

# AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES MARKTGEMEINDERATES DONAUSTAUF

---

Sitzungsdatum: Donnerstag, 02.07.2020

## TAGESORDNUNG

1. Eröffnung der Sitzung und Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzungen vom 28.05.2020 und vom 04.06.2020
2. Bericht des Bürgermeisters
3. Beratung und Beschluss über die Haushaltssatzung 2020 samt ihren Anlagen
4. Änderung des Bebauungsplanes Bayerwaldstraße durch das Deckblatt Nr. 4  
hier: ehem. Czech-Areal
  - a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
  - b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss
5. Änderung des Flächennutzungsplanes Donaustauf durch Deckblatt Nr. 4  
hier: Bereich Sulzbach - Ost
  - a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
  - b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss
6. Aufstellung des Bebauungsplanes "Sulzbach-Ost" des Marktes Donaustauf
  - a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
  - b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss
7. Sanierung des Kindergartens "Burgspatzen" in der Frankenstraße - Information über die aktualisierte Kostenberechnung
8. Neubau eines Kindergartens an der Jahnstraße  
hier: Information über den aktuellen Baufortschritt und die Baukosten
9. Information über den durchgeführten Architektenwettbewerb - Neubau der Grundschule Donaustauf mit Sportanlagen - Preisgerichtssitzung 2. Phase  
Vorlage: Don/2020-II-0674
10. Beratung und Beschluss über die Beauftragung und Bevollmächtigung der Sachpreisrichter für die Durchführung des Verhandlungsverfahrens für den Architektenwettbewerb - Neubau der Grundschule Donaustauf mit Sportanlagen  
Vorlage: Don/2020-II-0675
11. Sporthalle Donaustauf  
hier: Beschluss über beschränkte Ausschreibung der Maßnahmen  
Vorlage: Don/2020-I-4052
12. Bekanntgaben und Anfragen

## **1 Eröffnung der Sitzung und Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzungen vom 28.05.2020 und vom 04.06.2020**

Anschließend lässt er über die Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzungen vom 28.05.2020 und vom 04.06.2020, welche im Ratsinformationssystem freigegeben wurden, abstimmen.

**15 : 0**

## **2 Bericht des Bürgermeisters**

## **3 Beratung und Beschluss über die Haushaltssatzung 2020 samt ihren Anlagen**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Marktgemeinderat beschließt die Haushaltssatzung 2020 samt ihren Anlagen mit den vorgenannten Änderungen.

**15 : 0**

Der Marktgemeinderat beschließt den Finanzplan für die Jahre 2019 – 2023 mit den vorgenannten Änderungen.

**15 : 0**

## **4 Änderung des Bebauungsplanes Bayerwaldstraße durch das Deckblatt Nr. 4 hier: ehem. Czech-Areal a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

### a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Während der Auslegungsfrist, bzw. auch weit nach Ende der eigentlichen Auslegungsfrist sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

#### **1. Wasserwirtschaftsamt Regensburg**

Der Umgriff des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

Teilbereiche liegen im wassersensiblen Bereich.

Diese Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: Über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst - trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

Das Gebiet liegt auch in einer Hochwassergefahrenfläche, die bei einem extremen Hochwasser der Donau überflutet wird. Diese Gefahrenfläche ist nachrichtlich in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

Zum Schutz vor Wassereintrüben und Starkregenereignissen empfehlen wir die dichte und auftriebssichere Ausführung der Kellergeschosse. Auf DIN 18195 Bauwerksabdichtungen

wird hingewiesen.

Ebenso wird zum Schutz gegen Starkregenniederschläge bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächte, Eingänge) empfohlen, die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand von 20 cm über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen.

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs.1 Nr. 3 Bayerisches Wassergesetz wird hingewiesen. Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung finden bereits Abstimmungen mit dem WWA Regensburg statt. Diese Ergebnisse sind in der Planung zu berücksichtigen.

Bezüglich der vorgefundenen Bodenbelastungen ist die Kreisverwaltungsbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen ist abzustimmen.

#### Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und (sofern erforderlich) in den Textteilen ergänzt.

Die Hinweise sollten auch an den Grundstückseigentümer Flurnummer 614 weitergegeben werden. Der Planverfasser weist darauf hin, dass durch die jetzt vorgesehenen Festsetzungen und die geplanten Straßenhöhen die Empfehlung, erdgeschossige Eingänge 20 cm über der Straßenniveau zu legen, nicht erreicht werden kann

## **2. Regierung der Oberpfalz – Regionaler Planungsverband**

Keine Bedenken

#### Abwägung:

Hier ist nichts zu veranlassen.

## **3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

#### **Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:**

Im Sinne der Nachverdichtung hat die Marktgemeinde Donaustau beschlossen, den bisher gewerblich genutzten Teil der ehemaligen Firma Czech sowie die im bisherigen Bebauungsplan nördlich und südlich angrenzenden Gewerbeflächen als gemischt genutzte Bauflächen in Form eines Dorfgebietes festzusetzen. Neben dieser Änderung des Bebauungsplanes soll zusätzlich eine Erweiterung Richtung Prüllstraße vorgenommen werden.

Der südliche Bereich dieser Erweiterungsfläche entlang der Prüllstraße befindet sich bis auf Höhe des Anwesens Prüllstraße 32 innerhalb des Geltungsbereichs des „Ensembles Ortskern Donaustauf mit Walhalla-Landschaft“, ein Baudenkmal im Sinne von Art. 1 Abs. 3 BayDSchG.

Das Ensemble wird in der Bayerischen Denkmalliste wie folgt gewürdigt:

*„Das Ensemble Donaustauf/ mit Walhalla-Landschaft hat seinen Einmaligkeitscharakter aus der Verbindung einer historisch gewachsenen Struktur und eines geschichtsbewussten Willensaktes von König Ludwig I von Bayern. Ein hoch über der Donau aufsteigender Bergkegel, seit 914 im Besitz der Regensburger Bischöfe, war Anreiz für die Errichtung einer Burg und die Entstehung einer Siedlung unmittelbar zu seinen Füßen. Der Donauhandel mit einer seit 1367 nachweisbaren Donaubrücke förderte die Entfaltung dieser Siedlung zum Markort in Form eines Straßenmarktes, welcher der Krümmung des Burgberges im Süden und Westen folgt und in der heutigen Baugestaltung auf die Wiederherstellung nach dem Brand von 1880 zurückweist, jedoch die mittelalterliche Parzelleneinteilung beibehielt (...).“*

Das BLfD nimmt die Planung und die Festsetzungen zur Kenntnis und bittet jeweils um frühzeitige Beteiligung, wenn Erlaubnis- oder Genehmigungsverfahren im Bereich des Ensembles durchzuführen sind (Erlaubnispflicht gemäß Art. 6 BayDSchG). Da die Planungsfläche am Fuß des markant aufsteigenden Burgberges mit der als Einzeldenkmal erfassten Burgruine liegt, bittet das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege um frühzeitige Einbindung bei geplanten Bauvorhaben

im gesamten Planungsbereich, um mögliche Beeinträchtigungen im Nähebereich des Denkmals zu verhindern.

Die Bodendenkmalpflege des BLfD ist gesondert am Verfahren zu beteiligen.“

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkreten Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

#### Abwägung:

Auf eine frühzeitige Abstimmung der Bauvorhaben durch den Grundstückseigentümer mit dem Amt wird hingewiesen.

## **4. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regensburg**

### **Bereich Landwirtschaft:**

#### **1. Immissionsschutz**

In unmittelbarer Nachbarschaft zu der geplanten Wohnbebauung liegen die Hofstellen folgender landwirtschaftlicher Betriebe:

a. [REDACTED], 93093 Donaustauf (Fl.Nr. 613)

Der Betrieb wird im Nebenerwerb bewirtschaftet. Es handelt sich um einen Ackerbaubetrieb. Es b. [REDACTED], (Fl.Nr. 32 und 616)

Der Betrieb wird im Nebenerwerb bewirtschaftet. Es handelt sich um einen Ackerbaubetrieb. Von den Hofstellen gehen Lärm- und Geruchsemissionen aus, die auf das geplante Baugebiet einwirken.

##### **1.1 Lärmemissionen**

Auf den Hofstellen findet der landwirtschaftliche Fahrverkehr statt. Außerdem kommt der Lärm anfall von baulichen Anlagen/Geräten hinzu, die auf der Hofstelle betrieben werden, z.B. Kreissäge, Getreideeinlagerungsgebläse. Weiterhin zu berücksichtigen ist, dass auf der Hofstelle [REDACTED] ein Getreidelager eingebaut ist. Hier erfolgt die Belüftung der eingelagerten Kartoffeln bzw. die Kühlung des Getreides über einen langen Zeitraum. Diese Gebläse werden hauptsächlich in den Abendstunden und nachts betrieben, weil hier die Belüftung mit kalter Nachtluft erforderlich ist.

Zu berücksichtigen ist auch die umfangreiche Holzlagerung und Holzverarbeitung auf Flurnummer 613 mit erheblichen Lärmemissionen.

##### **1.2 Geruchsemissionen**

Auf den Hofstellen befinden sich verschiedene Stallungen:

a. [REDACTED]: **Rinder- und Schweinestall**

- Die Stallungen auf den Betrieb [REDACTED] stehen derzeit noch leer. Sie sollen aber nach Angabe des Landwirts wieder belegt werden. Des Weiteren plant der Betrieb die Haltung von Legehennen.

b. [REDACTED]: **Pferdestall (Bauvoranfrage)**

- Auf dem Betrieb [REDACTED] ist die Haltung von Pferden geplant. Hier soll der westliche Teil der Hofstelle zukünftig als Pferdekoppel genutzt werden.

Im vorgelegten Lufthygienischen Gutachten Hook Farny Ingenieure ist der Emissionsschwerpunkt zur Untersuchung eines ausreichenden Immissionsschutzabstandes zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem Betrieb [REDACTED] falsch festgelegt worden

(S. 12). Der Rinderstall von Herrn [REDACTED] befindet sich tatsächlich direkt neben dem Betriebsleiterwohnhaus, [REDACTED]. Bei dem im Gutachten herangezogenen Emissionsschwerpunkt handelt es sich um eine Halle, die von der geplanten Wohnbebauung weiter entfernt ist als der Rinderstall.

Das Gutachten ist entsprechend abzuändern und der Immissionsschutzabstand zum Betrieb [REDACTED] neu zu berechnen. Außerdem ist die geplante Haltung von Legehennen in einem mobilen Hühnerstall auf der Flurnummer 613 zu berücksichtigen

#### **2. Schadloose Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers**

Negative Auswirkungen durch Veränderungen des Oberflächen- und Niederschlagswassers im Bereich des Baugebiets auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen

und Hofstellen sind auszuschließen. Die Zunahme von Starkregenereignissen ist bei der Planung zu berücksichtigen. Entsprechende Untersuchungen sollten vorgelegt werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Rückhaltung und gedrosselte Abgabe des Niederschlagswassers an den bestehenden Bach in dem geplanten Ufer- und Renaturierungsstreifen (Grünfläche) an der nördlichen Grenze der Flurnr. 616 vorgesehen. Dieser Graben ist regelmäßig zu räumen, um einen Rückstau und eine Vernässung angrenzender landwirtschaftlichen Fläche zu vermeiden. Die künftige Vorgehensweise ist mit dem betroffenen Landwirt abzustimmen.

### **3. Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Hofstellen/Grundstücken**

In Donaustauf sind noch mehrere landwirtschaftliche Betriebe angesiedelt. Aufgrund der geplanten Verdichtung der Wohnbebauung ist mit einem vermehrten Zuparken der Straßen um Umgriff zu rechnen. Behinderungen des landwirtschaftlichen Fahrverkehrs auch mit größeren landwirtschaftlichen Maschinen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden.

### **4. Ergänzungen In den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan**

Unter Punkt dem "Umwelteinflüsse/landwirtschaftliche Nutzung/Hofstelle/Gerüche" wird auf Beeinträchtigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch das Auftreten von Lärm-, Geruchs-, Staubemissionen von landwirtschaftlichen Hofstellen hingewiesen. Hier sollte explizit aufgeführt werden, dass von den angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstellen Lärmemissionen durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr, durch den Betrieb von baulichen Anlagen/Geräten (z.B. Kreissäge, Belüftungsgebläse, Kühlung) einerseits und Geruchsemissionen infolge von landwirtschaftlicher Tierhaltung (Stallungen, Festmist- und Gülle-/Jauchelagerung) andererseits ausgehen, welche zu dulden sind.

#### **Bereich Forsten:**

Wald ist nicht betroffen, daher bestehen keine Einwände.

#### Abwägung:

Beim bisherigen Gutachten von Hock-Farny handelt es sich um ein lufthygienisches Gutachten. Nach Empfehlung des Planverfassers wurde zwischenzeitlich ein Lärmgutachten erstellt. Nach Rücksprache zwischen Planverfasser und den zuständigen Sachbearbeiter für Immissionsschutz am Landratsamt ist nicht davon auszugehen, dass die Brennholzerzeugung des Betriebs [REDACTED] als Gewerbebetrieb im Dorfgebiet zulässig und genehmigt ist. Insofern handelt es sich um eine landwirtschaftliche Tätigkeit. Durch den beauftragten Schallgutachter wurden die lärmrelevanten Tätigkeiten ermittelt und bewertet. (Anlage zur Abwägung). Entsprechende Festsetzungsvorschläge werden in den Bebauungsplan übernommen.

Eine Ergänzung des lufthygienischen Gutachtens wurde zwischenzeitlich veranlasst. Das überarbeitete Gutachten ist in der Anlage Bestandteil der Abwägungstabelle.

Aus Rechtssicherheitsgründen empfiehlt der Planverfasser, für die Endabwägung ggf. einen erfahrenen Juristen einzuschalten.

Auf die Stellungnahmen und die Abwägung der beiden angrenzenden, landwirtschaftlichen Betriebe wird verwiesen.

Die Hinweise auf die zu duldenden Auswirkungen der landschaftlichen Tätigkeiten werden in den Bebauungsplan übernommen.

Der Planverfasser weist darauf hin, dass nach dem derzeitigen Plankonzept der Grabenunterhalt bei den Grundstückseigentümern verbleibt. Ob dies in der Praxis sinnvoll ist, kann hinterfragt werden.

Ein Kompromissvorschlag wäre, statt dem Bepflanzungsstreifen am Nordrand des Grabens einen „Pflweg“ durch ein Geh- Fahrt- und Leitungsrecht zugunsten der für die Pflege und den Unterhalt verantwortlichen Eigentümer festzusetzen. Dieser „Pflweg“ auf privaten Flächen könnte von der Zufahrt am westlichen Rand des Geltungsbereiches bis zum festgesetzten Fußweg zwischen MD 4.7 und MD 3.4 sowohl die Pflege (als auch bei entsprechender Festsetzung die Benutzbarkeit durch die Öffentlichkeit) sicherstellen.

Nach Vorschlag der Gemeindeverwaltung sollte das System einer Dienstbarkeit mit Geh und Fahrtrecht zugunsten der Marktgemeinde für die Sicherstellung des Wasserabflusses im Gewässer 3. Ordnung auch auf die Grünfläche südlich des Grabens erweitert werden.

Nach Rücksprache mit dem Grundstückseigentümer Flur Nr. 614 besteht Einverständnis nur für die Sicherung zugunsten der unterhaltspflichtigen Eigentümer. Somit kommt die Festsetzung als Geh- Fahrt- und Leitungsrecht auf den privaten Flächen des WA1.7 bis 1.11 sowie der Versorgungsfläche sowie entsprechend auf der südlich des Grabens liegenden Grünfläche in Frage.

Auf die möglichen Folgen der Entschädigung nach §41 BauGB verweist der Planverfasser.

## **5. Bund Naturschutz e.V., Ortsgruppe Donaustauf-Tegernheim**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
grundsätzlich ist eine Bebauung des ehemaligen Fabrikgeländes begrüßenswert.

Der vorliegende Plan genügt aber unseres Erachtens noch nicht ausreichend oder konkret genug den in § 1 Abs. 5 BauGB geforderten Zielen einer Bauleitplanung:

*(5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.*

In folgenden Punkten berücksichtigt der Bebauungsplan „Bayerwaldstraße“ die Belange des Naturschutzes nur ungenügend und nicht konkret genug:

1. Größe der Grünflächen
2. Erhalt von bestehenden Bäumen
3. Energieeffizienz und Elektromobilität
4. Entwicklung der Gewässer - Bachrenaturierung

Zu 1.) Größe der Grünflächen

Auf dem ca. 32 000 m<sup>2</sup> großen Gelände ist eine Fläche von etwa 900 m<sup>2</sup> als Grünfläche ausgewiesen. Auf den Grundstücken bleibt nur wenig nicht versiegelte Fläche übrig. Deshalb müssen aus unserer Sicht Grünflächen mindestens in der Größe von 2000 m<sup>2</sup> ausgewiesen werden, die der Bachrenaturierung und als Spiel- und Erholungsfläche für alle Bewohner dienen könnten.

Zu 2.) Erhalt von bestehenden Bäumen

Folgende bachbegleitende Bäume am nordwestlichen Rand des Baugebietes 2a sollten erhalten werden:

Vier Erlen, Walnussbaum - gepflanzt vom OGV Donaustauf

Zu 3.) Energieeffizienz und Elektromobilität

Die Ausrichtung der Reihenhäuser MD4.7 bis MD4.10 in Nord-Süd Richtung verhindert die Nutzung von solarer Energie.

Bei einer Baugeschossfläche von ca. 11 000 m<sup>2</sup> sollte eine zentrale Wärmeversorgung durch ein Blockheizkraftwerk o. ä. eingeplant werden.

Im Planentwurf für MD 3 und MD 6 (Mehrfamilienhäuser fehlt die Darstellung der Versorgung mit Lademöglichkeiten für Elektroautos.

Zu 4.) Entwicklung der Gewässer

Das Plangebiet wird am südlichen Rand von einem Bach begleitet, der im Gewässerentwicklungsplan der Gemeinde Donaustauf als Don 1 bezeichnet wird. In diesen mündet ein weiterer kleiner bisher verrohrter Bach „Don 2“, der an der Westseite des Geländes verläuft.

Im Folgenden sind die bedeutendsten Maßnahmen aus dem GEP aufgeführt:

### **Maßnahmen**

**Don 1 A3: Aue von der Bebauung freihalten**, kein Straßen -und Wegebau

**A6: Innerhalb von Siedlungen Einleitung von Sickerwasser minimieren; Entsiegelung anstreben**

**A7: Schaffung von Retentionsräumen/Rückhaltebecken** zur Verringerung der Abflussspitzen

**LI 7: Verbesserung der Durchgängigkeit** im Querprofil

## L20: Durchlass umgestalten

### Don2 L12: Verrohrung öffnen

#### D1: Bereitstellen von ungenutzten/extensiv genutzten Entwicklungsflächen/ Aufkauf von Uferstreifen

Der verrohrte Bach muss aus unserer Sicht und der des Gewässerentwicklungsplanes der Gemeinde Donaustauf freigelegt werden. Die Uferflächen beider Bäche müssen renaturiert werden.

Diese Maßnahmen stellt neben der Verbesserung für Flora und Fauna auch eine erhebliche Aufwertung für das Baugebiet und für Donaustauf. Kinder lieben diesen Bach mit den Stichlingen, wie man es im Sommer regelmäßig auf der gegenüberliegenden Straßenseite beobachten kann. Das Baugebiet Fatimastraße ist ein gelungenes Beispiel wie Bäche einem Wohngebiet Charme und Lebensqualität verleihen können.

Es ist es sehr gut, dass wenigstens die Renaturierung eines Teiles von Don 1 bereits eingeplant ist.

In der PLZ ist der Bach „Don 1“ als „private Grünfläche“ mit „URS“= Uferstrandstreifen gekennzeichnet.

Die Renaturierung wird in folgenden Kapiteln der Begründung D erwähnt:

- 3.4 Städtebauliches Konzept

„ Durch den Abstand zum vorhandenen Bachlauf ist eine Renaturierung des direkten Bachumfeldes sowie die Einleitung von gepufferten Niederschlagswasser aus dem Baugebiet möglich. "

- 5.4.2 Naturschutz und Landschaftspflege, europäischer Gebietsschutz

„ Die Reduzierung der maximal zulässigen Versiegelungen minimiert auch die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes. Die Festsetzung einer bachbegleitenden Grünfläche zur Renaturierung mit Pflanzbindung dient dazu, die Belange der Landschaftspflege gegenüber der bisherigen Situation zu verbessern. "

- 5.4.3 Tiere und Pflanzen/ biologische Vielfalt, artenschutzrechtliche Belange

" Die biologische Vielfalt könnte durch das Entstehen von Gartenflächen sowie die Renaturierung des Bachlaufes im Änderungsbereich verbessert werden. "

- 3.5 Konzeption, Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften

„Zur Renaturierung des bestehenden Bachlaufes ist die Festsetzung einer Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung erforderlich. "

Die Festsetzung dieser Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung wie in oben erwähntem Kapitel 3.5 soll durch die Gemeinde erfolgen.

#### Abwägung:

Für die Abwägung wäre anzumerken, dass die Umsetzung der Gewässerrenaturierung und die dauerhafte Pflege durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche sicherlich schwieriger sein dürfte, als bei Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche.

Auf den vorangegangenen Kompromissvorschlag wird verwiesen.

