

# Gründe, warum der Standort Labertal nicht genehmigungsfähig ist

- soweit ein Investor diktiert verstößt das Handeln der Gemeinde gegen §2 Abs. 1 BauGB, wonach Bauleitpläne von der Gemeinde eigenverantwortlich aufzustellen sind
- der Standort im Außenbereich verstößt gegen §35 BauGB, da es kein (teil-)privilegiertes Vorhaben ist und auch als sog. sonstiges Vorhaben öffentliche Belange entgegen sprechen
- die ursprünglich geforderten 1800qm verstoßen gegen Ziel 5.3.1 ( $\leq 1200\text{qm}$  V<sub>kfl.</sub> in neuen SO-EZH) des Landesentwicklungsprogramms (LEP) des Bayerischen Wirtschaftsministeriums
- der Standort im Außenbereich verstößt gegen Ziel 3.3 (Anbindegebot) des Landesentwicklungsprogramms (LEP) des Bayerischen Wirtschaftsministeriums
- die bislang im Vorabzug Bebauungsplan mit Grünordnungsplan vom 12.10.2018 dargestellten Abbiegespuren an der St2041 / Kreisstraße R11 erfüllen nicht die straßenbaulichen Anforderungen; der Mindestabstand von Knotenpunkten (V=100km/h) beträgt 300m gemäß RAS-L bzw. 315m gemäß Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL); eine eigene Erschließungsstraße (auf Kosten des Investors?) innerhalb des Areals wäre vonnöten und im Bebauungsplan abzubilden
- die drei im Vorabzug Bebauungsplan mit Grünordnungsplan vom 12.10.2018 dargestellten Gebäude sind wirtschaftlich nicht mit der örtlichen Kaufkraft gemäß Kaufkraftberechnung anhand den Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels des Bayerischen Wirtschaftsministeriums abbildbar; die zugehörige Kaufkraftberechnungsgrundlage ging allen Gemeinderäten und dem Bürgermeister bereits am 09.12.2018 durch Gemeinderätin Dr. Hehenberger-Risse zu
- das dritte Gebäude im Vorabzug Bebauungsplan mit Grünordnungsplan vom 12.10.2018 wird real mangels Flächenerwerb nicht angestrebt und ist nur ein Feigenblatt für einen siedlungsstrukturellen Zusammenhang, um in die Ausnahmetatbestände des Anbindegebots (3.3 LEP) zu gelangen
- der Standort verstößt gegen das Ziel I 4.1 (Grünzug Labertal) und VII 2.1 (Erholungsgebiet) des Regionalplans des Regionalen Planungsverbands Regensburg; es konterkariert Ziel II 2.1 (städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen), indem es Leerstand innerorts fördert
- es handelt sich nicht um ein Gebäude wie am 26.07.2018 vom Gemeinderat beschlossen sondern inzwischen um drei Objekte, welche so bislang nicht abgestimmt sind
- inzwischen plant der Investor keine 1800qm zusammenhängende Verkaufsfläche Lebensmittel-Vollsortiment wie ursprünglich in der Beschlussfassung vom 26.07.2018 verabschiedet
- das einst am 26.07.2018 beschlossene Areal für ein künftiges Sondergebiet (SO-EZH) war kleiner; für die neue Gesamtfläche wurde vor der Erstellung des FNP-Änderungsentwurfs kein Beschluss gefasst
- es liegt auch weiterhin kein Miet- bzw. Pachtvertrag mit Rewe oder einem Alternativbetreiber vor
- am 26.07. wurde eine ökologisch anmutende Fassadengestaltung vereinbart, welche im Bebauungsplan festzusetzen wäre
- die erforderlichen Flächen für die neuerdings angestrebte Bebauung sind noch gar nicht alle durch den Investor von der Gemeinde erworben; dieser Kaufvertrag steht noch aus und somit auch die Festsetzung der Grundstückspreise; die Gemeinde begibt sich in das Risiko der Nachverhandlung
- am 02.10.2018 wurde dem Bürgermeister Meier und dem 3. Bürgermeister Scheuerer durch die Regierung der Oberpfalz erklärt, dass die bisherige Standortalternativenprüfung unzureichend sei und der Standort so nicht genehmigt werden könne; eine aktualisierte Standortalternativenprüfung muss vorliegen, um rechtmäßiges Baurecht zu schaffen, d.h. sie sollte vorliegen bevor man Bauleitpläne aufstellt ( zumindest wenn man schon seit Oktober davon in Kenntnis ist )

- das Gebiet ist Teil des Landschaftsschutzgebiets; die Verringerung dieses Gebiets muss vom Kreistag beschlossen werden
- das Gebiet liegt direkt am Fuß des rechtlich besonders geschützten FFH-Gebiets
- das Gebiet ist eine hochwassergefährdete Fläche gemäß LfU; der Bauherr müsste sich selbst um ausreichenden Hochwasserschutz bemühen; das Wasserwirtschaftsamt wird die Genehmigung nicht versagen jedoch sollten im Bebauungsplan adäquate Maßnahmen eingefordert werden
- das Gebiet ist Retentionsfläche der schwarzen Laber; Ausgleichsmaßnahmen (Polder o.ä.) sind zur Meidung von Hochwassergefahren parallel aufzustellen
- die Wiese ist die einzige, große, zusammenhängende Pferchfläche südlich von Beratzhausen des Wanderschäfers im Labertal, durch welchen der Erhalt der ökologischen Jurahanglagen gewährleistet wird
- der sonst vielfach beschworene Erholungs- und Tourismusraum wird überbaut

Dipl.-Geogr. Ralph Buchfelder