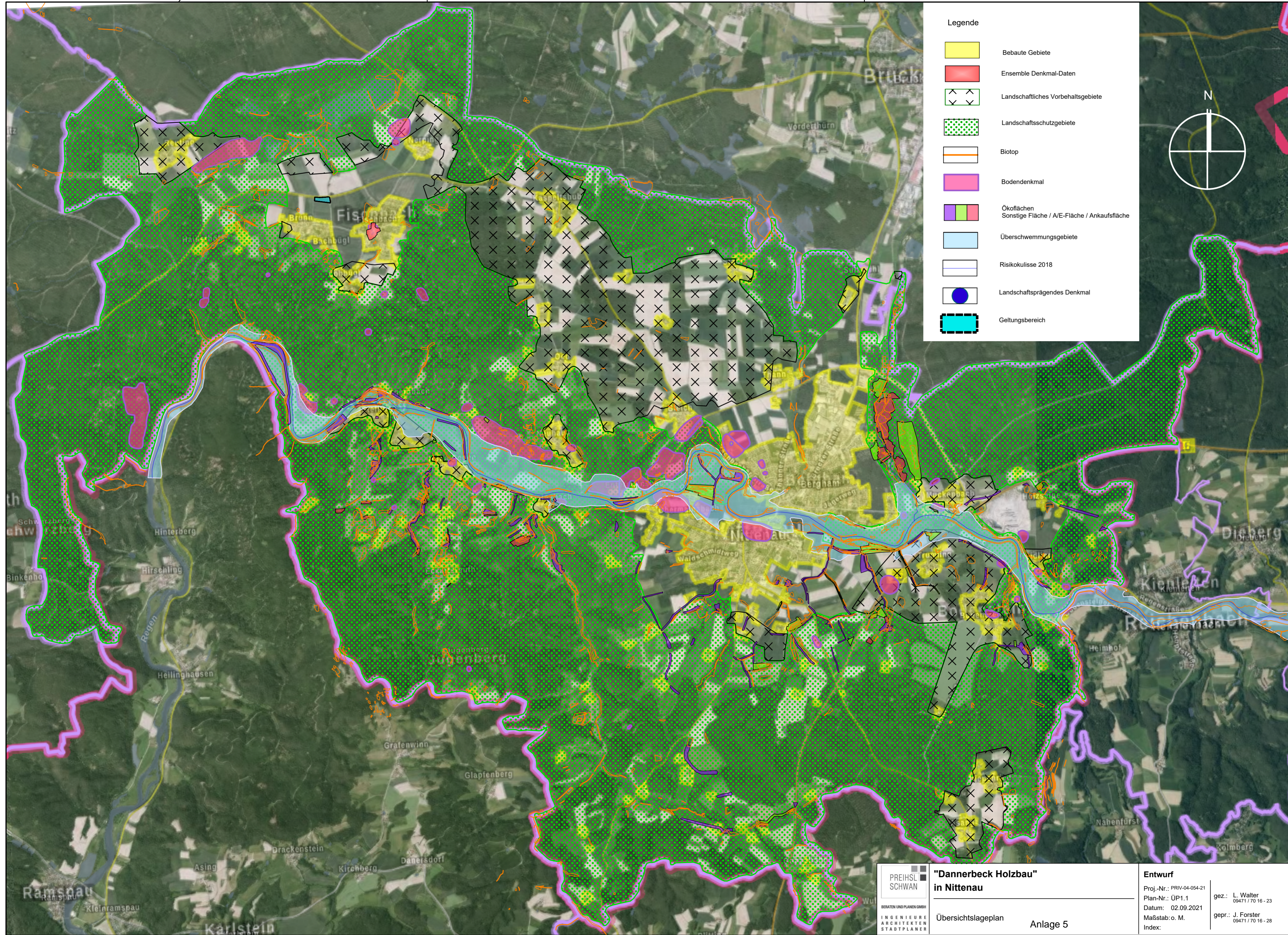
**Doblinger Unternehmensgruppe**

Nittenau, Brucker Straße

Lageplan







Legende	
	Bebaute Gebiete
	Ensemble Denkmal-Daten
	Landschaftliches Vorbehaltsgebiete
	Landschaftsschutzgebiete
	Biotop
	Bodendenkmal
	Ökoflächen Sonstige Fläche / A/E-Fläche / Ankaufsfläche
	Überschwemmungsgebiete
	Risikokulisse 2018
	Landschaftsprägendes Denkmal
	Geltungsbereich



 BERATEN UND PLANEN GMBH INGENIEURE ARCHITECTEN STADTPLANER	<b>"Dannerbeck Holzbau"</b> <b>in Nittenau</b>	<b>Entwurf</b> Proj.-Nr.: PRIV-04-054-21 Plan-Nr.: ÜP1.1 Datum: 02.09.2021 Maßstab: o. M. Index:
	Übersichtslegeplan Anlage 5	gez.: L. Walter 09471 / 70 16 - 23 gepr.: J. Forster 09471 / 70 16 - 28

Sankt Vith, den 14. September 2021

**Bestätigung über Zusammenarbeit zum Vertrieb und Abwicklung von Halle mit Holzstruktur für Industrie, Gewerbe und Freizeit**

Die **Firma Dannerbeck Holzbau GmbH & Co. KG** produziert in Zusammenarbeit mit der Firma LIGNA parts AG Holzstrukturen für Hallen.

Die Bauteile weisen hier Abmessungen von bis zu 50m Bauteilgesamtlänge auf, welche nicht teilbar sind. Die Zuggesamtlänge bei Transporten ist entsprechend des eingesetzten Zugfahrzeuges sowie Auflieger länger. Damit einhergehend werden Sondertransporte nötig, die eine unkomplizierte Anbindung an eine Autobahn erfordern, um die Auslieferung auf den gesamten bayrischen Raum zu ermöglichen.

Im Anhang befinden sich zur Veranschaulichung Fotos der Bauteile und eines Sondertransportes.

Mit freundlichen Grüßen

Ligna parts AG

Anlage -1-

LIGNA parts AG

Mercatorstrasse 16  
BE-4780 Sankt Vith  
Belgien

Register Juristische Personen: Eupen  
Geschäftsführer: Olivier Dupuis  
MwSt. Nr.: BE 0806.041.393

Bankverbindung: KBC Belgien  
IBAN: BE44 7310 1703 0545  
BIC: KREDBEBB

Tel.: +32 (0)80 29 12 20  
Fax: +32 (0)80 22 19 69  
info@ligna-systems.com

*Anlage zu Bestätigung über Zusammenarbeit Dannerbeck*