## 6. REWAG

Sehr geehrte Damen und Herren,  
wir danken für Ihr Schreiben zur Änderung des Bebauungsplanes Bayerwaldstraße des Marktes Donaustauf, womit Sie uns als Träger öffentlicher Belange frühzeitig am Verfahren der kommunalen Bauleitplanung beteiligen und nehmen wie folgt Stellung:

### **Sparte Trinkwasser und Erdgas**

Die Erschließung des aufgezeigten Planungsbereiches mit Trinkwasser ist aus dem Bestand möglich. Die REWAG plant derzeit keinen weiteren Ausbau des Erdgasversorgungsnetzes.

**Ihr Ansprechpartner für Rückfragen:** [REDACTED]

Die Erschließung des aufgezeigten Planungsbereiches mit elektrischer Energie ist durch die Erweiterung der bestehenden Netze sichergestellt. Vor Beginn der Baumaßnahme sind aktuelle Planunterlagen einzuholen und eine örtliche Einweisung anzufordern.

**Ihr Ansprechpartner für Rückfragen:** [REDACTED]

## **Sparte Telekommunikation**

Die Erschließung des Planungsbereiches mit Lichtwellenleitern ist durch Erweiterung bestehender Netze nach Wirtschaftlichkeitsprüfung möglich.

Vor Beginn der Maßnahme sind aktuelle Planunterlagen einzuholen und ggfs. eine örtliche Einweisung anzufordern.

**Ihr Ansprechpartner für Rückfragen:** [REDACTED]

## **Sparte Fernwärme**

Haben Sie Fragen zur Sparte Fernwärme? Bitte wenden Sie sich an Frau [REDACTED]

Das Versorgungsnetz der REWAG KG und der Regensburg Netz GmbH verändert sich stetig. Somit verändern sich auch die Netzparameter, wie z. B. Leistung, Spannung, Druck und Fließgeschwindigkeit. Diese Gegebenheit erfordert immer wieder neue Strategien in der Netzplanung. Folglich ist diese Stellungnahme nur zeitlich begrenzt!

Wir bitten Sie deshalb, uns weiterhin zeitnah an Ihren Planungen zu beteiligen und stehen Ihnen bei Fragen gerne zur Verfügung.

### Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, Planänderungen sind nicht veranlasst.

## **7. Regierung der Oberpfalz – Höhere Landesplanungsbehörde**

Keine Bedenken.

Es wird auf folgendes hingewiesen:

Einer flächensparenden Bauweise ist Vorrang einzuräumen.

Die Flachdächer der Garagen im Bereich der Gartenhofhäuser sollten als Gründächer festgesetzt werden.

### Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das zu Grunde liegende städtebauliche Konzept entspricht einer flächensparenden Bauweise. Die Festsetzung, dass Flachdächer der Garage nur begrünt zulässig sind, ist bereits Bestandteil der Festsetzungen.

## **8. Landratsamt Regensburg, SG S41, Natur- und Umweltschutz**

### **Vollzug des Wasser- und Bodenschutzrechts;**

3. Änderung des Bebauungsplanes „Bayerwald-Straße“ des Marktes Donaustauf auf der Flurnr. 614, Gemarkung Donaustauf;

Stellungnahme des Sachgebiets S31 zu wasser- und bodenschutzrechtlichen Aspekten

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Bauleitplan nehmen wir wie folgt Stellung:

#### **Wasserrecht:**

##### **1. Schutzbereiche**

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder Oberflächengewässer 1., II. oder gleichgesetzter Ordnung liegen nicht vor, so dass keine wasserrechtlichen Verbote betroffen sind. Allerdings liegt die Flurnr. 614 überwiegend im wassersensiblen Bereich, so dass evtl. mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist.

##### **2. Niederschlagswasser:**

Zur Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers finden sich Ausführungen.

Die Niederschlagswasserentsorgung soll über ein Trennsystem, Rückhaltung in unterirdischen Rückhalteeinrichtungen und gedrosselter Abgabe an einen bestehenden Entwässerungsgraben erfolgen.

Für den Fall, dass dennoch ein Grundstücksbesitzer sein Niederschlagswasser zumindest teilweise versickern will, sollte auf die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“(NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“



(TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen werden. Für **nicht** erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen.

### **3. Erdaufschlüsse, Bauwasserhaltung und Geothermie. wassergefährdende Stoffe**

Hierzu sind ausreichend Hinweise erfolgt.

### **5. Vorkehrungen gegen Wassereinträge**

Die Gefahr durch Wassereinträge wurde gesehen und entsprechende Hinweise in den Satzungsentwurf aufgenommen.

#### **Bodenschutzrecht:**

1. **Altlasten** waren auf der Flurnr. 614, Gern. Donaustauf, vorhanden. Das Grundstück wurde jedoch weitgehend saniert.

Um unliebsame Überraschungen zu vermeiden und auch zur der Abklärung der Bodenqualität wird wie in der Satzung vorgesehen - eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

Man sollte noch Folgendes ergänzen:

Sollten sich beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten ergeben, ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und das Landratsamt Regensburg sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu verständigen. Der belastete Erdaushub ist z.B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern.

#### 2. Vorsorgender Bodenschutz

Es sollten auch Überlegungen im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz angestellt werden.

Hierbei sind Überlegungen dahingehend zu empfehlen,

- wie der Oberboden und Humus geschützt werden kann,
- was quantitativ und qualitativ an Erdaushub im Baugebiet anfallen wird und
- wie dieser vor Ort verwertet oder anderweitig entsorgt werden kann/muss.
- Zudem sollten Überlegungen angestellt werden, wie der Boden während der Bauarbeiten in seiner Qualität (chemische und physikalische Eigenschaften) geschützt werden kann.

Wir möchten Sie dazu auf die Publikationen des Landesamtes für Umwelt unter

<https://www.lfu.bayern.de/boden/publikationen/bodenschutz/index.htm> hinweisen.

#### Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und (sofern noch nicht erfolgt) in den Textteilen ergänzt.

## **9. Landratsamt Regensburg, Umweltschutzingenieur [REDACTED]**

Nach allgemeinen planungsrechtlichen Grundsätzen sollte die Art der Nutzungen im Bebauungsplan mit den zu erwartenden tatsächlichen Nutzungen übereinstimmen. Die Schutzwürdigkeit einer Bebauung ist grundsätzlich auch nach den tatsächlich zu erwartenden Nutzungen zu beurteilen; ggf. erforderliche Schutzabstände zu landwirtschaftlichen Betrieben sind daher auf eine Wohnbebauung abzustimmen.

Eine sinnvolle Abstufung von MD zu WA wäre mit dem Planungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz durchaus verträglich.

#### Abwägung:

Aus Sicht des Planverfassers sollte auch unter Berücksichtigung einer Rückkoppelung mit dem baurechtlich versierten Juristen des Grundstückseigentümers Flurnummer 614 und unter Berücksichtigung des immissionsschutzrechtlichen Gutachtens des Büros Hoock-Farny für den Bereich des MD 4 und MD 5 allgemeine Wohngebiet festgesetzt werden.

Auf die vorangegangenen Hinweise zur Abwägung im Bereich MD 3 wird verwiesen.

Für die noch ausstehende Endabwägung weist der Planverfasser darauf hin, dass in Dorfgebieten auf bestehende und zukünftige landschaftliche Nutzungen vorrangig Rücksicht zu nehmen ist.

#### **Von Seiten des Planverfassers werden für die weitere Abwägung folgende Hinweise gegeben:**

##### **A Lärmschutz**

Grundsätzlich muss erkannt werden, dass eine Betroffenheit der beiden im Plangebiet bestehenden, landwirtschaftlichen Betriebe gegeben ist.

Durch die landwirtschaftliche Tätigkeit werden Emissionen verursacht. Die zwischenzeitlich vorliegenden Gutachten ermitteln die möglichen Auswirkungen durch Lärmentwicklung und Gerüche. Eine Betroffenheit des Schutzgutes menschliche Gesundheit durch die vorliegende Bauleitplanung und die damit ermöglichten Wohnnutzungen ist erkennbar und im Rahmen der Abwägung zu bewerten. Hierbei ist zwischen der Betroffenheit der zukünftig zu erwartenden Wohnnutzungen sowie den Belangen der landwirtschaftlichen Nutzung abzuwägen. Zu beachten wäre, dass die Forstwirtschaft baurechtlich nicht zur Landwirtschaft zählt. Dennoch sind innerhalb von Dorfgebieten Betriebe der Land- und Forstwirtschaft zulässig.

#### Ergebnis des Schallgutachtens:

*Die Arbeitstätigkeiten und die damit verbundenen Lärmemissionen landwirtschaftlicher Betriebe hängen stark vom Jahresverlauf und der Witterung ab und schwanken saisonal bedingt und entsprechend den sich ändernden betrieblichen Anforderungen stark. Für unaufschiebbare Erntearbeiten (z. B. Einbringen von Ernte zur Nachtzeit, Trocknung der frischen Ernte zum Schutz vor Fäule) gilt dabei ein besonderes nachbarrechtliches Rücksichtnahmegebot. Hier ist den Anwohnern in der schutzbedürftigen Nachbarschaft eine höhere Lärmbelastung zuzumuten, als es bei vergleichbaren gewerblichen Betrieben der Fall wäre.*

*Wegen der besonderen Privilegierung, welche die Landwirtschaft in diesem Kontext erfährt, sind nicht genehmigungsbedürftige landwirtschaftliche Betriebe nach Nr. 1 Abs. 2 der TA Lärm explizit vom Anwendungsbereich der Verwaltungsvorschrift ausgenommen. Diese Ausnahme dient vorrangig der Standortsicherung landwirtschaftlicher Betriebe.*

*Vom VGH München wurde in diesem Zusammenhang auch Folgendes entschieden:*

*Da Betriebe der Landwirtschaft im Hinblick auf ihren Standort beschränkt sind und lediglich im Außenbereich (§ 35 I Nr. 1 BauGB) oder in Dorfgebieten (§ 5 I 2 BauNVO) errichtet werden dürfen, sind dort die mit ihnen einhergehenden Immissionen gerade auch unter dem Gesichtspunkt des Rücksichtnahmegebots von benachbarten Nutzungen grundsätzlich hinzunehmen. (VGH München, Beschluss v. 03.05.2016 – 15 CS 15.1576)*

*Folglich werden Geräuschemissionen durch landwirtschaftliche Betriebe regelmäßig nicht als unzulässige Störungen vorhandener oder geplanter Wohnnutzungen angesehen. In diesem Zusammenhang ist im vorliegenden Fall in die Abwägung auch einzubeziehen, dass die Flächen für die geplante Wohnbebauung bereits langjährig einer Vorbelastung durch das landwirtschaftlich geprägte Umfeld ausgesetzt sind. Durch die vorliegende Ortsprägung ist daher nach dem Dafürhalten der Verfasser das Rücksichtnahmegebot gegenüber den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben unabhängig von der geplanten baurechtlichen Nutzungseinstufung auch auf die hier geplante Wohnbebauung auszudehnen.*

*Unabhängig davon, zeigt die vorliegende Begutachtung, dass auf den geplanten Wohnbauflächen zumindest an einzelnen Tagen im Jahr eine relevante Lärmbelastung zu erwarten ist. Für die Lärmbelastung an den Wohngebäuden können tagsüber durch die Tätigkeiten zur Holzbearbeitung auf den Freiflächen im Westen der beiden landwirtschaftlichen Betriebe abhängig von der Position der Holzbearbeitungsmaschinen und der Arbeitszeiten an den nächstgelegenen Baugrenzen Beurteilungspegel zwischen 68 und 78 dB(A) prognostiziert werden*

Von Seiten des Planverfassers ist hier anzumerken, dass äquivalente Dauerschallpegel von Tags über 70 dB(A) als gesundheitsgefährdend eingestuft werden. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass der Holzbearbeitung als Dauerschallpegel zu werten ist. Holzbearbeitung ist innerhalb des Dorfgebietes nur im Rahmen der allgemeinen landschaftlichen Tätigkeit zulässig. Eine Holzbearbeitung an einer Vielzahl von Tagen pro Jahr und über mehrere Stunden an diesen Tagen ist innerhalb des Dorfgebietes durch die landschaftliche Tätigkeit nicht abgedeckt. Hierfür wäre eine Genehmigung eines Gewerbebetriebs erforderlich. Eine derartige Genehmigung dürfte nicht vorliegen und wäre auch nicht genehmigungsfähig. Nach Rücksprache mit dem Fachberater Immissionsschutz am Landratsamt Regensburg ist nur von einer im Rahmen der Landwirtschaft üblichen Holzbearbeitung für die Eigenversorgung auszugehen. Diese Nutzung ist im Dorfgebiet zulässig und im Rahmen der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen nicht relevant.

*Zur Nachtzeit können durch den Betrieb von Trocknungsanlagen bzw. Körnergebläsen an den ungünstigsten Punkten der überbaubaren Grundstücksfläche Schalldruckpegel zwischen 55 und 68 dB(A) erreicht werden. Die tatsächlichen Beurteilungspegel sind dabei abhängig von der eingesetzten Anlagentechnik. Die prognostizierten Beurteilungspegel von bis zu 68 dB(A) werden von den vorhandenen Anlagen verursacht. Durch einen möglichen zukünftigen Austausch der vorhandenen Geräte durch Anlagen, die dem Stand der Schallschutztechnik entsprechen, sind deutliche Pegelabsenkungen zu erwarten. Die im ungünstigsten Fall zu erwartenden Pegel liegen damit zumindest im Bestand eindeutig über den erhöhten Immissionsrichtwerten, die in den*

einschlägigen Normen und Regelwerken zur Lärmbeurteilung für sogenannte "selten Ereignisse" von 70 dB(A) zur Tagzeit und 55 dB(A) zur Nachtzeit genannt werden.

An wie vielen Tagen im Jahr tatsächlich mit einer Lärmbelastung in dieser Höhe zu rechnen ist, kann aufgrund der Besonderheiten im Betrieb von landwirtschaftlichen Anlagen nicht exakt vorhergesagt werden. Eine Dauerlärmbelastung in dieser Größenordnung ist allerdings auszuschließen.

Dennoch weisen insbesondere die nächtlichen Überschreitungen des zuvor genannten Immissionsrichtwertes von 55 dB(A) darauf hin, dass zumindest an einzelnen Tagen eine Lärmbelastung auftreten kann, die als belästigend für die Anwohner zu bewerten ist. Bei Pegeln in der prognostizierten Größenordnung kann zur Nachtzeit selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ein ungestörter Schlaf nicht mehr gewährleistet werden.

Theoretisch ließe sich eine "Verbesserung" der Geräuschsituation durch aktive Schallschutzmaßnahmen wie die Errichtung von Lärmschutzwänden und Lärmschutzwällen an den Grundstücksgrenzen zu den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben herbeiführen. In der Praxis scheiden derartige aktive Schallschutzmaßnahmen jedoch aus, weil sie eine unverhältnismäßige Höhen- und Längenentwicklung aufweisen müssten, um alle möglichen Positionen der mobilen Schallquellen und die gesamte Fläche des Geltungsbereiches abzudecken. Als praktikable Möglichkeit im Umgang mit den nächtlichen Orientierungswertüberschreitungen kommen hier passive Schallschutzmaßnahmen in Frage. Für rein gewerbliche und immissionsschutzrechtlich zu genehmigende Anlagen würde passiver Schallschutz nicht zu einer Konfliktlösung führen, da bei solchen Anlagen die Schallschutzanforderungen (Immissionsrichtwerte) nach den Vorgaben der TA Lärm vor den Fenstern einzuhalten sind. Dies gilt allerdings nicht pauschal für alle Lärmarten. So wird im Bereich des Straßenverkehrslärms regelmäßig auf den passiven Schallschutz abgestellt, um lärmtechnische Konfliktsituationen zu lösen.

Da landwirtschaftliche Betriebe mit Verweis auf deren Privilegierung ausdrücklich aus dem Anwendungsbereich der TA Lärm ausgenommen sind, erscheint hier auch aus ortsplanerischer Sicht die Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen als adäquates Mittel, um ein Nebeneinander von Wohnnutzungen und landwirtschaftlichen Betrieben zu ermöglichen. Entgegen der landläufigen Meinung beziehen sich diese nicht nur auf – baurechtlich ohnehin erforderliche - ausreichend dimensionierte Schallschutzverglasungen, als vielmehr auf die Notwendigkeit, im Inneren von Aufenthaltsräumen für hinreichend hohe Luftwechselraten und gleichzeitig für ausreichend niedrige Geräuschpegel zu sorgen.

Um den Schallschutzzielen im Städtebau gerecht zu werden, wird dementsprechend empfohlen, im Bebauungsplan festzulegen, dass zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel zumindest alle Schlafräume, mit schallgedämmten Belüftungssystemen ausgestattet werden müssen (z.B. Fensterfalzlüfter), um auch an einzelnen Tagen mit einer deutlich erhöhten Lärmbelastung zur Nachtzeit durch den möglichen Betrieb der Körner-/Trocknungsgebläse zumindest im Gebäudeinneren eine ungestörte Nachtruhe für die Anwohner zu gewährleisten.

Die Lärmeinwirkungen zur Tagzeit durch die möglicherweise stattfindenden Holzbearbeitungstätigkeiten, sind unter Berücksichtigung der Umgebung als ortsüblich anzusehen. Auch wenn die prognostizierten Geräuschbelastungen auf den Freiflächen als störend empfunden werden können und hier die Aufenthaltsqualität gemindert wird, ist zu berücksichtigen, dass es sich hierbei im Gegensatz zu anderen Lärmquellen – wie zum Beispiel dem Straßenverkehrslärm - um keine Dauerlärmbelastung handelt. Die auftretenden Lärmpegel im Freien sind daher nach dem Dafürhalten der Verfasser im Kontext der Sonderstellung der Landwirtschaft, der Häufigkeit der Ereignisse, der vorliegenden Ortsprägung sowie des nachbarrechtlichen Rücksichtnahmegebotes als hinnehmbar zu bewerten und als zulässige Störungen einzustufen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass sich die Anwohner an den einzelnen Tagen mit erhöhten Lärmbelastungen zumindest im Gebäudeinneren auch tagsüber durch das Schließen der Fenster der Lärmeinwirkung entziehen können. Zur Tagzeit kann eine ausreichende Luftzufuhr durch Stoßlüftung erfolgen. Das vereinzelt Stoßlüften zur Tagzeit ist hier ebenfalls als zumutbar zu bewerten.

Neben den zuvor beurteilten Lärmeinwirkungen durch die Trocknungs-/Belüftungsanlagen bzw. Körnergebläse und die Holzarbeiten wurde auch die Lärmentwicklung durch den Betrieb einer Melkmaschine untersucht, die bei einer Wiederaufnahme der Milchviehhaltung auf dem Grundstück Fl.Nr. 27 (Betrieb [REDACTED]) verursacht werden kann. Bei Betrieb der Melkmaschine werden an der östlichen Baugrenze im Geltungsbereich - abhängig davon ob die Fenster zum Stallgebäude inklusive des Melkmaschinenraums geöffnet oder geschlossen sind - Beurteilungspegel zwischen 45 und 51 dB(A) prognostiziert (vgl. Pläne 8 und 9 in Kapitel 10). Der

Betrieb der Melkmaschine kann auch schon zwischen 5 und 6 Uhr erfolgen. Gemäß der DIN 18005 liegt die Beurteilungszeit für die schalltechnisch strenger zu beurteilende Nachtzeit zwischen 22 und 6 Uhr. Die bei einer wiederaufgenommenen Milchviehhaltung auf dem Grundstück Fl.Nr. 27 regelmäßig stattfindenden Melkarbeiten können somit zumindest bei offenen Fenstern Überschreitungen der nächtlichen Orientierungswerte verursachen. Durch das Schließen der Fenster des Stallgebäudes ist eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl für den Betrieb der Melkmaschine als auch für den unabhängigen Betrieb der Stallbelüftung festzustellen. Da der Stall über eine Belüftungsanlage verfügt, würde das Schließen der Fenster nach dem Dafürhalten der Verfasser keine relevante Betriebseinschränkung darstellen und wäre daher für den landwirtschaftlichen Betrieb zumutbar. Darüber hinaus eröffnen die einschlägigen schalltechnischen Beurteilungsvorschriften auch die Möglichkeit einer Nachtzeitverschiebung unter der Voraussetzung, dass eine achtstündige Nachtruhe für die Nachbarn gewährleistet wird. Vergleichsweise wird in der TA Lärm gemäß Nr. 6.4 der Verwaltungsvorschrift eine Verschiebung der Nachtzeit um bis zu einer Stunde als verhältnismäßig angesehen, wenn besondere örtliche Gegebenheiten oder zwingende betriebliche Verhältnisse dies erforderlich machen. Da der Betrieb der Melkmaschine auch bei einem gekippten Maschinenraumbenutzer Beurteilungspegel unter 55 dB(A) verursacht und nicht vor 5 Uhr erfolgen wird, können die Lärmeinwirkungen durch eine möglicherweise wieder in Betrieb genommene Melkmaschine ebenfalls als zumutbar eingestuft werden und stehen einer möglichen Bebauung im Geltungsbereich nicht entgegen. Da gemäß der vorliegenden Untersuchung im Geltungsbereich der Planung zumindest an einzelnen Tagen im Jahr verhältnismäßig hohe Lärmeinwirkungen zu erwarten sind, ist dringend zu empfehlen, einen Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen, der Bauherren eindeutig auf die vorhandene Lärmthematik aufmerksam macht.

#### **Empfehlungen für den Bebauungsplan:**

Nach Rücksprache mit einem Juristen wird eine konkretere Festsetzung nach Abstimmung mit dem Landratsamt aufgenommen, sofern ein abwägungsrelevanter Konflikt überhaupt vorliegt. Der Vorschlag zur Festsetzung nach Abstimmung lautet:

„Im **WA1.1 bis 1.11** und im **WA2** sind in Wohngebäuden und bei Wohnnutzungen alle Schlafräume mit schallgedämmten Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten.“

Diese Festsetzung dient der vorbeugenden Sicherstellung einer besseren Aufenthaltsqualität in den Wohnräumen des allgemeinen Wohngebiets. Auf die zu duldenen Lärmimmissionen aus der zulässigen landwirtschaftlichen Tätigkeit ist in den Hinweisen sowie in der Begründung deutlich hinzuweisen.

## **B Geruchsauswirkungen**

Die Ermittlung und Bewertung der möglichen Geruchsemissionen erfolgt durch ein gesondertes Gutachten. In der Bauleitplanung ist im Rahmen der Abwägung drauf zu achten, dass ausreichende Abstände der Baugebiete voneinander eingehalten werden. Die Ermittlung der möglichen Auswirkungen erfolgte anhand der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL). Die GIRL ist keine Rechtsnorm und kein verbindliches Regelwerk. Sie stellt ein geeignetes Hilfsmittel für die Beurteilung von Geruchsimmissionen dar. Das Gutachten vom 21.4.2020 unterscheidet bei der Berücksichtigung der Auswirkungen zwischen 2 Szenarien. Im Fall 1 wird (wie im Vorentwurf des Bebauungsplans dargestellt) ein Dorfgebiet über den gesamten Umgriff des Bebauungsplanes beurteilt, im Fall 2 wird (nach der Empfehlung des eingeschalteten Juristen und des Planverfassers) der westliche Teil des Bebauungsplanes im Bereich der geplanten Gartenhofsiedlung als allgemeines Wohngebiet bewertet.

#### **Ergebnis Fall 1:**

In den Ergebnissen der Ausbreitungsrechnung wird an jedem geplanten Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereiches, außer an „Gebäude 2“, der für ein Dorfgebiet gültige Wert von 15 % eingehalten bzw. sogar weit unterschritten.

Zu den Überschreitungen an Gebäude 2 gibt der Gutachter weitere detaillierte Erläuterungen. Im Ergebnis stellte fest:

Mit dem Augenmerk auf das Gesamtplanungskonzept kann somit, auch mit der prognostizierten leichten Überschreitung des für Dorfgebiete geltenden Richtwertes von 15 % an der Südfassade des „Gebäude 2“, nicht auf das Vorliegen von erheblichen Belästigungen geschlossen werden. Der begründete Einzelfall, der zur Zulässigkeit einer Abweichung von den Immissionsrichtwerten führt, liegt aufgrund der Ortsüblichkeit und der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme vor. Die Abweichung von bis zu maximal 3 % ist gering, räumlich eng begrenzt und deshalb in diesem Fall als nicht erheblich anzusehen. Abgesehen davon ist eine aktive Tierhaltung beider

landwirtschaftlicher Betriebe aktuell nicht gegeben. In diesem Sinne sind im vorliegenden Fall bei einer Ausweisung des gesamten Umgriffes des Bebauungsplanes als Dorfgebiet aufgrund der Ortsüblichkeit, sowie der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme und dem hieraus resultierenden verminderten Schutzanspruch im begründeten Einzelfall keine erheblichen Belästigungen im Sinne des §3 BImSchG durch auftretende Gerüche zu erkennen.

#### Ergebnis Fall 2:

Die prognostizierten Geruchsstundenhäufigkeiten im Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO befinden sich flächendeckend unter den maximal zulässigen 10 % Geruchsstundenhäufigkeiten. Zumal wird, wie bereits erwähnt, die Prognose der Geruchsimmissionen von Rindern und Pferden überschätzt, d.h. mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit treten weniger als die in der Ausbreitungsrechnung prognostizierten Jahresstunden auf. Im Bereich des geplanten Dorfgebietes gilt weiterhin die Beurteilung aus dem obigen Punkt „Dorfgebiet über den gesamten Umgriff des Bebauungsplanes“.

In beiden Fällen erkennt der Gutachter keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von erheblichen Belästigungen durch auftretende Gerüche. Weiter merkt er an, dass Tierhaltungen auf den Fl.Nrn. 27 und 32 laut vorliegenden Informationen im Bestand derzeit nicht gegeben sind.

Sollte die angedachte Nutzung der Pferdehaltung realisiert und die Milchviehhaltung wieder aufgenommen werden, kann davon ausgegangen werden, dass das Ergebnis der Ausbreitungsrechnung überschätzt wird und die realen Geruchsstundenhäufigkeiten unter den Prognosewerten liegen. Das Belästigungspotenzial im Nahbereich wird in den Fällen von Pferde- und Rinderhaltungen, wie in Fachkreisen bekannt, i. d. R. deutlich überschätzt.

Von Seiten des Planverfassers ist noch anzumerken, dass die beiden Gutachten bisher nicht mit der zuständigen Fachkraft am Landratsamt abgestimmt wurden. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen besteht darüber hinaus der Grundsatz der Konfliktminimierung. Insofern wäre auch zu prüfen, ob durch geänderte Plandarstellungen erkennbare Konflikte minimiert werden könnten. Sollte der Gemeinderat im Rahmen der Abwägung den Belangen der Landwirten trotz derzeit nicht vorhandener Tierhaltung höheren Rang einräumen, wäre von Seiten des Planverfassers zur Einhaltung der genannten Richtwerte für Wohnnutzungen folgendes Konzept für den Betroffenen östlichen Teil des zur Wiedernutzbarmachung vorgesehenen Grundstücks grundsätzlich denkbar:



Nach Abstimmung des beauftragten Gutachters mit dem Landratsamt ist das Landratsamt mit dem Ergebnis des Gutachtens und den Nutzungsarten des Planentwurfs in der Fassung vom 28.5.2020 - vorbehaltlich der offiziellen Stellungnahmen - einverstanden.

### **10. Landratsamt Regensburg, SG 41-Bauleitplanung**

Die Fachstellen S 33-2, Natur- und Landschaftsschutz, L 2A, Verkehrsentwicklung, L 41, Kreisjugendamt und S 52 Gesundheitsamt, brachten keine Äußerung vor, so dass davon ausgegangen werden kann, dass mit der Planung Einverständnis besteht oder die wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

#### **Seitens des Sachgebietes S 41, Bauleitplanung, bestehen nachfolgende Einwände bzw. Anregungen und möchten wir auf die folgenden Punkte hinweisen:**

Nach § 1 Abs. 8 gelten die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für Ihre Änderung. Dies erfasst sowohl die materiellen Vorgaben des BauGB als auch dessen Vorgaben für das Verfahren. Bei den vorgelegten Planunterlagen handelt es sich um ein eigenständiges Regelungsgeflecht, das für sich betrachtet auch ohne den Ursprungsplan „lebensfähig“ ist und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Änderungsgebiet sicherstellen kann, eine sog. selbstständige Planänderung. Der Ursprungsplan gilt dann nur für den übrigen, vom Änderungsplan nicht erfassten Bereich weiter. Neben der Begründung bitten wir im **normativen Teil** des Bebauungsplanes eine klare Formulierung einzuarbeiten, dass die bisherigen Zeichenerklärungen, Regelquerschnitte, Festsetzungen und Hinweise des Ausgangsbauungsplanes durch die explizit benannten Neufestsetzungen aufgehoben und ersetzt werden sollen.

Die Festsetzungen für die Teilflächen MD1 und MD2 (nur Art der baulichen Nutzung bzw. Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO) erfüllen nicht die Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB, so dass sich

das Vorhaben für diese Teilflächen nach § 30 Abs. 3 BauGB beurteilen würde. Wir bitten um planliche und textliche Klarstellung, in welchen Bereichen es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt. Im normativen Teil des Bebauungsplanes bitten wir eine klare Formulierung einzuarbeiten was gelten soll (vollständige Ersetzung des Ausgangsbauungsplans-> einfacher BPL (Art)+ Beurteilung nach §34 BauGB oder Ausgangsbauungsplan-> neue Festsetzung der Art + Fortgeltung restlicher Festsetzungen?).

#### **Redaktionelles/ Planteil:**

Wir bitten um einheitliche Bezeichnung des Bebauungsplanes auf allen Planteilen.  
Verfahrensvermerk: Tippfehler „Doanustauf und Angabe falscher Gemeinde (Wiesent) .  
Tippfehler in Planzeichnung „Geschloss“

Ergänzung einer Nutzungsschablone für das MD2.

Den künftigen Bauherrn, Planern und ausführenden Firmen sollen mithilfe des Regelquerschnitts „auf einen Blick“ die zulässigen Bautypen als auch deren exakte Ausführung aufgezeigt werden. Aus Gründen der Rechtsklarheit wird empfohlen die Regelquerschnitte um die zulässigen Dachformen und –neigungen zu ergänzen, so dass für jede Dachform die Höhenangaben übersichtlich und klar festgesetzt sind.

Bei der Darstellung der Flächen für Stellplätze vor den Flächen für Garagen bitten wir zu berücksichtigen, dass der Stauraum vor Garagen nicht zur Berechnung der nachweisspflichtigen Stellplätze herangezogen werden darf.

#### **Textliche Festsetzungen:**

Die Stellplatzsatzung des Marktes Donaustauf stellt auf die Anzahl der Wohneinheiten ab. Derzeit enthält der Bebauungsplan keine höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. Wir bitten eine etwaige Notwendigkeit der Festsetzung in Betracht zu ziehen.

Wir bitten um Überprüfung, ob die derzeitige Regelung nach Art. 57 Abs.1 Nr. 9 BayBO (Aufschüttungen als auch Abgrabungen bis zu einer Höhe von 2 m) zugelassen werden soll.

MD2: Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO auch die Festsetzung nach § 14 BauNVO, dass Nebenanlagen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind, Bestandteil des Bebauungsplanes wird, soweit dieser nicht etwas anderes bestimmt. Darüber hinaus raten wir an die Fläche der nach § 14 BauNVO zugelassenen baulichen Anlagen zu beschränken.

#### **Hinweise:**

Die Inhalte der Niederschlagswasserbeseitigung können als Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes getroffen werden müssen, in der Begründung angeführt werden. Die Festsetzungen nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB (Versickerungsanordnungen, ... ) müssen jedoch konkret im Textteil erfolgen. Von wesentlichen Ausführungen in den Hinweisen, Wiederholungen oder Empfehlungen wird abgeraten.

#### **Begründung:**

Die Aussagen zum Verfahren nach § 13a BauGB sind entsprechend der einzelnen Tatbestandsvoraussetzungen zu ergänzen. Unter anderem ist es notwendig im Zuge der Vorprüfungspflicht i. R. d. § 13a BauGB (Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVP) abwägungsrelevante Umweltbelange zum gegenständlichen Vorhaben zu begründen.

#### Abwägung:

Eine Abwägung ist notwendig, da sich die Frage nach dem „Einfügen“ im Hinblick auf die überbaubaren Flächen und das Maß der baulichen Nutzung als schwierig herausstellen könnte und auch unter Berücksichtigung des bereits wirksamen Bebauungsplanes große Unsicherheit für die baurechtliche Zulässigkeit in diesen beiden Flächen entsteht.

Zu beachten ist dabei auch, dass die beiden Flächen MD 2 bisher in einem wirksamen Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt sind und somit Baurecht bei gesicherter Erschließung durch die Grundstückseigentümer eingefordert werden kann. In der Abwägung wäre

auch zu berücksichtigen, dass durch die Änderung von einem qualifizierten zu einem einfachen Bebauungsplan die Belange der Grundstückseigentümer zu berücksichtigen sind. Mit der Abstufung zu einem einfachen Bebauungsplan dürfte eine Wertminderung der Grundstücke einhergehen. Somit wäre zu empfehlen, im MD 2 die Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes aufzunehmen. Um die Erschließung des MD 2 auf Flurnummer 613 wie im bisherigen, wirksamen Bebauungsplan sicherzustellen, sollte am Ostrand der Flurnummer 626/11 eine Verkehrsfläche in ausreichender Breite aufgenommen werden. Wie im bisherigen Bebauungsplan sollte an der Bayerwaldstraße ein Grünstreifen beibehalten werden. Eine Erschließung der Flurnummer 613 wäre somit nur über die öffentliche Verkehrsfläche über Flurnummer 626/11, dessen Herstellung in der Hand der Gemeinde liegt, sichergestellt werden. Zudem sollte festgesetzt werden, dass im Bereich MD 2 der vorliegende Bebauungsplan den bisher wirksamen Bebauungsplan vollumfänglich ersetzt. Das MD2 sollte dabei bis zur bestehenden Innenbereichslage nach § 34 BauGB im MD1 ausgedehnt werden.

Das vorliegende Entwässerungskonzept wird in die Textteile sowie in die planlichen Festsetzungen soweit erforderlich übernommen.

Die Ergänzung der Begründung erfolgt.

## **11. Landratsamt Regensburg, SG 41 – [REDACTED] – Ortsplanerische Stellungnahme.**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
hiermit nehmen wir Stellung zum Entwurf vom 27. November 2019 für oben genanntes Bauleitplanverfahren.

Die nachfolgende Stellungnahme ist gegliedert in technische und redaktionelle Anmerkungen. Im Vorfeld weisen wir darauf hin, dass sich die derzeitige Zulässigkeit von Vorhaben in den Baugebieten MDI und MD2 - **aufgrund des Tatbestands eines einfachen Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 3 BauGB** - nach dem § 34 BauGB richtet (vgl. Skizze oo\_Regelungsdichte).

### **TECHNISCHE HINWEISE**

Die nachfolgend genannten technischen Hinweise sollen aufzeigen, in welchen Bereichen des Bebauungsplans von unserer Seite Handlungsbedarf hinsichtlich einer eindeutigen Auslegbarkeit gesehen wird oder alternative Lösungswege ratsam wären.

#### Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Das Plansymbol „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ gemäß der Ziffer 15.14 PlanZV wurde in der Planzeichnung großzügig - teils unnötig - in unterschiedlicher Weise angewendet. Beispielsweise ist das Plansymbol nicht dafür gedacht allgemein „die geplanten Parzellengrenzen“ zu ersetzen. Die nachfolgende Skizze 01 verdeutlicht, an welchen Stellen aus unserer Sicht die Anwendung des genannten Planzeichens nicht sinngemäß (rot markiert) erfolgte (vgl. Skizze 01\_Abgrenzung).

#### Baugrenzen und Umgrenzung für Nebenanlagen

Derzeit werden Baugrenzen und Baulinien gemäß den Ziffern 3.4 und 3.5 PlanZV für Hauptgebäude und Garagen angewendet. Davon raten wir ab. Wir empfehlen Baugrenzen und Baulinien ausschließlich für Hauptgebäude zu verwenden und zusätzlich die Umgrenzungen für Garagen gemäß der Ziffer 15.3 PlanZV zeichnerisch festzusetzen. Ein gewollter „Anbauzwang von Garagen entlang der Parzellengrenzen“ könnte durch textliche Festsetzungen gesichert werden (vgl. Skizze 02\_Festsetzungstechnik).

### **REDAKTIONELLE HINWEISE**

Die nachfolgenden Darstellungsvorschläge würden die Lesbarkeit der Planzeichnung deutlich verbessern. Außerdem wird auf etwaige Unstimmigkeiten in textlichen Formulierungen hingewiesen. Alle Hinweise wurden zur besseren Orientierung in der Planzeichnung markiert und mit einer entsprechenden Anmerkung versehen. Auf eine textliche Ausführung wird an dieser Stelle verzichtet um den Umfang der Stellungnahme zu begrenzen (vgl. Skizzen 03 bis 10). Für **Fragen- insbesondere zu den nicht weiter ausgeführten redaktionellen Hinweisen - stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.**

Abschließend empfehlen wir die textlichen Festsetzungen systematisch aufzubauen - bzw. eine gewisse Reihenfolge einzuhalten:

o Art der baulichen Nutzung

MD1

MD2

MD3

MD4

MD5

o Maß der baulichen Nutzung

MD1

MD2

MD3

MD4

MD5 usw .....

Derzeit wird bereits bei der „Art der baulichen Nutzung“ zwischen MD1, MD2 und den MD3, MD4, MD5

gesprungen" - das beeinträchtigt erheblich die Nachvollziehbarkeit.

Weitere Skizzen mit Planungsvorschläge und redaktionellen Punkten werden beigefügt.

Das MD 4 wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diesem Bereich liegt ein konkretes, vom Gemeinderat befürwortet es städtebauliches Konzept zu Grunde. Zur Umsetzung dieses Konzepts ist bei ausreichender Berücksichtigung der nachbarlichen Belange die Festsetzung einer Bauweise nicht erforderlich. Zum Maß der baulichen Nutzung bietet sich die Gebäudehöhen Festsetzung besser an als die weniger bestimmte Festsetzung zur Anzahl von Vollgeschossen.

Zur Frage eines faktischen Allgemeinen Wohngebiets:

Ein „faktisches Wohngebiet“ ist ein Rechtsbegriff des unbeplanten Innenbereichs.

Vorliegend handelt es sich um einen Bebauungsplan mit entsprechend städtebaulichen Festsetzungen.

Ob nach den städtebaulichen Zielen ein Dorfgebiet oder in Teilflächen ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, wäre abzuwägen.

Der Planverfasser und der vom Grundstückseigentümer Flurnummer 614 beratend hinzugezogene Rechtsanwalt verweisen darauf, dass ein „Etikettenschwindel“ zum Erreichen geringere Schutzabstände (zwischen Wohnnutzungen und emittierenden landschaftlichen Nutzung) nicht zulässig ist.

Bei dieser sehr wichtigen Überlegung wären auch die Belange der angrenzenden Grundstücke, die bisher im Bebauungsrand festgesetzten Arten der baulichen Nutzungen sowie die Zielvorstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes ausreichend zu berücksichtigen.

Für das südliche MD1 und MD 2 ist ein Dorfgebiet sachgerecht, da neben der ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung durch eine Bauvoranfrage weitere landwirtschaftliche Nutzungen und bauliche Anlagen zu erwarten sind. Aus diesem Grund entspricht es dem Ziel des Grundstückseigentümers, von Gewerbegebiet auf Dorfgebiet zu ändern. Es wird vorgeschlagen, in diesem Bereich Dorfgebiet festzusetzen und dabei sonstige Wohngebäude nicht zuzulassen.

Für das nördliche MD1 und MD 2 liegen widersprüchliche Stellungnahmen des Grundeigentümers vor. Zum einen möchte der Grundeigentümer seine landschaftliche Nutzung weiterbetreiben, zum anderen möchte er den bisher wirksamen Bebauungsplan unangetastet lassen. Diese setzt jedoch Gewerbegebiet fest. Die Marktgemeinde hat sich entschieden, das bisherige Gewerbegebiet in diesem Bereich zugunsten eines Dorfgebiet es zu ändern.

Ein Bebauungsplan ist grundsätzlich auf die Realisierung einer städtebaulichen Entwicklung ausgelegt. Lässt sich über viele Jahre dieses Ziel nicht erreichen, stellt sich die Frage nach dem Sinn des Bebauungsplanes. Eine gewerbliche Entwicklung im Bereich des MD 2 konnte nach nunmehr mehr als 30 Jahren nicht erreicht werden. Zudem ist zu berücksichtigen, dass im Bebauungsplan direkt nördlich angrenzenden allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Somit treffen im bisherigen Bebauungsplan unverträglichen Nutzungen direkt aufeinander, was im bisherigen Bebauungsplan mit der Festsetzung einer Schallschutzmaßnahme einhergeht. Die Festsetzung des Gewerbegebiets ist somit auch unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele im Flächennutzungsplan nicht mehr erforderlich.

Für den Grundeigentümer ergibt sich für den bisher unbebauten Teilbereich somit eine wesentliche Änderung. In die Abwägung wäre einzustellen, ob diese Änderung zumutbar ist. Aus Sicht des Planverfassers ergibt sich durch die Festsetzung eines Dorfgebiet es mit der Möglichkeit, neben im



Dorfgebiet verträglichen Gewerbe betrieben auch Wohnnutzungen umzusetzen, eine Wertsteigerung.

Mit der Kompromisslösung des Dorfgebietes werden die Nutzungskonflikte minimiert und auch die zukünftige landwirtschaftliche Nutzung des Grundstückseigentümers gesichert.

Somit wird auch deutlich, dass das mittlere Grundstück im Bereich MD 3 bis MD 5 an der nördlichen und südlichen Längsseite an bestehende und zukünftige Dorfgebiete angrenzt.

Sofern man das Quartier im Gesamtblick sieht, wäre somit auch der mittlere Teil als Dorfgebiet im Rahmen einer städtebaulich geordneten Entwicklung denkbar. Auf der anderen Seite besteht die Gefahr, dass die vorgesehene neue Bebauung des mittleren Grundstücks weit überwiegend durch Wohngebäude erfolgt und somit zumindest für den mittleren Teil die in einem Dorfgebiet typische Nutzungsmischung nicht erreicht wird.

Aus Sicht des Planverfassers umfassen zumindest die Teilbereiche des MD 4 und MD 5 noch eine Größenordnung, die ein eigenständiges allgemeines Wohngebiet begründen könnte. Etwas anderes dürfte für den Bereich des MD 3 gelten. Hier wird bereits in der Begründung dargelegt, dass entlang der Prüllstraße die historische, städtebauliche Situation den Lückenschluss zwischen den Hausnummern 21 und 24 erfordert. Durch die vorhandene, gemischte Nutzung entlang der Prüllstraße mit dem Bestand von landwirtschaftlichen Betrieben ist bereits faktisch ein Dorfgebiet vorgegeben.

Zudem reißt der inzwischen nicht mehr bebaute Abschnitt an der Prüllstraße ein städtebaulich ungünstiges Loch von ca. 60 m entlang der ansonsten durch die Raumkanten der bestehenden Gebäude geprägt Prüllstraße auf.

Die in der Nachbarschaft vorhandenen Frontlängen der zum Teil zusammen gebauten Hauptgebäude umfassen im Schnitt 20-35 m. Somit handelt es sich um eine Baulücke, die nicht mehr als das zwei bis dreifache der Frontlängen umfasst. Somit bestünde nach § 34 BauGB Baurecht innerhalb des faktischen Dorfgebiets.

Es wäre somit aus Sicht des Planverfassers nicht sachgerecht, im Bereich des MD 3 ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Vielmehr wäre zu empfehlen, im Bereich des MD 3 aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen, der historischen, städtebaulichen Situation und den Zielvorstellungen der Gemeinde weiterhin Dorfgebiet festzusetzen. Für den Bereich des MD 4 und MD 5 wäre zu empfehlen, allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Somit würde diese Art der baulichen Nutzung im mittleren Teil auch im wesentlichen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen.

Nach dem städtebaulichen Konzept können in den eingeschossigen Teilen der Gartenhofhäuser auch Räume für Wohnnutzungen entstehen. Insofern sollte der Einschrieb „Garage“ (als derzeitiger Hinweis der vorgesehenen Umsetzung durch den Grundstückseigentümer) entfallen.

Nachdem keine städtebaulichen Gründe vorliegen, sollte die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten im Bebauungsplan nicht erfolgen, da auch hinsichtlich der notwendigen Stellplätze die Stellplatzsatzung der Marktgemeinde gilt.

Auf die Abwägung der Stellungnahme des Nachbarn wird verwiesen.

Für den Bereich der Balkone wird festgesetzt, dass die Überschreitung der Baugrenzen von maximal 2,5 m zwar erfolgen darf, jedoch ein Grenzabstand von mind. 2 m gegenüber Nachbargrundstücken einzuhalten ist.

Konkretisierung erfolgt. Festsetzung sollte so verbleiben.

Baufenster müssen nicht ausgeschöpft werden bei den Baugrenzen, sollte verbleiben. Sollte verbleiben als Sichtschutz aufgrund der dichten Bebauung

#### Abwägung:

Das Planzeichen Nr. 15.14 (umgangssprachlich als „Knödellinie“ bezeichnet) dient nach Planzeichenverordnung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen. Dieses Zeichen ist immer

dann erforderlich, wenn im Geltungsbereich räumlich unterschiedliche Festsetzungen am Plan räumlich exakt verortet werden müssen.

Auch die in den textlichen Festsetzungen getroffene Zuordnung von Gemeinschaftsanlagen ist am Plan ausreichend bestimmt festzusetzen, was räumlich exakt nur durch dieses Planzeichen möglich ist. Sofern sich das Planzeichen also auf die Festsetzung unterschiedlicher Teilflächen im MD bezieht, ist eine Festlegung im Plan unumgänglich.

Die verschiedenen Zwecke der im Plan enthaltenen Trennungslinie zwischen unterschiedlichen Nutzungen werden durch Farbdarstellung deutlich gemacht.

Baugrenzen: Bei den Gartenhofhäusern könnten z. T. auch Räume der Wohnnutzung in den eingeschossigen Anbauten entstehen. Der (bisher informative) Einschrieb „Garage“ entfällt deshalb am Plan, da nach dem städtebaulichen Konzept in den eingeschossigen Bauteilen auch Hauptnutzungen zulässig sein sollen.

Die bisher gewählte Reihenfolge zwischen einfachen Bebauungsplan, der nunmehr für die im Zusammenhang bebauten Flächen des MD1 gelten sollte, sowie die restlichen Bereiche eines qualifizierten Bebauungsplanes sollte beibehalten werden, da in der Praxis wohl am meisten sich die Frage stellt, für welchen Teilbereich der einfache und für welchen Teilbereich der qualifizierte Bebauungsplan gilt.

## **12. Landratsamt Regensburg, SG S 41 - Kreisbrandrat**

Mit der Planung besteht Einverständnis.

Abwägung:

Hier ist nichts zu veranlassen.

## **13. Landratsamt Regensburg, SD S 41 – L 16, [REDACTED]**

Zum vorgenannten Bauleitplan-Verfahren bzw. zur Befahrbarkeit der im o. g. Bebauungsplan vorgesehenen Straßenzüge durch Entsorgungsfahrzeuge (Restmüll, Altpapier, Sperrmüll usw.) wird nach Rücksprache mit dem derzeit zuständigen Entsorgungsunternehmen wie folgt Stellung genommen:

Aufgrund berufsgenossenschaftlicher Vorschriften dürfen Entsorgungsfahrzeuge (außer zu Wendezwecken) nur vorwärts fahren. Entsprechend dieser Regelungen müssen Sackgassen bzw. Stichstraßen, wenn sie befahren werden sollen, eine ausreichend große Wendemöglichkeit aufweisen. Der Mindestdurchmesser, den ein heute üblicherweise eingesetztes Müllfahrzeug (mit drei- oder vier Achsen und einer Länge von rd. 10 m) für ein Wendemanöver benötigt, beträgt mindestens 18 m. Dabei muss der Mittelpunkt überfahrbar sein.

Beim Befahren von Straßen muss außerdem sichergestellt sein, dass für die am Fahrzeug befindlichen Personen keine Quetschgefahr besteht. Zu diesem Zweck muss beiderseits des Entsorgungsfahrzeuges ein Freiraum von mindestens 0,5 m Breite vorhanden sein.

Die Bereitstellung der im Rahmen des Holsystems zu entsorgenden Abfall- und Wertstoff-Fraktionen muss gem. §§ 14 ff. Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Regensburg (AWS) an anfahrbaren Stellen erfolgen.

Privatgrundstücke oder Straßen, die keine öffentlich gewidmeten Straßen im Sinne des Straßen- und Wegerechts (Art. 3, 53 Bayer. Straßen- und Wegegesetz) sind, werden nur nach ausdrücklicher Beauftragung mit umfassender Haftungsfreistellung für den Landkreis Regensburg und die Entsorgungsunternehmen durch den/die Eigentümer befahren (§ 16 Abs. 7 AWS).

Die Betrachtung des vorliegenden Bebauungsplanes unter den vorgenannten Gesichtspunkten führt deshalb zu folgendem Ergebnis:

**Die Anwohnerstraßen AW 1-5 - abgehenden Stichstraßen, können aufgrund fehlender Wendemöglichkeit von Entsorgungsfahrzeugen nicht befahren werden. Die durchgehende Straße kann von Entsorgungsfahrzeugen befahren werden, sobald von jedem Straßeneigentümer eine Freistellungserklärung vorliegt.**



teilweise hierfür nutzbar. (Ein großer und schöner Spielplatz ist hier für Kinder und Eltern ein wichtiger und gern genutzter Treffpunkt.)

5. Als Wandermöglichkeit ist Donaustauf waldreiches Umfeld sehr geeignet, für Familien mit Kindern, ältere Menschen und körperlich weniger fitte Menschen gilt dies jedoch nur sehr eingeschränkt – Ähnliches gilt für einen Zugang zur Donau.
6. Trotz meiner Bemühungen seit 20 Jahren in Donaustauf werden Bäche als wichtige Naturate mit als Begegnungsstätten für Menschen nicht gewürdigt. Anstatt den Bach, der durch das Baugebiet fließt, zu renaturieren und als Begegnungsstätte zu nutzen, wird seine diesbezügliche Bedeutung nicht anerkannt. Es soll weiterhin nur als Abflussgewässer dienen.  
Nach Aussage von [REDACTED] wurde der im Plan noch vorgesehene und abgeleitete schlangelinienförmige Verlauf des Baches wieder zurückgenommen, was eine geringfügige Erweiterung des Bachbetts bedeutet hätte. Es bleibt also der bisherige kanalartig-geradlinige Abflussverlauf.

Es wäre ein durchgehender Spazier- und Verweilweg von der Bayerwald- zur Prüllstraße einzuplanen, ebenso ausreichende Flächen des Bachs für Flora und Fauna. Maßnahmen für die Verwirklichung des Bachbereichs als Begegnungsstätte wären zu verwirklichen.

7. Ein Bebauungsplan sollte auch ein Anlass sein, den Bach in seiner Gesamtheit zu würdigen, zumal er ein beachtungswürdiges Kleingewässer ist. Er entspringt an der Oberen Linie, im bebauten Raum fließt er 2 km quer durch den Ort, bevor er in das „Altwasser“ im Süden mündet. Doch er wird geradezu von der Gemeinde „übersehen“, nicht einmal eines Namens wird er gewürdigt. (Ich nenne ihn „Tiefentalbach“, weil er aus einem tiefen Tal von Norden kommend, in das bebaute Gebiet austritt.)
8. Völlig abzulehnen ist auch das Wasser-Rückhaltebecken, das neben dem Bach unterirdisch (!) gleichsam als Kasematte angelegt werden soll. Es ist ausschließlich technokratisch geplant und entspricht keinem einzigen Kriterium naturorientierter Nutzung.
9. Das Baugebiet in seiner Gesamtheit belastet und zerstört Natur, vor allem durch Überbauung von Boden, durch Gebäude und Wege. Es sind keine Maßnahmen vorgesehen, die vor Ort oder außerhalb des Baugebiets eine größere Berücksichtigung oder Aufwartung von Natur dienen – soweit Letzteres überhaupt möglich ist. Eine solche Planung ist gerade in der heutigen Zeit, in der Mensch überall auf der Welt Natur ausbeutet und zerstört und so Leben für heute und die Zukunft bedroht, nicht mehr zu verantworten. – Die Planung dient kaum der Begegnung von Menschen untereinander, schon gar nicht eine solche mit der Natur.

### **Stellungnahme [REDACTED] vom 17.07.2016**

Donaustauf hat eine herausragend schöne Lage. Im Norden wird es durch grüne Hügel, Ausläufer des Bayerischen Waldes, gesäumt. Im Süden fließt die Donau am Dorf vorbei. Ein besonderes Merkmal ist der Burgberg mitten in Donaustauf. An den Hügel schmiegen sich fast rundum Häuser, von denen sich der Markt Richtung Regensburg und der Donau abwärts ausbreitet, und dies immer schneller. Die bauliche Ausuferung vor allem nach Westen und Osten ist heute das städtebauliche Problem schlechthin. Ein Baugebiet an das andere schließt sich übergangslos an. Zudem werden die noch vorhandenen Freiflächen in der Ortschaft fast restlos zugebaut.

Neue ansprechende und markante Treffpunkte für die Bürgerschaft des Ortes sind nötig!

In Donaustauf gibt es einen solchen zur Donau zu, den ehemaligen fürstlichen Park.

Er ist der einzige größere grüne Ort in Donaustauf. Anziehungspunkt für

Spaziergänger und Familien, auch wegen eines größeren Spielplatzes, wo sich Kinder ringsum frei bewegen können.

Allerdings ist seine Beschaulichkeit und geruhsame Atmosphäre durch die Schnellstraße entlang des Parks eingeschränkt, auf zweierlei Weise: durch den Lärm, der einen Teil des Parks durchschallt und durch die Abriegelung seitens der Schnellstraße zur Donau zu.

Die rasante Ausbreitung des Häusermeeres verlangt danach, neue diesbezügliche Freiflächen für den Bürger zu schaffen. Eine der zentralen Flächen wäre der Platz westlich des Burgbergs, attraktiv auch durch seinen Blick auf den nahen Burgberg und die im Norden befindlichen Hügel. Doch die Gemeinde will ihn total zubauen! Schon 2003 schrieb ich in meiner Dokumentation „Die Bäche Donaustaufs“: „Die freie Wiese westlich des Burgbergs ist ein besonders schönes Fleckchen Donaustaufs. Im Norden begrenzt sie der Bach, er bildet hier eine natürliche Grenze zum Czewo-Gelände. Im Süden - rund um das Haus des Landschaftsarchitekten [REDACTED] - schließt sich eine Grünfläche an, wohl einst ein Feuchtgebiet, noch erkennbar an den vielen Erlen und Weiden, die dort wachsen. Sie setzt sich sogar auf der westlichen Seite der Bayerwaldstraße fort. Die Sonne bescheint die Wiese von Süden und Westen, der malerische Burgberg mit seiner Burgruine bildet einen eindrucksvollen Hintergrund. Die Gemeinde sollte diesen noch völlig freien Platz für einen kleinen Park reservieren, d. h. nicht verbauen.“

Zumindest einen Teil der als neues Wohngebiet vorgesehenen Fläche müsste man erhalten, als Park für die Bürger.

In Donaustauf fehlt eine schonende und vorausschauende Baupolitik, die die ursprünglich herausragende schöne Gestalt des Ortes berücksichtigt. Diese schwindet immer mehr in einem Meer beliebig gestalteter Häuser.

Die Mittelbayerische Zeitung vom 6. Juli berichtete über eine Donaustauer Bürgerinitiative, die sich ebenfalls gegen die stark verdichtete Bebauung an der Bayerwaldstraße wendet - 107(!) Wohneinheiten sind vorgesehen. Bissige Kritiker meinen, Politiker und Planer müllen durch die Größe neuer Baugebiete das Dorf zu. Bauplanung ist für die Gemeinde vor allem eine Geschäftemacherei auf Kosten der Natur und Menschen!

Ein Punkt sollte hier noch besonders herausgestellt werden. Donaustauf ist auch geprägt durch **fünf Bäche**, die aus den grünen Hügeln im Norden heraustreten und der Donau zustreben. Zwei von ihnen sind auch im vorgesehenen Bebauungsgebiet beheimatet. Der eine tritt an der westlichen Grenze Donaustaufs aus dem Wald, durchfließt kanalartig die Karlstraße, dreht dann nach Osten auf das neue Baugebiet zu.

Die Gemeinde, Heimatforscher, Naturfreunde u.a. haben den Bächen bisher keinen Namen gegeben; sie gelten halt - man sieht es auch an ihrem Zustand - als nicht beachtenswert. Meist sind nur Kanalrinnen zum Abfließen des Wassers zugelassen. Namen würden helfen, die Bäche aus dem Zustand der Nicht-Beachtung ein wenig herauszuholen und sie mehr ins Bewusstsein der Bevölkerung zu bringen.

In meiner Dokumentation über Regenstaufs Bäche nenne ich den oben beschriebenen Wasserlauf „Tiefental-Bach“, weil er aus einem tief eingeschnittenen Waldtal kommt, am nordwestlichen Ende Donaustaufs dann in den Wohnbereich eintritt. Direkt von Norden fließt ein weiterer Bach dem neuen Baugebiet zu. Bis zur Altdorferstraße ist er meist sichtbar, danach hat man ihn verrohrt. Im neuen Bebauungsgebiet trifft er dann auf den Tiefental-Bach. Diesen Wasserlauf nenne ich „Weidenbach“, da einst alte Weiden seinen Lauf säumten.

Typisch auch für die neue Planung, wie man diese Bäche nicht wahrnimmt und berücksichtigt. Den verrohrten Bach sowieso, der Tiefental-Bach bleibt im Plan eine gerade Linie, ein Kanal, wie er heute besteht. (Zur Erinnerung: Auch bei den anderen Bauvorhaben der vergangenen Jahre wurden die vorhandenen Bäche nicht berücksichtigt geschweige denn renaturiert, obwohl dies bei solchen Vorhaben besonders naheliegend und leicht möglich wäre. So forderte ich dies etwa beim

Bebauungsgebiet in Reiflding, jedoch ohne Erfolg.)

1,6 ha ist das neue Baugebiet groß, Platz genug für einen zentralen Park mit mäandrierenden Bächen, mit Bäumen und Büschen bestanden, mit lebendigen Ufern. Ein großer Weiher darf dabei nicht fehlen. Es ist schon beachtenswert: da fließen durch Donaustauf fünf Bäche mit nicht wenig Wasser. Keine einzige größere Wasserfläche für die Bevölkerung ist bisher im Ort entstanden.

#### Abwägung:

Kenntnisnahme und Einstellen in die weitere Abwägung,

Die Adresse des Einwänders befindet sich gut 200m vom Planungsgebiet entfernt. Derzeit ist nicht erkennbar, in welchen Belangen der Einwänder erheblich betroffen sein sollte.

Die Hinweise auf die Verbindungsfunktion des Bachlaufes auch hinsichtlich der innerörtlichen Grünverbindungen sollten im Rahmen der Abwägung zur Kenntnis genommen werden. Aus Sicht des Planverfassers wäre zu überlegen, ob eine öffentliche Grünfläche entlang des Bachlaufes als Verbindung zwischen Bayerwaldstraße und Prüllstraße denkbar wäre.

Dieser Stelle wird auf den vorangegangenen Kompromissvorschlag mit einer grundbuchrechtlichen Dienstbarkeit auf Privatgrund auch zugunsten der Marktgemeinde für die Sicherstellung des Wasserabflusses verwiesen. Sofern die Dienstbarkeit auch zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt würde, könnte sowohl die Pflege des Grabens als auch die Erlebbarkeit und Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit sichergestellt werden. Eine vollständige Renaturierung in einen naturnahen Zustand ist aufgrund des sehr kurzen Abschnitts von ca. 100 m innerhalb des Geltungsbereiches sowie der oberhalb und unterhalb bestehenden Verrohrungen ökologisch fragwürdig. Durch diese relativ kurze Grabenstrecke erscheint auch die Dienstbarkeit zu Gunsten der Öffentlichkeit fragwürdig, da eine Verbindung zwischen Bayerwaldstraße und Prüllstraße entlang des Grabens nicht möglich sein dürfte.

Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers wurde die technische Maßnahme mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Aufgrund der schwierigen topographischen Situation kommen andere Varianten kaum infrage.

Die Äußerung, durch das Baugebiet würde die Natur zerstört, kann so nicht stehen bleiben. Die bisherige Nutzung als gewerbliche Fläche umfasste eine weit intensivere und die Natur belastendere Art der baulichen Nutzung.

## **17. [REDACTED]. Donaustauf**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
nachfolgend bringen wir unsere Meinung und die Bedenken zur Änderung des Bebauungsplanes Bayerwaldstraße vor.

### 1. Überbaubare Flächen

Die Abstandsfläche von 0,5 H, mindestens 3m ist für uns in Ordnung. Leider wird dieser Abstand aber durch den zusätzlichen Vermerk einer Erlaubnis zur Überschreitung der Baugrenzen verwässert. Für uns als direkte Nachbarn ist es nicht akzeptabel, dass Balkone diese Grenze um bis zu 2,5 m bzw. Terrassen diese um bis zu 4m überschreiten dürfen. Dadurch gibt es ja quasi keinen Grenzabstand mehr.

### 2. Kinderspielplatz

Als unmittelbare Nachbarn bitten wir die Gemeinde die Lage des Spielplatzes nochmals zu überdenken. Es wäre durchaus sinnvoller, den Spielplatz zentraler im neuen Wohngebiet zu platzieren. Sollte dies nicht möglich sein, bitten wir um mögliche Vorkehrungen um auch uns als Nachbarn hier vor übermäßigen Lärm zu schützen. Uns ist bewusst, wie wichtig Kinderspielplätze sind. Jedoch gibt es auch Anwohner, die im Schichtdienst arbeiten und auch hierauf sollte Rücksicht genommen werden. Grundsätzlich wäre es auch eine Überlegung wert, diese Fläche als zusätzliche Besucherstellplätze zu verplanen und die bereits in der Nähe befindlichen Spielplätze in der

Gerhardinger-/ bzw. Altdorferstraße zu nutzen.

### 3. Pflege des Grabens

Leider wird im Textteil nicht näher auf diesen doch wichtigen Punkt eingegangen. Auch unser Vorschlag für einen am oberen Grabenlauf neu angelegten Schlamm-/Sandfang, um die weitere Verschlammung zu verhindern, wurde in die Planung nicht aufgenommen. Bisher musste der Graben mindestens einmal jährlich gepflegt werden, um den weiteren Ablauf zu gewährleisten und die Verschlammung zu beseitigen. Da dies aufgrund des brüchigen, natürlichen Uferstreifens an der Südseite des Grabens von dieser Seite her nicht möglich ist, ohne den Lebensraum von vielen kleinen Uferbewohnern zu zerstören, wäre es sicher sinnvoll eine Möglichkeit zur Reinigung und Pflege des Grabens von der Nordseite in die Planung miteinfließen zu lassen.

### 4. Graben

Im Zuge der Erschließung bitten wir gerade im Bereich des Grabens um eine genaue Grenzfeststellung. Durch die mittlerweile brüchige und verschobene Befestigung des Grabens an der Nordseite ist es nicht klar erkennbar, ob die aktuelle Grabenmitte noch Grenze ist oder bei der schon lange erfolgten Befestigung an der Nordseite der Graben verschmälert wurde.

Des Weiteren sprechen wir uns gegen eine großflächige Ausweisung eines Ufer- und Renaturierungsstreifens auf unserem Grund aus. Es wird im Bereich des Ufers auf der Südseite unsererseits auch in Zukunft keine Veränderungen an den schon lange natürlich bestehenden Gegebenheiten geben. Die im Plan als URS bezeichnete Fläche ist viel zu groß und entspricht überhaupt nicht der Größe des tatsächlich bestehenden Gewässerrands. Wir bitten dies zu korrigieren um die für uns nutzbare landwirtschaftliche Fläche nicht weiter einzuschränken.

### 5. Auffüllung des Geländes

Leider ist auch in der aktuellen Planung, trotz Verzicht auf Keller und Tiefgarage eine erhebliche Auffüllung des Geländes geplant. Dies passt nicht in die umliegende Bebauung, es hebt sich von der Umgebung ab, und die Gebäude werden im Vergleich zur bestehenden Bebauung viel zu hoch. Auch sollte man bedenken, wie negativ sich das Ganze im Fall von immer öfter vorkommenden Starkregenereignissen auf die umliegenden, bereits bestehenden und tiefer liegenden Flächen und Gebäude auswirkt.

### 6. Ableitung von Regenwasser

Das im Bebauungsplan vorgeschlagene Regenrückhaltesystem ist für uns als unmittelbare Nachbarn nicht akzeptabel. Nur aufgrund dieses Systems ist eine Auffüllung der Fläche nötig. Dabei ist die Kapazität der Regenrückhaltung so klein, dass sie im Notfall eh nicht reichen wird und das überschüssige Wasser dann aufgrund der Aufschüttung auch noch besser in die Nachbargrundstücke und Gebäude laufen kann. Dann soll das Wasser dem Graben zugeführt werden, der auch jetzt schon bei Starkregen durch sein großes Einzugsgebiet und die Einleitung eines Überlaufs des Mischwasserkanals aus der Prüllstraße regelmäßig überläuft. Das kann nicht funktionieren. Warum werden nicht bei allen Häusern Regenwasserzisternen installiert. Das Wasser wäre dann später noch nutzbar und das überschüssige Wasser könnte trotzdem dem Kanal in der Bayerwaldstraße zugeführt werden. So würde man das meiste Niederschlagswasser sammeln und nur ein geringer Teil ginge in die Kanalisation und man könnte eine künstliche Auffüllung des Geländes auch noch vermeiden.

### Abwägung:

Die Stellungnahme zu den überbaubaren Flächen ist sachgerecht abzuwägen.

Von Seiten des Planverfassers wird ein größerer Abstand zwischen dem Einwänder und den baulichen Anlagen im MD 3.4 und MD 3.3 empfohlen. In die Planzeichnung werden die Bestandshöhen vor Abriss der gewerblichen Gebäude übernommen, um für die zukünftigen Bauwerke klare Verhältnisse hinsichtlich der Ermittlung der bauordnungsrechtlichen Grenzabstände zu erreichen. Nach Rücksprache mit dem Grundstückseigentümer Flurnummer 614 werden die Baugrenzen nicht vollständig ausgeschöpft, die bauordnungsrechtlichen Grenzabstände unter Berücksichtigung der Festsetzungen von 0,5 H können knapp eingehalten werden. Es wird somit empfohlen, im Bebauungsplan nur die tatsächlich benötigten Baugrenzen festzusetzen, im Bereich des MD 3 keine Bauweise festzusetzen und die Festlegung der Bauräume mit klaren Vorgaben zur zulässigen Wandhöhe zu versehen. Somit kann gegenüber dem Einwänder sichergestellt werden, dass die in der bayerischen Bauordnung verfolgten Ziele des Abstandsflächenrecht des weitestgehend erreicht werden können. Mit der Anpassung der Baugrenzen kann somit erreicht werden, dass auch unter Berücksichtigung des natürlich vorhandenen Geländes und der zulässigen Wandhöhe die festgesetzte Abstandsfläche von 0,5 H gegenüber dem Einwänder erreicht werden kann.

Aus Sicht des Planverfassers sollte die Festlegung der Gemeinschaftsanlage Spielplatz nicht entfallen. Im Rahmen der Abwägung wäre zu überlegen, ob ein größerer Abstand zum Einwänder möglich wäre.

Innerhalb des Dorfgebiet MD 3.1-3.4 liegt aus Sicht des Planverfassers der Spielplatz gut situiert. Die Fläche liegt am Rande der Erschließungswege und bietet somit ausreichend Sicherheit für die Kinder. Im Rahmen der Abwägung ist auch darauf hinzuweisen, dass die Geräuschentwicklung von Kinderspielplätzen planungsrechtlich nicht als Lärm eingestuft werden kann. Denkbar wäre aus Sicht des Planverfassers im Rahmen der Bauausführung eine abschirmende Sichtschutzwand zwischen der Fläche des Spielplatzes und dem Grundstück des Einwänders. Dies könnte auch in einem städtebaulichen Vertrag festgelegt werden.

Auf die vorangegangenen Stellungnahmen hinsichtlich des Uferstreifens und des Grabens sei verwiesen. Die Festlegung von technischen Maßnahmen wie Schlamm/Sandfang liegen außerhalb des üblichen Regelungsbereiches von Bebauungsplänen. Dies kann in der technischen Detailausführung geklärt werden. Der Planverfasser weist darauf hin, dass nach dem derzeitigen Planungsstand die Privatanlieger für die Pflege des Grabens verantwortlich sind. Nach Einschätzung der Marktgemeinde ist aufgrund der Einstufung als Gewässer 3. Ordnung auch eine Unterhaltungspflicht bei der Gemeinde zur Sicherstellung des Wasserabflusses gegeben. Im Sinne der Gleichberechtigung trifft dies sowohl für die Dorfgebietsflächen nördlich als auch südlich des Grabens zu.

Aus Sicht des Planverfassers ist im Rahmen der Bebauungsplanung die genaue Lage des Grabens nicht relevant, da beidseits eine Grünfläche zur Uferrandgestaltung und zur ökologischen Aufwertung des Graben Verlaufes vorgesehen ist. Der vom Vermessungsbüro eingemessene Böschungsverlauf des Grabens wird als Hinweis in die Planzeichnung übernommen.

Im Übrigen ist auch anzumerken, dass der Grünstreifen auf Flur Nummer 616 auch bereits bisher im wirksamen Bebauungsplan festgesetzt ist. Insofern ergibt sich für den Einwänder keine neue Situation.

Im Rahmen der Abwägung werden die Einwände gegen die Breite des Uferrandstreifens mit den öffentlichen Belangen abzuwägen.

Zu den vorgesehenen Geländeauffüllungen ist anzumerken, dass die Höhenentwicklung durch die technischen Vorgaben, insbesondere der Entwässerung weitgehend vorgegeben sind. In die Abwägung wären die Belange des Nachbarn jedoch ausreichend einzustellen. Insbesondere bei der Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen wäre zu klären, ob die Regelungen der bayerischen Bauordnung gelten sollen oder andere Festlegungen im Bebauungsplan im Rahmen der Abwägung möglich wären. In der Praxis dürften sich insbesondere Probleme bei der Festlegung des natürlich vorhandenen Geländes ergeben. Der Planverfasser weist auch darauf hin, dass durch die geringen Abstände zwischen dem Grundstück des Einwänders und dem Südrand des MD 3 und MD 4 ein vollständiges Ausschöpfen der Bau-grenzen bei Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen (unterer Bezugspunkt natürliches Gelände) nicht möglich sein dürfte. Diese Situation wurde mit dem Eigentümer der Flurnummer 614 abgestimmt. Die Anpassung des städtebaulichen Konzepts sowie der Bau-grenzen ist (wie bereits dargelegt) für den Entwurf zur öffentlichen Auslegung erfolgt.

Gegenüber dem Vorentwurf werden die Baufenster des MD 4.8, MD 4.7 und MD 3.4 Richtung Westen verschoben und die südlichen Baugrenzen des MD 3.4 angepasst, um die notwendigen Abstandsflächen nach der Projektplanung des Grundeigentümers einhalten zu können. Zudem wird vorgeschlagen, aufgrund der Unsicherheit zum vorhandenen Gelände nach den Abbrucharbeiten im Bereich der Mehrfamilienhäuser und der Gartenhofhäuser keine Bauweise festzusetzen und die Geltung des Art 6 BayBO nicht anzuordnen.

Durch die Verkleinerung der Baufenster bei den Mehrfamilienhäusern und die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe auf m ü. NN können die Bauräume und das Maß der baulichen Nutzung konkret festgelegt werden. Die Belange der Nachbarn können bei bisher vorgesehener Abstandsfläche von 0,5 H weitgehend berücksichtigt werden. Zudem ist beim Einwänder festzustellen, dass die bestehenden Geländehöhen auf Seite des Einwänders zum Teil deutlich über der derzeit festzustellenden Geländehöhe im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser liegt und somit eine Betroffenheit nicht in erheblichem Umfang vorliegen dürfte (geplante Bebauung liegt im Norden).

Zur Behandlung des Regenwassers/Niederschlagswassers besteht eine ergänzende Stellungnahme des Erschließungsplanes [REDACTED]. Siehe Anlage



Das festzulegende Rückhaltevolumen dürfte eine Angelegenheit des städtebaulichen Vertrags im Bereich Erschließung sein.

## 18. [REDACTED], Donaustauf

Sehr geehrte Damen und Herren,  
als unmittelbarer Nachbar des ehemaligen Czech-Areals möchten wir zu folgenden Punkten Stellung nehmen und Einspruch einlegen

### 1. Höhenanpassung ans Gelände

Die EFOK-Höhe über NN wurde vom vorhergehenden Plan mit Tiefgarage und Unterkellerung und bis zu 2,5 m Auffüllung übernommen - warum? Nachdem nun im aktuellen Plan und nach Aussage vom Eigentümer keine Tiefgarage und Unterkellerung vorgesehen ist, fordern wir das ganze Gebiet nochmal zu überprüfen und die Gebäude- und Straßenhöhe an das Gelände anzupassen und somit unnötiges Auffüllen zu unterlassen. Somit würde auch dem Einfügegebot in die umliegende Bebauung Rechnung getragen.

### 2. Private Grünflächen mit besonderer Zweckbestimmung.

Wir verlangen die auf unserem Grundstück Fl. Nr. 616 eingezeichnete Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung aus der Planung zu entfernen. Die Böschungskante des Baches ist seit jeher auf unserer Seite unverändert. Sie stellt auch die Grenze (Der genaue Verlauf muss noch festgestellt werden) zum Nachbargrundstück her und braucht auf unserer Seite nicht renaturalisiert werden. Bei einer „Renaturalisierung“ auf der anderen Seite ist dort auch ein Weg zur Grabenpflege anzulegen.

### 3. Baugrenzen und Abstandsflächen.

Die Abstandsflächen von 0,5 H, mindestens 3 m bei MD 5 sind zu wenig. Ebenso ist eine Überbauung der Baugrenzen von 4 m bei Terrassen und 2,5 m bei Balkonen von uns nicht hinnehmbar. Der Balkon würde fast bis an unsere Grundstücksgrenze reichen und ist damit eine Wertminderung für unser Haus [REDACTED].

### 4. Regenrückhaltebecken.

Die geplanten Regenrückhaltevorrichtungen von ca. 100 cbm sind für die Fläche viel zu klein; bei einer Regenmenge von ca. 101 /qm sind die Behälter voll. Eine gedrosselte Abgabe in den sogenannten Entwässerungsgraben (Gewässer 3. Ordnung) ist nicht akzeptabel, weil bei einem Starkregen der Bach sowieso schon voll ist (großes Einzugsgebiet aus dem Wald und Rückstau durch Überlaufkanal aus der Prüllstraße).

Das frühere Czech-Areal wurde komplett in den Mischwasserkanal in der Bayerwaldstraße entwässert. Um die vorgesehene Geländeaufschüttungen zu vermeiden und die ohnehin bei Starkregen schwierige Situation des Grabens nicht zu verschlimmern, wäre es unserer Ansicht nach sinnvoller, bei den Häusern Regenwasserzisternen zu schaffen und das Restwasser in den Mischwasserkanal in der Bayerwaldstraße abzuleiten.

### Abwägung:

Bereits bisher wurde im Planaufstellungsverfahren eine Reduzierung der notwendigen Auffüllungen vorgenommen. Aus Sicht des Planverfassers dürfte die Möglichkeiten derzeit weitgehend ausgeschöpft sein.

Zur Behandlung des Regenwassers/Niederschlagswassers besteht eine ergänzende Stellungnahme des Erschließungsplanes IB Altmann.

Das festzulegende Rückhaltevolumen dürfte eine Angelegenheit des städtebaulichen Vertrags im Bereich Erschließung sein.

Hinsichtlich der privaten Grünfläche sowie der Abstandsflächen wird auf die Stellungnahme zum Einwänder [REDACTED] verwiesen.

## 19. [REDACTED], Donaustauf

Im Plan ist ein verkehrtes Gebäude im lufthygienischen Gutachten als Stall eingezeichnet, dadurch stimmen die Abstandsflächen nicht. Durch die großen Gebäude, die geplant sind besteht eine erhebliche Verschattung, durch die Auffüllung eine Vernässung, dies bedeutet eine Wertminderung unseres Grundstücks Fl.-Nr. 613. Die Abstandsflächen zu unserem hölzernen mit Stroh und Heu gefüllten Stadel ist wegen des Brandschutzes zu gering. Ein vorhandenes Geh- und Fahrrecht auf der Nordseite von Fl.-Nr. 614 wird nicht berücksichtigt. Wir wollen keine weitere Überplanung, die über den alten Bebauungsplan hinausgeht Dorfgebiet MD1. Das bestehende Baurecht wird auch nicht berücksichtigt. Einspruch gegen eine Änderung des Bebauungsplanes.

### Abwägung:

Stellungnahme des Planverfassers:

Das lufthygienische Gutachten wurde überarbeitet.

Im Ergebnis stellt der Gutachter fest, dass die notwendigen Abstände in einem Dorfgebiet auch bei möglicher Wiederaufnahme der Viehhaltung (was nach telefoni-scher Rücksprache mit dem zuständigen Sachbearbeiter Immissionsschutz am Landratsamt bei einer Aufgabe von mehr als 20 Jahren auch nicht mehr im Rahmen der Abwägung anzusetzen sein dürfte) eingehalten werden.

Der Einwänder möchte seine landschaftliche Nutzung weiterbetreiben, zum anderen möchte er den bisher wirksamen Bebauungsplan unangetastet lassen. Diese setzt jedoch Gewerbegebiet fest. Die Marktgemeinde hat sich entschieden, das bisherige Gewerbegebiet in diesem Bereich zugunsten eines Dorfgebiet es zu ändern.

Ein Bebauungsplan ist grundsätzlich auf die Realisierung einer städtebaulichen Entwicklung ausgelegt. Lässt sich über viele Jahre dieses Ziel nicht erreichen, stellt sich die Frage nach dem Sinn des Bebauungsplanes. Eine gewerbliche Entwicklung im Bereich des MD 2 konnte nach nunmehr mehr als 30 Jahren nicht erreicht werden. Zudem ist zu berücksichtigen, dass im Bebauungsplan direkt nördlich angrenzenden allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Somit treffen im bisherigen Bebauungsplan unverträglichen Nutzungen direkt aufeinander, was im bisherigen Bebauungsplan mit der Festsetzung einer Schallschutzmaßnahme einhergeht. Die Festsetzung des Gewerbegebiets ist somit auch unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele im Flächennutzungsplan nicht mehr erforderlich, da insbesondere auf Flurnummer 614 die bisherige gewerbliche Nutzung aufgegeben wurde.

Mit der Festsetzung eines Dorfgebiet es auf dem Grundstück des Einwänders können erhebliche Verbesserungen der städtebaulichen Situation erreicht werden. Mögliche Konflikte zwischen Gewerbe und Wohnnutzung können minimiert werden, die Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebs des Einwänders auf die bisher un bebauten Flächen ist möglich. Zudem ist auch weiterhin eine im Dorfgebiet zulässige gewerbliche Nutzung möglich.

Mit der Möglichkeit, Wohngebäude innerhalb des Dorfgebiete zu errichten kann auch von einer Wertsteigerung gegenüber den bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ausgegangen werden.

Die Belange des Einwänders können im Bebauungsplan somit ausreichend berücksichtigt werden. Eine erhebliche Vernässung des Grundstücks ist nicht zu erwarten, da die Entwässerungsplanung auf Flurnummer 614 nicht von einer Versickerung ausgeht und vielmehr eine gedrosselte Ableitung zum bestehenden Graben am Südrand des Grundstücks 614 vorsieht.

Die vorgebrachten Befürchtungen der Verschattung des Grundstücks sollten die Abwägung eingestellt werden.

Der Bebauungsplan setzt im Bereich des Flurstücks 614 und 626/11 maximal zulässige Gebäudehöhen (EFOK's und zulässige Wandhöhen) fest, um eine gesicherte Entwässerung der Planungsfläche sicherzustellen. Sofern der Einwänder auf die Beibehaltung des Baurechts im bisher nicht bebauten Bereich der Flur-Nr. 613 besteht, wäre auch hier bei einer möglichen Bebauung eine ausreichende Entwässerung sicherzustellen. Aufgrund der fehlenden Vorflut und der zu erwartenden geringen Versickerungsleistung des Bodens wäre eine Entwässerung nur analog des bestehenden Entwässerungskonzepts für Flurnummer 614 über die öffentliche

Verkehrsfläche am Ostrand der Flurnummer 626/11 bis zum bestehenden Graben als Vorflut denkbar. Insofern wäre auch für das noch zu bebauende Grundstück des Einwänders von einer notwendigen Anhebung des Geländes bei Bebauung auszugehen. Im Entwurf zur öffentlichen Auslegung sind entsprechende Höhen zur EFOK festgesetzt.

Für die Berücksichtigung ausreichender Abstände zwischen den geplanten Gebäuden wäre somit von dieser Geländeauffüllung auszugehen.

Für die vorgesehene Bebauung auf Flur Nummer 614 wird keine Bauweise festgesetzt. Die Geltung des Art. 6 BayBO wird nicht angeordnet.

Somit sind die vorgebrachten Belange der Nachbarn sowie die Schutzziele der Abstandsflächen im Rahmen der Abwägung des vorliegenden Bebauungsplanes zu prüfen.

Die Festsetzung der zulässigen EFOK der nördlichsten Gebäude auf Flurnummer 614 und 626/11 erfolgte in Anpassung an die Zwangsvorgaben der gesicherten Entwässerung. Planverfasser und Gemeinderat sind sich bewusst, dass diese zulässigen Gebäudehöhen deutlich über dem vorhandenen Gelände liegen. Mit dem durch die Baugrenze zulässigen Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze Flurnummer 613 könnten die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO unter Berücksichtigung des natürlich vorhandenen Geländes als unteren Bezugspunkt nicht eingehalten werden.

Somit muss dem Gemeinderat Rahmen der Abwägung auch bewusst sein, dass bei weiterer landwirtschaftlicher Nutzung der Flurnummer 613 ohne Bebauung eine Reduzierung der Abstandsflächen mit dem Bebauungsplan einhergeht. Somit ist auch mit einer zusätzlichen Beschattung der als grünlandgenutzten Flächen auszugehen. Ob diese zusätzliche Beschattung erheblich oder relevant ist, wäre im Rahmen der Abwägung zu prüfen.

Die Skizze im Anschluss an die Tabelle zeigt für den Bereich des MD 4.1 sowie MD 5.1 unter Annahme der im Entwurf vorgesehenen EFOK von 330,65 m ü. NN im Vergleich mit der nach BayBO zulässigen Abstandsfläche von 0,5 H ab natürlichem Gelände (16 m-Privileg) folgendes Ergebnis:

Die Verschattung läge beim Sonnenhöchststand mittags im relevanten Vegetationszeitraum vom 1.4. bis zum 11.9. ca. 2,9 m auf dem Grundstück des Einwänders. Mit der im Bebauungsplan festgesetzten, zulässigen baulichen Nutzung im MD 4.1 und MD 5.1 erweitert sich der Schattenwurf um ca. 1,7 bzw. 2,5 m.

Um 10:00 Uhr zum 1.4. beträgt der Unterschied ca. 1,5 m Schattentiefe auf dem Grundstück des Einwänders.

In der Abwägung wäre zu berücksichtigen, dass sich die dargestellte Situation am 1. April während der Vegetationsperiode durch die höher steigende Sonne verbessert. In Relation der Gesamtnutzungsfläche des bisher un bebauten Bereichs auf Flurnummer 613 dürfte die dargestellte, mögliche Beschattung als nicht erheblich zu bewerten sein. Zudem beinhaltet das bisherige sowie das vorliegende Plankonzept bei einer möglichen Bebauung die Lage der Erschließungsstraße an der Grenze zwischen den beiden Flurnummern, sodass eine ungünstige Belichtungssituation zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet nicht zu erwarten ist.

Sofern der Gemeinderat in der Abwägung das Flächensparziel einer möglichst optimalen Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Czechgeländes höher gewichtet als die dargelegte, wenig erhebliche Beeinträchtigung durch Beschattung des Nachbarn, wären die festgesetzten Bauräume mit den zulässigen Gebäudehöhen auch unter Berücksichtigung der nachbarlichen Belangen und dem Vorrang der Bebauungsplanfestsetzungen vor Art. 6 BayBO möglich.

Der vorhandene Holzstadel am Südostrand der Flurnummer 613 liegt giebelseitig zwischen den beiden Baufenstern der Hauptgebäude im MD 3.1 und MD 3.2.

Mit einer verbleibenden Breite von 4-5 m zwischen den Gebäuden dürften brandschutztechnische Probleme nicht zu erwarten sein.

Im Grundbuch ist ein Geh und Fahrrecht nicht eingetragen.

Weitere Abwägungen sind vorzunehmen.

Anschließend wird die Planung zur Kenntnis gegeben und die Änderung, welche sich aus der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses ergeben haben erläutert.

Ein Marktgemeinderat spricht an, dass bei den zulässigen Dachausführungen die Blechdächer gestrichen werden sollten und dafür begrünte Flachdächer aufgenommen werden. Man ist sich einig, dass dies geändert werden soll.

#### **b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss:**

Der Marktgemeinderat billigt den Entwurf in der Fassung vom 02.07.2020 und beschließt dessen Auslegung. Die Verwaltung wird beauftragt das Auslegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

14 : 1

### **5 Änderung des Flächennutzungsplanes Donaustauf durch Deckblatt Nr. 4 hier: Bereich Sulzbach - Ost a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

#### **a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen**

Während der Auslegungsfrist, bzw. auch weit nach Ende der eigentlichen Auslegungsfrist sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

#### **1. Landratsamt Regensburg, SG L 18 Denkmalschutz**

Mit der Planung besteht Einverständnis.

#### **Abwägung:**

Hier ist nichts zu veranlassen.

#### **2. Landratsamt Regensburg, SG L 19 Tiefbau, Kreisbauhof**

Die Belange des Sachgebietes L 19 sind von der Planung nicht berührt.

#### **Abwägung:**

Hier ist nichts zu veranlassen.

#### **3. Landratsamt Regensburg, SG S 31 Wasserrecht und Gewässerschutz, Staatl. Abfallrecht, Bodenschutz**

Mit der Planung besteht grundsätzlich Einverständnis. Ob die Bewertungen der Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser nicht etwas zu positiv ausgefallen sind, mag dahingestellt bleiben. Auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan „Sulzbach-Ost“ wird hingewiesen.

#### **Abwägung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

#### **4. Landratsamt Regensburg, S 41 Natur- und Umweltschutz**

#### **Allgemeines**

Wenngleich das Füllen derzeitiger Lücken innerhalb der Ortsbebauung einem Verlust freier Landschaft stets vorzuziehen ist, halten wir eine Bebauung im Osten (Flurstück 574) grundsätzlich noch für vertretbar. Die vorgelegte Planung sticht im Südosten jedoch viel zu weit in die Landschaft

und schaut folglich nach dem aus, was es ist – das zufällige Ergebnis der Grundstücksverfügbarkeit in Kombination mit maximierter Bebauungsdichte. Ein städtebaulich stimmiges, landschaftsverträgliches Konzept sähe anders aus. Auffällig sind einige fehlerhafte und irreführende Einschätzungen im Rahmen der Landschaftsplanung.

*„Ortsplanerisch wird durch die Erweiterung der südliche und nördliche Ortsrand unter Ausdehnung in nordöstliche Richtung geschlossen“.* Dieses wohlwollende Statement spricht Bände ...

#### Im Einzelnen

Umweltbericht – Hier wird zum Schutzgut Landschaft behauptet, das Plangebiet sei im Osten (geplant) und im Norden durch (bestehende) Gehölze entlang der Staatsstraße in die Landschaft eingebunden. Tatsache ist, dass im Osten faktisch keine Eingrünung geplant ist. Im B-Plan gehen wir darauf noch näher ein. Die vermeintliche Einbindung im Norden ist lediglich im Nordwesten auf eben jenem Grundstück 191/2 vorhanden, dessen Grünbestände dem B-Plan „Falkensteiner Straße“ zum Opfer fallen werden. Und das meinen wir mit irreführend (s.o.) – wenn im FNP-Entwurf ein begünstigender Umstand hervorgehoben wird, der sich im zeitgleichen B-Plan-Verfahren in Luft auflöst.

Eingriffsregelung – Fehlerhaft ist die undifferenzierte Einwertung des Schutzgutes Landschaft als „gering“, wird doch die Gehölzstruktur auf dem schon erwähnten Grundstück 191/2 sowohl im alten als auch im neuen FNP (Entwurf) als „orts- und landschaftsbildprägend“ zu erhalten festgesetzt – ein augenfälliger Widerspruch. Zudem bedeutet die Lage an einer Straße noch lange keinen Minuspunkt für die Landschaft an sich – wie der Planer argumentiert. Hier wird Biotop(-qualität) und Landschaftsästhetik durcheinandergewürfelt. Auch die staatlich geförderte Blühfläche auf dem Flurstück 281 wird als Intensivacker verkannt.

SaP – eine Baufeldfreimachung im Winter mag zwar der unmittelbaren Zerstörung von Feldlerchen-Gelegen vorbeugen, die anschließende Überbauung zerstört möglicherweise jedoch deren Lebensraum. Das ist so, als würde man Häuser abreißen während dessen Bewohner im Urlaub sind – und dann behaupten, es schadet denen ja nicht. Hier fehlt eine Aussage zur Ausweichmöglichkeit.

#### Zusammenfassende Mindestanforderungen aus naturschutzfachlicher Sicht:

- Verzicht auf „beschönigende“ Etiketten,
- Überarbeitung der Landschaftsbewertung,
- Erhalt der „orts- und landschaftsbildprägenden“ Gehölzstrukturen entlang der St 2145 sowie
- eine realistische Grünungsplanung im Osten (Ortsrandeingrünung)

#### Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ausweisung im Südosten des Plangebiets wird zurückgenommen und der beschlossenen Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung angepasst. Die Landschaftsbewertung wird überarbeitet.

### **5. Landratsamt Regensburg, Bauabteilung** XXXXXXXXXX

Um Wiederholungen zu vermeiden, möchten wir auf die Ausführungen des Fachreferenten Städtebau und Technik vom 03.02.2020 verweisen.

Im Planteil der 4. Änderung findet sich das in der Legende aufgeführte Planzeichen der Ausgleichsflächen nicht wieder. Wir bitten um Überprüfung, ob dieses ggf. von einem Layer überdeckt wird.

Die Darstellung des Landschaftsschutzgebietes ist entsprechend der vom Kreistag in seiner Sitzung am 09.12.2019 beschlossenen Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung (Bekanntmachung vom 17.02.2019, veröffentlicht am 20.12.2019) anzupassen. Wir möchten bereits an dieser Stelle darauf hinweisen, dass die Wohnbauflächen nicht größer dargestellt werden können und in dem parallel aufzustellenden Bebauungsplan „Sulzbach-Ost“ der Geltungsbereich zwingend anzupassen ist.

Die **Begründung** zum Flächennutzungsplan (§§ 5 Abs. 5, 2a BauGB) dient insbesondere der

Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Genehmigungsbehörde. Art und Umfang der Begründung müssen ausreichend sein, um den am Aufstellungsverfahren Beteiligten zu ermöglichen, die Planung fachgerecht zu beurteilen. Wir bitten die Planung an die Ziele der Raumordnung und evtl. Entwicklungs- und Rahmenpläne anzupassen (Darstellung der in Betracht gezogenen Alternativen für die städtebauliche Entwicklung oder Standorte). Auch im Hinblick auf das Abwägungsgebot zur Planrechtfertigung und zur Information der Betroffenen ist eine entsprechend den Planungsinhalten angepasste Begründung erforderlich so dass wir die Ergänzung der nachfolgenden Inhalte anregen:

- Alternativenprüfung bzw. städtebaulichen Überlegung (z. B. Standortentscheidungen und Gestaltungsfragen)
- 2.1: Konkretisierung entsprechend der Ziele und Grundsätze LEP und Regionalplanung
- 2.3: Über den Antrag auf Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde bereits entschieden.

#### Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt.

## **6. Landratsamt Regensburg, S 41 Bauabteilung**

### **Ortsplanerische Hinweise**

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Donaustauf sind mehrere unbebaute innerstädtische Potentialflächen – **an die innerstädtische Erweiterungsflächen anschließen** – als „Allgemeine Wohngebiete“ gemäß § 4 BauNVO dargestellt (vgl. Skizze 01\_Rechtskräftiger Flächennutzungsplan). Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB soll eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. **Diesem Grundsatz der „Innen- vor Außenentwicklung“ entsprechen die derzeitigen Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans.**

Die geplante „4. Änderung des Flächennutzungsplans“ widerspricht dem eingangs genannten Grundsatz und stellt somit aus ortsplanerischer Sicht eine ausdrückliche Fehlentwicklung des Ortsteils Sulzbach a.d.Donau dar. Aus der Begründung geht hervor, dass sich die dargestellten Baulandreserven im rechtsgültigen Flächennutzungsplan im Privatbesitz befinden, landwirtschaftlich genutzt werden und derzeit nicht verfügbar sind. **Warum sind die Wohnbaureserveflächen in der „4. Änderung des Flächennutzungsplans“ weiterhin als „Allgemeine Wohngebiete vorgesehen, wenn eine wohnbauliche Entwicklung in absehbarer Zeit nicht möglich ist?**

Grundsätzlich verweisen wir auf die natur- und umweltschutzfachliche Stellungnahme von [REDACTED] vom 27. November 2019. Wir raten ebenso ausdrücklich davon ab, eine wohnbauliche Entwicklung über die angrenzende Landschaftsschutzgebietsgrenze hinaus vorzusehen. Gemäß der beigefügten Skizze 02 empfehlen wir eine Ortsentwicklung, die dem Grundsatz der „Innen- vor Außenentwicklung“ gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB ortsplanerisch Rechnung trägt (Skizze 02\_Flächenübersicht). Aus ortsplanerischer Sicht ist es notwendig, folgende Fragestellungen zu berücksichtigen.

- Was ist mit den „rot-gestrichelten“ innerstädtischen Flächen? Wurden diese Flächen in einer Analyse berücksichtigt?
- Stellen die gelb markierten Flächen nicht eine absolut ausreichende, nachhaltige, städtebaulich geordnete und ortsrandschließende Entwicklung dar?

**Abschließend ist aus ortsplanerischer Sicht ausdrücklich von der geplanten „4. Änderung des Flächennutzungsplans“ abzuraten.** Durch die Darstellung des „Allgemeinen Wohngebiets“ – welches enorm in das Landschaftsschutzgebiet hineinragt – ist eine voranschreitende bandartige Entwicklung des genannten Ortsteils absehbar und aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich abzulehnen.

**Die genannten Bedenken zur „4. Änderung des Flächennutzungsplans“ müssen im Bebauungsplanverfahren „Sulzbach Ost“ berücksichtigt werden.**

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ausweisung im Südosten des Plangebiets wird zurückgenommen und der beschlossenen Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung angepasst. Eine Rücknahme von nicht verfügbaren Bauflächen im Flächennutzungsplan wird geprüft und dem ermittelten Wohnbauflächenbedarf von 21 ha gegenübergestellt.

**7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regensburg mit Landwirtschaftsschule**

Wir bedanken uns für die gewährte Fristverlängerung. Zur oben genannten Planung nimmt das AELF Regensburg wie folgt Stellung:

**Bereich Landwirtschaft:**

Es bestehen keine Einwände.

**Bereich Forsten:**

Wald ist nicht betroffen, daher bestehen keine Einwände.

Abwägung:

Hier ist nichts zu veranlassen.

**8. Wasserwirtschaftsamt Regensburg**

Das Änderungsgebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen.

Grundsätzlich bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwände gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes.

Für die neu geschaffenen Bauflächen ist aus unserer Sicht die Niederschlagswasserbeseitigung im Trennsystem zwingend umzusetzen.

Nähere Hinweise und Anmerkungen erfolgen im Zuge der Beteiligung am Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**9. Zweckverband zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd**

Im Plangebiet befinden sich wichtige Anlagen des Zweckverbandes. Über die Flurnummern 284, 283, 282, 281 und 286, Gem. Sulzbach a.d. Donau, verläuft eine Fernleitung AZ DN 250. In der Fl.-Nr. 283 befindet sich außerdem ein Schachtbauwerk von dem die Zuleitung für die Trinkwasserversorgung Sulzbach abzweigt. Diese Leitungen sollten im Flächennutzungsplan mit Schutzstreifen (jeweils 3,0 m links und rechts der Rohrleitungsachse) dargestellt werden, ebenso das Fernleitungsschachtbauwerk.

Der Zweckverband weist darauf hin, dass die Fernleitung dinglich gesichert ist.

Das allgemeine Wohngebiet nördlich der Falkensteiner Straße ist deshalb eingeschränkt beplanbar.

Für die weiteren geplanten Gebiete bestehen keine Einwendungen.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die Darstellung der Leitungstrassen werden entsprechende Planunterlagen benötigt.

**10. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Regenstauf**

als anerkannter Naturschutzverband nach §63 BNatSchG gibt der Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. - Bezirksgeschäftsstelle Oberpfalz - folgende Stellungnahme ab:

**Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sulzbach-Ost“ wird in der vorliegenden Form abgelehnt.**

Wir verweisen insbesondere auf unsere ausführlichen Stellungnahmen an das Landratsamt Regensburg zur beantragten Herausnahme von Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet vom 19.02.2019 und 26.07.2019.

**1. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Im Zuge des o.a. Bebauungsplanes soll auch der Flächennutzungsplan für das Gebiet nördlich der Falkensteiner Straße geändert werden. Den geplanten Umgriff der WA-Fläche lehnen wir ab.

Nördlich der bisherigen Hofstelle befindet sich ein amtlich kartiertes Biotop sowie wertvolle Gehölzstrukturen. Diese sind im gültigen FNP als zu erhaltende „orts- und landschaftsbildprägende Strukturen“ dargestellt. Die Gehölzstrukturen sind auch bei einem geänderten FNP darzustellen und zu erhalten.

Die bisherige Abgrenzung der schützenswerten Gehölzstrukturen ist beizubehalten, der geplante neue WA-Umgriff dahingehend zu ändern. Sollte das nicht geschehen, ist das Schutzgut „Arten und Lebensräume“ deutlich höher zu bewerten als mit 1/o.

Darüber hinaus soll auch die Fl.-Nr. 281 als WA-Fläche neu aufgenommen werden. Dies ist abzulehnen. Zum einen ist eine Bebauung auf Höhe der Ortseinfahrt Sulzbach-Ost aus Lärmschutzgründen problematisch. Zum anderen sollte diese Fläche als extensives Grünland mit einem Anteil Feldgehölz (entlang Straße) dargestellt werden. Dies würde für die Ortsabrundung eine deutliche Verbesserung bringen.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ausweisung im Südosten des Plangebiets wird zurückgenommen und der beschlossenen Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung angepasst. Die Flur Nr. 281 ist bereits über die Falkensteiner Straße erschlossen und bleibt Teil der geplanten Ausweisung.

**11. Bayernwerk Schwandorf**

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungsplänen und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**12. Staatliches Bauamt Regensburg**

Gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Donaustauf bestehen von Seiten des Staatl. Bauamtes Regensburg unter Einhaltung folgender Auflagen keine Einwendungen:

Für bauliche Anlagen ist vom Fahrbahnrand der Staatsstraße 2145 ein Mindestabstand von 20,0 m einzuhalten. Die Anlage von unmittelbaren Grundstückszufahrten von den Baugrundstücken zur St 2145 ist nicht gestattet.

Den Bauwerbern stehen keine Ersatzansprüche für Schäden zu, die den Grundstücken durch Lärm- und andere von der St 2145 ausgehende Immissionen entstehen sollten. Für erforderliche Lärmschutzmaßnahmen übernimmt das Staatl. Bauamt Regensburg keine Kosten.



### Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Weitere Abwägungen sind nicht notwendig.

11 :4

### **b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss:**

Der Marktgemeinderat billigt den Entwurf in der Fassung vom 02.07.2020 und beschließt dessen Auslegung. Die Verwaltung wird beauftragt das Auslegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

11 : 4

## **6 Aufstellung des Bebauungsplanes "Sulzbach-Ost" des Marktes Donaustauf a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

### a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Während der Auslegungsfrist, bzw. auch weit nach Ende der eigentlichen Auslegungsfrist sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

#### **1. Landratsamt, SG 16, Abfallbeseitigung**

Zum vorgenannten Bauleitplan-Verfahren bzw. zur Befahrbarkeit der im o. g. Bebauungsplan vorgesehenen Straßenzüge durch Entsorgungsfahrzeuge (Restmüll, Altpapier, Sperrmüll usw.) wird nach Rücksprache mit dem derzeit zuständigen Entsorgungsunternehmen wie folgt Stellung genommen:

Aufgrund berufsgenossenschaftlicher Vorschriften dürfen Entsorgungsfahrzeuge (außer zu Wendezwecken) nur vorwärts fahren. Entsprechend dieser Regelungen müssen Sackgassen bzw. Stichstraßen, wenn sie befahren werden sollen, eine ausreichend große Wendemöglichkeit aufweisen. Der Mindestdurchmesser, den ein heute üblicherweise eingesetztes Müllfahrzeug (mit drei- oder vier Achsen und einer Länge von rd. 10 m) für ein Wendemanöver benötigt, beträgt mindestens 18 m. Dabei muss der Mittelpunkt überfahrbar sein. Beim Befahren von Straßen muss außerdem sichergestellt sein, dass für die am Fahrzeug befindlichen Personen keine Quetschgefahr besteht. Zu diesem Zweck muss beiderseits des Entsorgungsfahrzeuges ein Freiraum von mindestens 0,5 m Breite vorhanden sein. Die Bereitstellung der im Rahmen des Holsystems zu entsorgenden Abfall- und Wertstoff-Fractionen muss gern. §§ 14 ff.

Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Regensburg (AWS) an anfahrbaren Stellen erfolgen. Privatgrundstücke oder Straßen, die keine öffentlich gewidmeten Straßen im Sinne des Straßen- und Wegerechts (Art. 3, 53 Bayer. Straßen- und Wegegesetz) sind, werden nur nach ausdrücklicher Beauftragung mit umfassender Haftungsfreistellung für den Landkreis Regensburg und die Entsorgungsunternehmen durch den/die Eigentümer befahren (§ 16 Abs. 7 AWS). Die Betrachtung des vorliegenden Bebauungsplanes unter den vorgenannten Gesichtspunkten führt deshalb zu folgendem Ergebnis:

Die Parzellen 1 und 2 müssen Ihre Restmüll-, Papiertonnen, Altreifen, Sperrmüll, Kühl- und Gefriergeräte usw. zur Abholung an der Einmündung der Stichstraße bereitstellen. Die Anfahrbarkeit der übrigen Parzellen ist gewährleistet, bei der Umkehrfläche ist darauf zu achten, dass diese ganzjährig frei bleibt von z.B. parkenden Autos, Schneelager usw.

### **Abwägung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In Ziffer 10 der textlichen Hinweise ist für die Parzellen 1 und 2 ein entsprechender Hinweis enthalten.

## **2. Landratsamt, SG 18, Denkmalschutz**

Mit der Planung besteht Einverständnis.

### **Abwägung:**

Hier ist nichts zu veranlassen.

## **3. Landratsamt, SG 19 Tiefbau, Kreisbauhof**

Die Belange werden nicht berührt.

### **Abwägung:**

Hier ist nichts zu veranlassen.

## **4. Landratsamt, SG 31, Wasserrecht**

Wasserrecht:

### 1. Schutzbereiche

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder Oberflächengewässer I., II. oder gleichgesetzter Ordnung liegen für das Baugebiet bzw. in unmittelbarer Nähe nicht vor, so dass keine wasserrechtlichen Verbote betroffen sind.

### 2. Niederschlagswasser:

Aufgrund der großen Baufenster, die erfahrungsgemäß auch voll genutzt werden, sieht der Bauplan eine äußerst dichte Bebauung und dadurch eine intensive Versiegelung des Bodens vor. Das Baugebiet ist auch von Nord nach Süd stark hängig und der Boden lässt keine Versickerung zu.

Zur Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers ist ein Trennsystem vorgesehen. Das Niederschlagswasser soll über ein Regenrückhaltebecken im Südosten des Baugebiets gesammelt und über einen Graben zum Otterbach geleitet werden. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers über hauseigene Zisternen wird empfohlen. Hier wäre zu überlegen, ob nicht die Errichtung der Zisternen samt Drosselabfluss in den Regenwasserkanal für verbindlich erklärt werden sollte, da ansonsten evtl. das Regenrückhaltebecken nicht ausreicht bzw. ständig am „überlaufen“ ist.

Ob eine Streuobstwiese direkt am Regenrückhaltebecken für die Gewässerqualität opportun ist, sollte hinterfragt werden.

Für die Entsorgung des „kommunalen“ Niederschlagswassers (= Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen sowie aus Privatgrundstücken) sind rechtzeitig Berechnungen und Planungen zu erstellen und die wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Auch wenn die Versickerung des Niederschlagswassers grundsätzlich nicht möglich ist, sollte vorsichtshalber folgender Passus noch in die Hinweise aufgenommen werden:

„Sollte eine Versickerung des Niederschlagswassers auf eigenem Grund in Betracht kommen, wird auf die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“(NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“(TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen.“

### 3. Grundwasser, Schichtenwasser, Geothermie, Vorkehrungen gegen Wassereinträge

Hierzu wurden ausreichende Hinweise aufgenommen.

Bodenschutzrecht:

### 1. Altlasten oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet nicht bekannt.

Um unliebsame Überraschungen zu vermeiden und auch zur der Abklärung der Bodenqualität wird – wie bereits in den Hinweisen aufgenommen - eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

Die Hinweise sind ausreichend.

## 2. Vorsorgender Bodenschutz

Es sollten aufgrund der zahlreichen Parzellen Überlegungen im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz angestellt werden. Hierbei sind Überlegungen dahingehend zu empfehlen,

- 
- wie der Oberboden und Humus geschützt werden kann,
- 
- was quantitativ und qualitativ an Erdaushub im Baugebiet anfallen wird und
- 
- wie dieser vor Ort verwertet oder anderweitig entsorgt werden kann/muss.
- 
- Zudem sollten Überlegungen angestellt werden, wie der Boden während der Bauarbeiten in seiner Qualität (chemische und physikalische Eigenschaften) geschützt werden kann.

### **Abwägung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und soweit möglich berücksichtigt.

## **5. Landratsamt, Technischer Umweltschutz**

Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sulzbach-Ost“ keine Bedenken.

### **Abwägung:**

Hier ist nichts zu veranlassen.

## **6. Landratsamt, SG 33, Untere Naturschutzbehörde**

### Vorbemerkung

Da die entsprechende FNP-Änderung in einem Parallelverfahren durchgeführt wird, finden sich in dieser Stellungnahme weitgehend auch die Passagen aus unserer Stellungnahme zur FNP-Änderung.

### Allgemeines

Wenngleich das Füllen derzeitiger Lücken innerhalb der Ortsbebauung einem Verlust freier Landschaft stets vorzuziehen ist, halten wir eine Bebauung im Osten (Flurstück 574) grundsätzlich noch für vertretbar. Die vorgelegte Planung sticht im Südosten jedoch viel zu weit in die Landschaft und schaut folglich nach dem aus, was es ist - das zufällige Ergebnis der Grundstücksverfügbarkeit in Kombination mit einer maximierten Bebauungsdichte. Ein städtebaulich stimmiges, landschaftsverträgliches Konzept sähe anders.

### Zum Umweltbericht

Hier wird zum Schutzgut Landschaft behauptet, das Plangebiet werde im Osten durch Pflanzungen in die Landschaft eingebunden. Tatsache ist, dass hier faktisch eine annähernd wirksame Eingrünung nicht einmal geplant wird. Näheres siehe zu Begründung.

In Nr. 3.2 des Umweltberichtes (Monitoring) heißt es, dass alle Maßnahmen zum Ausgleich und auch alle sonstigen Grüngestaltungen im Rahmen der Erschließung von der Gemeinde „überwacht“ werden. Dies ist allerdings vom Zeitablauf her unmöglich, da die Pflanzungen auf Privatgrund erst nach dem jeweiligen Hausbau erfolgen können und nicht schon zur Erschließung. Dass die Gemeinde die grünordnerischen Festsetzungen überhaupt überwachen möchte, ist an sich dagegen lobenswert.

### Zu den Festsetzungen

Um einer Beeinträchtigung des Biotops auf dem Flurstück 573/1 (Böschung) vorzubeugen, sollte auf den angrenzenden Bauparzellen die Auffüllung nicht näher als 5m bis zur Grenze zugelassen werden.

Zu den Bestimmungen der Nr. 10.1 (Ostseite) siehe weiter unten.

### Zur Begründung

Bereits zum Antrag auf Herausnahme des Gebietes aus dem LSG, dann im laufenden FNP-

Verfahren und jetzt auch zum B-Plan wird mehrmals beteuert, dass das Baugebiet an seiner Ostseite mittels Bepflanzungen in die Landschaft eingebunden wird. Fakt ist jedoch, dass den Bauherren eine lediglich einreihige Sträucherpflanzung auferlegt wird. Eine (1.) Reihe ist jedoch niemals in der Lage, ein Baugebiet in die Landschaft einzubinden. Das ist mangels Gehölzmasse nicht mehr als ein Feigenblatt und nicht mehr als eine Reihe Pflanzkübel vor einer Tankstelle. Hier fehlt es nicht nur an Masse, vielmehr wird nicht einmal vorgegeben, welche Sträucher gepflanzt und in welche Höhe diese wachsen müssen. Die entsprechende Festsetzung lässt zum Bsp. zu, dass lediglich Im „hohe“ Zwergsträucher hinter einem 1,60m hohen Zaun stehen - und genau das wird als „Einbindung in die Landschaft“ verkauft. Eine derartige Festsetzung kann man sich getrost sparen.

### 3.4 - Kompensationsbedarf

Der gewählte, sehr geringe Faktor von 0,3 wird maßgeblich mit den aufgezeigten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung begründet. Bei näherem Hinschauen sind diese allerdings kaum oder nicht belastbar. Zur vermeintlichen „Einbindung in der Landschaft“ siehe oben. Hier besteht im Übrigen ein Widerspruch zwischen Begründung und Festsetzung, da in der Festsetzung lediglich Obstbäume und (irgendwelche) Sträucher festgesetzt werden. Der Laubbaum auf jedem Grundstück (als weiterer Faktor-Begründer) ist weder als Art benannt noch qualitativ definiert. Straßenbäume als Faktor-Minimierer sind insofern mit Vorsicht zu betrachten, da eine Entwicklung zu „richtigen“, großen Bäumen in der Regel bereits am zu kleinen Wurzelraum scheitert, an Leitungen und schließlich an den Anwohnern, die sich über Laubfall und Schatten beschweren. Schließlich wird das Rückhaltebecken gleich doppelt berechnet - als Faktor-Minimierer und als Ausgleichsfläche. Insgesamt „wackelt“ also der niedrige Ausgleichsfaktor von 0,3.

### 3.5 -Ausgleichsflächen

Zunächst fällt auf, dass die A 1 (Rückhaltebecken) keinen Zufahrtsweg hat. Unabhängig davon raten wir von der Anlage einer Streuobstwiese ab. Erfahrungsgemäß kann die doch sehr intensive Pflege auf Dauer nicht sichergestellt werden. Für den Baumschnitt ist jährlich ein bis zweimal Fachpersonal erforderlich und für die Mahd zwischen den Bäumen wird auf Dauer kein Landwirt zu gewinnen sein. So wird die Pflege entweder richtig teuer oder die Bäume verkommen mangels Pflege. Diese Realität sollte man klar vor Augen haben. Wir empfehlen eine Gehölzsukzession mit Initialpflanzungen, Oberbodenabtrag auf Teilflächen, Steinhaufen, Totholz etc..

Die A 2 zwischen Straße und Baugebiet gelegen ist als innerörtliche Grünfläche durchaus interessant, als Ausgleichsfläche jedoch unbrauchbar. Dafür liegt die Fläche viel zu isoliert und unvernetzt mit der Landschaft. Unser Vorschlag wäre, diese Grünfläche als Faktor-Senker zu interpretieren und dafür eine externe Fläche heranzuziehen. Alternativ könnte man die ganze dortige Grünfläche heranziehen und diese nur zu 50 % anerkennen. Wie geplant wird sie den Ansprüchen an eine ökologische Ausgleichsfläche jedoch nicht gerecht. Aus unserer Sicht sollte die Grünfläche ohnehin (mit Schallschutzwand) besser bebaut und die Ausgleichsfläche dann als echte Eingrünung/Einbindung in die Landschaft auf das Flurstück 577 umgeklappt werden. SAP - siehe Ausführungen zum FNP (der mögliche Lebensraumverlust wird völlig ausgeblendet).

### **Abwägung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ausweisung im Südosten des Plangebiets wird zurückgenommen und der beschlossenen Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung angepasst. Landschaftsbewertung und Ausgleichsmaßnahmen werden in Abstimmung mit der UNB überarbeitet.

## **7. Landratsamt, SG 41**

Seitens des Sachgebietes S 41, Bauleitplanung, bestehen nachfolgende Einwände bzw. Anregungen und möchten wir auf die folgenden Punkte hinweisen:

Um Wiederholungen zu vermeiden, möchten wir auf die Ausführungen des Fachreferenten Städtebau und Technik vom 03.02.2020 verweisen.

Die Darstellung des Landschaftsschutzgebietes ist entsprechend der vom Kreistag in seiner Sitzung am 09.12.2019 beschlossenen Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung (Bekanntmachung vom 17.02.2019, veröffentlicht am 20.12.2019) anzupassen. Gemäß § 26

BNatSchG will die Landschaftsschutzgebietsverordnung Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist, bewahren und verbietet alle Handlungen, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Ein Bebauungsplan, welcher künftige Wohnbauflächen ausweist, würde mit dem Schutzzweck kollidieren und zu dessen Ungültigkeit führen.

#### **Redaktionelles / Planteil:**

- Den künftigen Bauherrn, Planern und ausführenden Firmen sollen mithilfe des Regelquerschnitts „auf einen Blick“ die zulässigen Bautypen als auch deren exakte Ausführung aufgezeigt werden. Aus Gründen der Rechtsklarheit wird empfohlen die Regelquerschnitte um die zulässigen Dachformen und –neigungen zu ergänzen, so dass für jede Dachform die Höhenangaben übersichtlich und klar festgesetzt sind.
- Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone der Staatsstraße 2145 bitten wir mittels zeichnerischer Festsetzung im Planteil darzustellen und in den textlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB als auch der Legende zu konkretisieren.

#### **Textliche Festsetzungen:**

Das abweichende Maß der Tiefe der Abstandsflächen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2a BauGB muss inhaltlich und

räumlich dem Bestimmtheitsgebot genügen. Es ist „parzellenscharf“ unter konkreter Betrachtung der örtlichen Situation festzu legen, auf welchen konkreten Flächen die Festsetzung wirksam werden soll.

Eine nur textliche Festsetzung wird i. d. R. nicht genau genug sein. Festsetzungen nach Nr. 2a sind nur aus städtebaulichen Gründen zulässig; sie dürfen nicht aus anderen Gründen getroffen werden, z. B.

aus Gründen des Bauordnungsrechts, des Denkmalschutzes oder der Baugestaltung. Da im gegenständlichen

Fall eine Unterschreitung beabsichtigt ist, sind die Prüfung der städtebaulichen Erforderlichkeit und Rechtfertigung sowie die Abwägung besonders sorgfältig vorzunehmen. Die maßgeblichen städtebaulichen Gründe sind zu konkretisieren und in der Begründung nach §§ 2a bzw. ~ Abs. 8 BauGB darzulegen.

**Begründung:** Diese enthält Bestimmungen, welche zum Verständnis als auch der vollumfänglichen

Darstellung der wesentlichen Angaben unabkömmlich sind und keine Festsetzungen, nachrichtlichen

übernahmen oder Kennzeichnungen darstellen. Die Begründung soll Ziel, Zweck und die Auswirkungen

der Planungen gemäß § 2a Satz 2 BauGB darlegen und die Planung rechtfertigen als auch deren Erforderlichkeit nachweisen und die einzelnen Festsetzungen sowie wesentliche planerische Entscheidungen

begründen und nicht nur erläutern. Wir legen nahe, die Begründung insbesondere um die nachfolgenden Punkte zu ergänzen:

- Kernpunkte der Planung, d.h. maßgebliche Grundgedanken und Leitziele
- maßgeblichen Gründe für die Abwägung, wenn von wesentlichen Planungsgrundsätzen abgewichen werden musste

- Ausführungen zu den Grundsätzen/ Zielen des Landesentwicklungsprogrammes samt Regionalplans der Region Regensburg

- in Betracht gezogenen Alternativen für die städtebauliche Entwicklung oder Standorte (entsprechend

Ziffer 44. in Kapitel IV 4.3 (Seite 145) der Planungshilfen sollen unterschiedliche Lösungs-

sungen, die sich in der städtebaulichen Überlegung (z.B. Standortentscheidungen und Gestaltungsfragen)

ergeben, im Bauleitplanverfahren untersucht werden. Darüber hinaus sind nach

Nr. 2d der Anlage 1 im BauGB die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

notwendiger Bestandteil des Umweltberichts.)

### **Abwägung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt. Auf zusätzliche Regelquerschnitten der Bautypen wird verzichtet; die Darstellung in den Nutzungsschablonen wird als ausreichend erachtet.

## **8. Landratsamt, Fachreferent Städtebau**

### **ORTSPLANERISCHE HINWEISE**

Aus ortsplannerischer Sicht ist darauf hinzuweisen, dass das bestehende Gelände innerhalb des Geltungsbereichs von Norden nach Süden abfällt (vgl. Skizze 01\_Hohenpunkte). Des Weiteren schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplans an die bestehenden baulichen Anlagen von Sulzbach an der Donau an. Die festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiete“ stellen somit eine Ortsrandentwicklung dar, der durch eine dezente Höhenentwicklung der Wohngebäude (Bautyp E+D) Rechnung getragen werden sollte (vgl. Skizze 02\_Ortsrand).

Aus den beiden genannten Gründen raten wir ausdrücklich von einer Zulässigkeit des Bautyps „E+I“ ab. Betrachtet man beispielsweise die Festsetzungen der Parzellen 9 bis 21 wird deutlich, dass – aufgrund der Hangsituation - bei einer Zulässigkeit des „Bautyps E+I“ in bestimmten Fällen die Entstehung von insgesamt drei Vollgeschossen bei der späteren Realisierung der Wohngebäude absehbar ist (vgl. Skizze 03\_Vollgeschosse). Davon ist aus ortsplannerischer Sicht ausdrücklich abzuraten. Deshalb bitten wir um exakte Prüfung aller Parzellen.

### **Abwägung:**

Zur Vermeidung von zahlreichen Änderungsanträgen (Befreiungen) sollen die Festsetzungen zu den Gebäudetypen den aktuell nachgefragten Bautypen entsprechen. An der Regelung wird festgehalten. Eine Errichtung von 3 Vollgeschossen ist entsprechend der Festsetzungen nicht zulässig.

### **REDAKTIONELLE HINWEISE**

Die nachfolgenden Darstellungsvorschläge wurden die Lesbarkeit der Planzeichnung verbessern. Mehrere Hinweise wurden zur besseren Orientierung, beispielsweise in der Planzeichnung / in der Legende markiert und mit einer entsprechenden Anmerkung versehen. Auf eine textliche Ausführung wird an dieser Stelle verzichtet um den Umfang der Stellungnahme zu begrenzen (vgl. Skizzen 04 bis 10).

### **TECHNISCHE HINWEISE**

Die nachfolgend genannten technischen Hinweise sollen aufzeigen, in welchen Bereichen des Bebauungsplans von unserer Seite Handlungsbedarf hinsichtlich einer eindeutigen Auslegbarkeit gesehen wird oder alternative Lösungswege ratsam wären.

### **Doppelhäuser | Allgemein**

Bei einer Zulässigkeit von Doppelhäusern ist anzuraten differenzierte Festsetzungen zu treffen, die eine einheitliche Gestaltung der Wohnhäuser sichern. Ein „Anpassungsgebot“ könnte unter anderem Regeln, dass sich der Nachbauende in Dachform, in Dachneigung, in Dachdeckung, in Firsthöhe und in den Fluchten der vorderen und rückwärtigen Außenwände an den Erstbauenden anzupassen hat. Wir empfehlen ausdrücklich gestalterische Festsetzungen zu treffen. Außerdem ist zu empfehlen, bei den Parzellen 29-36 „Baulinien“ gemäß der Ziffer 3.5 PlanZV zwischen den einzelnen Parzellen festzusetzen (vgl. Skizze 09\_Redaktion). Auf einer festgesetzten Baulinie muss gemäß § 23 Abs. 2 Satz 1 BauGB gebaut werden. Dadurch wird ein „Anbauzwang“ für die jeweiligen Doppelhaushälften festgesetzt, der der Planungsintention Rechnung trägt. Besonders für Grenzgaragen sollten Gestaltungsfestsetzungen getroffen werden (vgl. beispielsweise Parzellen 30/31 und 32/33). Bei der Zulässigkeit von Satteldächern für Grenzgaragen erachten wir das Festsetzen der Firstrichtungen zur Ortsbildgestaltung unerlässlich. Außerdem ist unklar, ob der Nachbauende die gleiche Dachform wie der Erstbauende wählen muss / soll. Was entspricht der Planungsintention? Welche Dachneigung soll für Grenzgaragen zulässig sein? Soll die Dachneigung der des Hauptgebäudes entsprechen? Ausgehend davon, dass die späteren Bauherren das „Überbauungspotential“ ihrer Parzellen

vollständig ausschöpfen, muss die „Baufensteranordnung“ der Parzellen 35 und 36 hinterfragt werden. Aus bautechnischer Sicht wird durch das Versetzen der „Baufenster“ eine einheitliche Umsetzung der Doppelhaushälften - bei derzeit fehlenden Gestaltungsfestsetzungen - erschwert. Wir empfehlen analog der Parzellen 29 bis 34 eine aufeinander abgestimmte Festsetzung der Baufenster. Des Weiteren raten wir an, die „Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen“ gemäß der Ziffer 15.3 PlanZV für die Parzellen 28 und 30 wie in der Skizze dargestellt zu überdenken (vgl. Skizzell\_Baufenster und Nebenanlagen). Möglicherweise wäre die ausschließliche Zulässigkeit von „Einzelhäusern“ für die Parzellen 35 und 36 eine ortsplanerisch qualitativere Alternative? Gleiches gilt für die Parzellen 16 und 17 (vgl. Skizze 10\_Redaktion) Wir weisen daraufhin, dass sich nach derzeitigem Festsetzungsstand unterschiedliche Höhen für die Oberkanten der Erdgeschossrohfußboden bei den einzelnen Doppelhaushälften ergeben. Dass sich die aneinanderggebauten Doppelhaushälften bei der Höhenlage des Firsts und / oder der der Traufe unterscheiden werden, ist absehbar.

#### **Abwägung:**

Die Regelungen zu den Doppelhäusern werden angepasst. Für die Garagen wird empfohlen, verbindlich ein begrüntes Flachdach festzusetzen.

#### **Doppelhäuser | Firstrichtungen**

Es wurde festgesetzt, „*dass die Firstrichtungen parallel zur Gebäudelängsseite verlaufen sollen*“. Wir erachten es als notwendig diese zu konkretisieren. Betrachtet man die Baufenster der Parzellen 29 bis 36 wird deutlich, dass die Gebäudelängsseite bei Doppelhaushälften - unter Berücksichtigung einer zulässigen GRZ von 04-entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze verlaufen wird. Aus baukonstruktiver Sicht sollte der First aber von Ost nach West verlaufen - also parallel zur kurzen Gebäudeseite der Doppelhaushälften. Deshalb empfehlen wir folgenden Zusatz: „Bei Doppelhäusern der Parzellen 29 bis 36 ist der First parallel zu den straßenseitigen Außenwänden anzuordnen“. Oder ist angedacht, dass sich die Doppelhaushälften einen gemeinsamen First „teilen“ sollen? Wir bitten dies zu konkretisieren.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass wir einen umfassenden Geländeschnitt (zum Beispiel durch Parzelle 26 bis Parzelle 15) - der die tatsächliche Hangproblematik aufgreift - als unerlässlich erachten. Dieser sollte die entsprechenden Angaben zur Höhenfestsetzung enthalten (Wandhöhen, Abgrabungen, Auffüllungen, hergestelltes Straßenniveau, Höhenkoten der Erdgeschossrohfußboden, etc.) und der Planzeichnung beigefügt werden. Ausgehend vom Geländeschnitt sollten insbesondere ortsvertragliche Festsetzungen zu „Auffüllungen und Abgrabungen“ getroffen werden. Die beigefugte Skizze stellt den derzeit als zulässig festgesetzten Höhenunterschied des hergestellten Geländes von insgesamt 2,00 Metern zwischen tal- und bergseitigen Parzellen dar (vgl. Skizze 12\_Gelandemodellierung).

Wir empfehlen Festsetzungen zu treffen, die das natürliche Gelände soweit wie möglich erhalten. Zum Schutz des Ortsbilds ist von einer terrassenartigen Abstufung aller Parzellen ausdrücklich abzuraten.

#### **Abwägung:**

Durch die erforderliche Anpassung des Geltungsbereichs an die beschlossene Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung ergeben sich andere Parzellenzuschnitte. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und soweit möglich in der veränderten Planung berücksichtigt.

### **9. Wasserwirtschaftsamt Regensburg**

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen.

Für die geplante Niederschlagswasserbeseitigung ist frühzeitig ein wasserrechtlicher Antrag zu stellen. Die Planung sollte rechtzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg abgestimmt werden.

Zur Verminderung des anfallenden Niederschlagswassers sollten möglichst wasserdurchlässige Beläge gewählt werden und begrünte Flachdächer wenigstens zugelassen werden. Eventuell ist es auch möglich begrünte Flachdächer festzusetzen, beispielsweise bei Garagen oder Carports.

### **Abwägung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. hinsichtlich der Garagen und der wasserdurchlässigen Beläge entsprechend der Marktratsbeschlüsse berücksichtigt.

## **10. Regionaler Planungsverband**

Aufgrund der Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 21 „Süd- und Westabfall des Falkensteiner Vorwaldes und Durchbruchstäler des Regen" (RP B 1 2 i.V.m. Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung") wird darauf hingewiesen, dass den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt. Zudem soll gem. RP B II 1.3 in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten die Siedlungstätigkeit vor allem auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt sowie auf die Erfordernisse der Erholung und des Fremdenverkehrs besondere Rücksicht nehmen.

Des Weiteren befindet sich der Vorhabenbereich innerhalb des regionalen Grünzugs Donautal. Gem. RP B 1 4.1 sollten diese von stärkerer Siedlungstätigkeit freigehalten und von größeren Infrastruktureinrichtungen nicht unterbrochen werden. Eine wirkungsvolle landschaftliche Einbindung des Baugebietes hat an dieser Stelle eine hohe Bedeutung.

Nach den Gesichtspunkten die der Regionalplanung zugrunde liegen, bestehen gegen das Vorhaben keine grundlegenden Bedenken. Auf Grund der Lage des Vorhabengebietes ist aber den Stellungnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besondere Bedeutung beizumessen.

### **Abwägung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

## **11. Regierung der Oberpfalz – landesplanerische Stellungnahme**

Der Markt Donaustauf plant am östlichen Ortsrand von Sulzbach auf den Grundstücken Fl. -Nr. 574 (TF) und Fl.-Nr. 574/2 der Gemarkung Sulzbach a.d. Donau die Neuausweisung von Wohnbauflächen im Umfang von rd. 3,8 ha und hat hierfür die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sulzbach-Ost" sowie parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen.

Die Flächen werden zurzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Der östliche Teil des Plangebietes befindet sich bisher im Landschaftsschutzgebiet.

Die Regierung der Oberpfalz als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in Abstimmung mit dem Sachgebiet Städtebau zu den geplanten Änderungen wie folgt Stellung:

Die kommunalen Bauleitpläne sind nach den Vorgaben des Baugesetzbuches den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Das Landesentwicklungsprogramm sowie die Regionalpläne legen diese Ziele und Grundsätze der Raumordnung fest.

Bewertungsmaßstab sind insbesondere die nachfolgend genannten Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Kapitels 1.2 „Demographischer Wandel" und 3 „Siedlungsstruktur" des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP):

### *1. 2. 1 Demographischer Wandel - Räumlichen Auswirkungen begegnen*

*(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.*

### *3. 1 Flächensparen*

*(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer*

*Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden*

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

### *3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung*

*(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst*



vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung-Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist[. . .],

Der vorliegende Bebauungsplan bindet an eine vorhandene Siedlungsstruktur an. Im Hinblick auf eine wohnungsnahе Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs und die Erreichbarkeit von öffentlichen Einrichtungen ist Wohnbauland jedoch prioritär am Hauptort zu entwickeln. Daher wird der Marktgemeinde von hiesiger Seite empfohlen, sich mit potentiellen Entwicklungsmöglichkeiten am Hauptort auseinanderzusetzen. Sofern sich keine Entwicklungsperspektiven für die Schaffung von Wohnbauland am Hauptort ergeben, kann der Ausweisung von Wohnbauflächen am Ortsteil Sulzbach a.d .Donau zugestimmt werden. Im Hinblick auf den Wohnbauflächenbedarf der Marktgemeinde Donaustauf kann von hiesiger Seite festgestellt werden, dass vor dem Hintergrund der positiven Einwohnerentwicklung der vergangenen Jahre sowie angesichts der positiv prognostizierten Einwohnerentwicklung in den kommenden Jahren (aktuelle Zahlen siehe Demographie-Spiegel: Berechnungen bis 2031; herausgegeben im Juli 2019) grundsätzlich ein Bedarf für die Ausweisung von Wohnbauland im Gemeindegebiet Donaustauf belegt werden kann. Aufgrund der h.E. unzureichenden Auseinandersetzung mit den vorhandenen Wohnbauflächenpotentialen im gesamten Gemeindegebiet kann der dargelegte künftige Wohnbauflächenbedarf von 21 ha für den Planungszeitraum bis 2026 von hiesiger Seite nicht akzeptiert werden. Darüber hinaus liegt die Ermittlung der Baulücken mehr als 6 Jahre zurück und ist daher im Zuge der Bedarfsermittlung zu aktualisieren.

Nichtsdestotrotz kann angesichts der o.g. positiven Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre sowie der vom statistischen Landesamt positiv prognostizierten künftigen Einwohnerentwicklung der Marktgemeinde ein Bedarf in Höhe des nun beabsichtigten Flächenumgriffs anerkannt werden.

1

Weiterhin wird von hiesiger Seite auf die Lage des geplanten Baugebietes innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 21 „Süd- und Westabfall des Falkensteiner Vorwaldes und Durchbruchstäler des Regen" hingewiesen. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu (vgl. Regionalplan Region Regensburg B 1 2 i.V.m. Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung"). Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen der natürlichen Entwicklungsgrundlagen zu erwarten sind. Den Äußerungen der entsprechenden Fachstellen ist hierbei besonderes Gewicht beizumessen.

#### Städtebaulich nachrichtliche Hinweise:

- Einer flächensparenden Bauweise ist Vorrang einzuräumen.
- Unter Umständen können sich für die angrenzenden bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen Immissionskonflikte ergeben. Dies sollte im Verfahren geprüft werden.

#### Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ausweisung im Südosten des Plangebiets wird zurückgenommen und der beschlossenen Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung angepasst.

## 12. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Regensburg

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Sulzbach – Ost“ bestehen von Seiten des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Regensburg keine Einwendungen.

#### Abwägung:

Hier ist nichts zu veranlassen.

### 13. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Regensburg

Die Bebauung des LSG und des Außenbereichs im Ortsteil Sulzbach lehnt der Bund Naturschutz vertreten durch die Kreisgruppe Regensburg und die SN-Ortsgruppe Donaustauf weiterhin ab. Der Bebauungsplan ist nach der Entscheidung des Kreistages vom 9.12.2019 ohnehin so nicht mehr ausführbar.

Begründung unserer Ablehnung:

- Das Areal lässt den Ortsteil Sulzbach a.d. Donau ohne nachgewiesenes Erfordernis in einem sensiblen Bereich des Landschaftsschutzgebiets (LSG): nämlich in den Talausgang des Otterbaches „ausufern“. Es entwertet das LSG damit als Ganzes, weil es u.a. den Biotopverbund und das an dieser Stelle besonders sensible Landschaftsbild schwächt.
- Entgegen den Angaben des Marktes Donaustauf handelt es sich in Anbetracht der sensiblen Lage um einen wesentlichen Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet. Vielmehr wird damit eine völlig falsche Richtung der Siedlungsentwicklung eingeschlagen, die in der Folge künftig weitere Fehlentwicklungen provoziert.
- Das LSG ist nicht nur unmittelbar betroffen, sondern auch mittelbar, da durch die neue Bebauung der Verkehr zunehmen wird und damit auch die durch das LSG durchführenden Straßen den Erholungswert des LSG zunehmend und signifikant stören.
- **Die Planung widerspricht dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung diametral und verschärft die äußerst ungünstige Ortsgestaltung von Sulzbach.**
- Die Planung mit Einzel- und Doppelhaushälften hat einen hohen Flächenverbrauch; gerade auch im Landschaftsschutzgebiet wird damit der Flächenverbrauch gefördert.

#### Abwägung:

Die Ausweisung im Südosten des Plangebiets wird zurückgenommen und der beschlossenen Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung angepasst.

Eine Rücknahme von nicht verfügbaren Bauflächen im Flächennutzungsplan wird geprüft und dem ermittelten Wohnbauflächenbedarf von 21 ha gegenübergestellt.

Es fehlt eine zeitgemäße klimaneutrale Planung mit Blockheizkraftwerk und Nutzung von Solarenergie

- Die Herausnahme ist nicht alternativlos. Innerhalb des Ortsteiles gibt es genügend auch naturschutzfachlich geeignete Flächen, die für eine Bebauung geeignet sind; z.B. Areal zwischen Friedhofstraße und Nelkenweg.

- Die wenig unterfütterte Argumentation des Marktes bzgl. der „guten Verkehrsanbindung“ ist nach unserer Meinung gerade eben nicht zutreffend!

Das neue Gebiet würde wohl nahezu 100% MIV-Mobilität erfordern. Die Neubewohner werden in Tegernheim oder auf der A3 die Staulagen um ein weiteres verstärken und damit die Situation in und um Regensburg weiter verschlechtern. Die Region verliert gerade wegen der Verkehrsprobleme ihre Attraktivität. Der Schaden für die Gesamtregion durch die Summe derartiger Bauvorhaben ist u.E. bedeutend.

Wir fordern deshalb eine Mobilitätsanalyse und Begutachtung der Auswirkungen dieses (und weiterer gleichartiger Baugebiete) auf die regionalen Verkehrs- und Staubelastungen.

- Aus unserer Sicht ist die Bedarfsanalyse nicht nachvollziehbar: Die Berechnung eines Bedarfs von 21 ha Bauland bis 2026 ist völlig überzogen. Eine qualifizierte Herleitung fehlt.
- Eine Alternativenprüfung fehlt: man bezieht sich auf eine Abfrage von Eigentümern innerörtlicher Baulücken im gesamten Gemeindegebiet von 2013 (!). Die Abgabebereitschaft von Grundstücken innerorts ist aktuell zu erheben.
- Die Eingrünung des Ortsrandes im Osten zum Otterbachtal fehlt völlig. Die einzeilige Hecke (alternativ Obstbaum) ist völlig unzureichend. Hier wird die nächste Erweiterung vorbereitet oder zumindest ermöglicht.
- Der Ausgleich soll im Plangebiet erfolgen. Da wird auch das Regenrückhaltebecken eingerechnet.

Der Kompensationsfaktor ist aus Sicht von BN zu niedrig angesetzt. Insbesondere das Schutzgut Landschaft geht zu schwach in die Bewertung ein.

Aufgrund der vorgenannten Argumente widerspricht die Planung unseres Erachtens eindeutig den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes und den Interessen der Bürger der

Marktgemeinde Donaustauf an eine nachhaltige Entwicklung. Sie ist nicht LSG-verträglich. Sie wird von uns abgelehnt.

**Abwägung:**

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausweisung im Südosten des Plangebiets wird zurückgenommen und der beschlossenen Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung angepasst.

Eine Rücknahme von nicht verfügbaren Bauflächen im Flächennutzungsplan wird geprüft und dem ermittelten Wohnbauflächenbedarf von 21 ha gegenübergestellt.

Landschaftsbewertung und Ausgleichsmaßnahmen werden in Abstimmung mit der UNB überarbeitet.

**14. Zweckverband zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd**

Das Plangebiet ist derzeit nicht durch eine Versorgungsleitung erschlossen.

Der Zweckverband ist jedoch bereit das Plangebiet zu erschließen, wenn eine Sondervereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Investor abgeschlossen wird, in der dieser verpflichtet wird, die Kosten für die Herstellung der Versorgungs- und Hausanschlussleitungen und die Verlegung der Anschlussleitungen bis ca. 1,0 m in das Grundstück zu übernehmen.

Durch ausreichende Dimensionierung der Versorgungsleitung oder durch Zusatzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass für das geplante Baugebiet eine ausreichende Löschwassermenge für mindestens 2 Stunden aus dem Trinkwassernetz entnommen werden kann. Die benötigte Löschwassermenge ist im Bebauungsplanverfahren zu ermitteln.

Die ausreichende Löschwasserversorgung ist ebenfalls vertraglich mit dem Grundstückseigentümer/Investor zu regeln.

Ferner ist die Art und Anzahl der Löschwasserhydranten mit dem Markt Donaustauf und dem Zweckverband abzustimmen.

**Abwägung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt.

**16. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.**

Als anerkannter Naturschutzverband nach §63 BNatSchG gibt der Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. - Bezirksgeschäftsstelle Oberpfalz - folgende Stellungnahme ab:

**2. Bebauungsplan „Sulzbach-Ost“**

**2.1. Landschaftsschutzgebiet**

Der LBV hat sich in aller Deutlichkeit gegen eine Herausnahme einer Teilfläche von Fl.-Nr. 574 aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgesprochen. Insbesondere lehnen wir den erweiterten Antrag vom Sommer 2019 ab.

Landschaftsschutzgebiete sind keine Verfügungsmasse, die nach Belieben zur Verfügung stehen. Die landschaftlichen Gegebenheiten des Otterbachtals, das von mehreren FFH-Gebieten eingerahmt wird, rechtfertigt diesen besonderen Schutz.

Es soll nun eine äußerst negative bauliche Entwicklung in das Otterbachtal hinein in Gang gesetzt werden.

Es befremdet, dass das Bauleitplanverfahren schon in die Auslegung geht, bevor der Kreistag überhaupt über die Herausnahme der Flächen entschieden hat.

**Abwägung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ausweisung im Südosten des Plangebiets wird zurückgenommen und der beschlossenen Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung angepasst.

**2.2. Verfahren**

Es wird generell kritisiert, dass weder in der Bürgerschaft noch im Gemeinderat bis zur Präsentation eines möglichen Baugebietes durch einen Erschließungsträger im November 2018 eine Diskussion über die städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Sulzbach stattgefunden hat. Dies wäre - auch im Blick auf eine rechtssichere Alternativenprüfung - geboten gewesen.

#### **Abwägung:**

Wie eingangs dargestellt, ist der Landesbund für Vogelschutz ein Naturschutzverband und somit ein Träger öffentlicher Belange für den Bereich Vogelschutz. Stellungnahmen zum Verfahren fallen nicht unter die Aufgaben des Landesbundes für Vogelschutz und können daher vernachlässigt werden.

#### 2.3. Alternativenprüfung

Gemäß BauGB (§1 Abs. 5 Satz 3) hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Dieser Vorrang stellt deutlich erhöhte Anforderungen an die Begründung von Vorhaben am Ortsrand.

Die vorliegende Planung widerspricht §1 Abs. 5 BauGB, der „die Belange der Baukultur, [...] oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ bei der Aufstellung von Bauleitplänen verlangt.

In der Ortsmitte von Sulzbach sind mehrere Hektar als WA-Flächen dargestellt und baureif. In der Begründung zum vorliegenden -Bebauungsplan wird lapidar festgestellt, dass diese derzeit nicht verfügbar seien. Als Beleg für die Prüfung der Abgabebereitschaft von Eigentümern freier Parzellen wird auf eine Umfrage aus dem Jahr 2013 für das gesamte Gemeindegebiet Donaustauf verwiesen. Eine sechs Jahre alte Befragung kann kaum als hinreichende Begründung gelten.

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Donaustauf hat bereits im April 2018 ein neues Baugebiet für Sulzbach im Rahmen der Bürgerversammlung in Aussicht gestellt ohne zu konkretisieren, wo. Tatsächlich wurden einzelne Eigentümer der innerörtlichen WA-Flächen erst im Juli 2018 von der Gemeinde angeschrieben, andere gar nicht.

Die Planung für ein Baugebiet im unbeplanten Außenbereich wurde offensichtlich schon vorbereitet, bevor eine ernsthafte Abfrage bei den Eigentümern in der Ortsmitte erfolgte.

#### **Abwägung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Rücknahme von nicht verfügbaren Bauflächen im Flächennutzungsplan wird geprüft und dem ermittelten Wohnbauflächenbedarf von 21 ha gegenübergestellt. Wie eingangs dargestellt, ist der Landesbund für Vogelschutz ein Naturschutzverband und somit ein **Träger öffentlicher Belange für den Bereich Vogelschutz**. Stellungnahmen zum Verfahren fallen nicht unter die Aufgaben des Landesbundes für Vogelschutz und können daher vernachlässigt werden.

#### 2.4. Qualifizierte Bedarfsanalyse

Die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan bleibt eine qualifizierte Herleitung des Bedarfes schuldig. Die Forderung von 21 Hektar Bauland bis 2026 ist völlig überzogen und nicht nachvollziehbar. Insbesondere stellen wir den so genannten „Auflockerungsbedarf“ von 11 Hektar in Frage. Diese Annahmen verstärken in eklatanter Weise den Flächenfraß in dem ohnehin sehr kleinen Gemeindegebiet. Innerhalb von nur einer Generation (30 Jahre) würden dann über 60 Hektar der Landschaft entzogen.

Der dargestellte Bedarf, der hier mit dem Zielhorizont 2026 - mithin rund sechs Jahre – angegeben wird, ist darüber hinaus auch falsch gerechnet. Denn er bezieht sich auf das Basisjahr 2016, also einen Zehnjahreszeitraum. Er wäre entsprechend herunter zu rechnen.

Die Betrachtung lässt außerdem die Fläche der bereits im FNP der Gemeinde dargestellten WA-Gebiete aus dem Blick. Hier wird erheblich über den örtlich vorhandenen Wohnbaubedarf hinaus geplant.

#### **Abwägung:**

Die Bedarfsanalyse entspricht der üblichen Vorgehensweise. Der Zeitraum Stichtag 31.12.2016 bis Stichtag 31.12.2026 entspricht einem Zeitraum von 10 Jahren.

## 2.5. Nachfrage

Die vorliegenden Unterlagen lassen offen, wie belastbar die Interessensbekundungen ortsansässiger Bürger sind. In der VG-Gemeinde Altenthann haben sich lt. Presse bis dato für das kürzlich begonnene Baugebiet (Altenthann-Ost II) lediglich 8 Ortsansässige für eine der 31 Parzellen vormerken lassen. Im Übrigen hat die Gemeinde durch den Verzicht auf eine Entwicklung des Gebietes in Eigenregie (z.B. durch ein Einheimischenmodell) keinerlei Steuerungsmöglichkeit für die Vergabe der Grundstücke.

### **Abwägung:**

Wie eingangs dargestellt, ist der Landesbund für Vogelschutz ein Naturschutzverband und somit ein Träger öffentlicher Belange für den Bereich Vogelschutz. Stellungnahmen zur Nachfrage fallen nicht unter die Aufgaben des Landesbundes für Vogelschutz und können daher vernachlässigt werden.

## 2.6. Gebietsumgriff

Der vorliegende Umgriff erstreckt sich weit in die offene Landschaft hinein. Insbesondere ist eine Wohnbebauung im Südosten entschieden abzulehnen. Allenfalls eine Ausweisung von etwa 10 - 15 Parzellen im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung und außerhalb des bisherigen LSG wäre aus Naturschutzsicht tolerabel. Die baurechtliche Grundlage dazu bietet §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB mit einer Abrundung der Ortslage.

### **Abwägung:**

Der Marktgemeinderat hat sich für die Aufstellung eines Bebauungsplanes entschieden. Somit ist § 34 BauGB nicht mehr anzuwenden.

## 2.7. Infrastruktur

Es sollen bis zu 64 Wohneinheiten auf 39 Parzellen entstehen. Hinzuzurechnen sind weitere rund 15 Einheiten im Bereich des geänderten B-Planes „Falkensteiner Straße“. Das bedeutet zum einen eine massive Verdichtung und bauliche Veränderung des Ortsrandes von Sulzbach. Zum anderen ist von einem Zuzug von etwa 200 Personen bei bisher 650 Einwohnern zu ausgehen.

Die Planung lässt die Folgewirkungen dieses starken Bevölkerungsanstiegs völlig außer Acht. Sulzbach verfügt weder über einen Kindergarten noch über andere Infrastruktur. Die Bewohner sind folglich auf ein eigenes Auto angewiesen, zumal der ÖPNV (Buslinie 5) stark ausgedünnt ist. Die Planung verschärft also in erheblichem Maße den motorisierten Individualverkehr auf den ohnehin schon stark belasteten Straßen rund um Regensburg. Die Planung vernachlässigt die Anforderungen an eine nachhaltige Ortsentwicklung.

## 2.8. Planerischer Ansatz

Der planerische Ansatz sollte also darauf ausgelegt sein, ein Wohnquartier möglichst behutsam in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Jedoch lässt die vorliegende Planung jeglichen gestalterischen Anspruch und Sensibilität für das Gebiet vermissen. Die Baunutzung ist auf eine maximale Belegung des Geländes ausgerichtet, dies geht vor allem zu Lasten einer Durchgrünung im Quartier. Besonders kritikwürdig ist die fehlende und wohl auch nicht gewollte Eingrünung auf der Ostseite des künftigen Wohnquartiers.

## 2.9. Textliche Festsetzungen

Für die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild ist eine Bebauungsform zu wählen, die auch architektonisch an die bestehende Siedlungseinheit anknüpft.

Daher wäre aus unserer Sicht dringend angeraten hinsichtlich Baunutzung:

- Baunutzung: ausschließlich Einfamilienhäuser E+D, ggf. mit höherem Kniestock
- Satteldach: ausschließlich Dachneigung 38 - 44 Grad
- Eindeckung: ausschließlich mit roten Dachziegeln
- überstand Dach und Traufe: 50 cm (die Vorgabe „max.“ ist zu streichen)
- Orientierung der Firstrichtung nach optimaler Ausrichtung für Nutzung von Sonnenenergie; die bestehende Planung ermöglicht ein Durcheinander verschiedener Firstrichtungen.

- Die Nutzung von PV-/Solaranlagen ist zwingend vorzuschreiben und auch möglich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB. Ein nachhaltiges Energiekonzept (z.B. Nahwärme) ist zu prüfen.
- Carports und Garagen sind nur als Flachdächer auszuführen, wenn diese begrünt werden.
- Zufahrten und Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Belag zu versehen.

Grünordnung:

- Für die gesamte Grünordnung sind autochthone Gehölze zu verwenden!
- Festsetzung einer mindestens 3-reihigen Hecke durchsetzt mit Bäumen I. und II. Wuchsordnung im Osten des Plangebietes auf öffentlichem Grund. . .
- Privatgärten: es fehlt die Festlegung einer Pflanzliste; es ist nur abstrakt ein Baum je Parzelle zu pflanzen; hier wäre außerdem eine Dimension (mind. Wuchsklasse II) anzugeben. Es dürfen keine sterilen Zuchtformen verwendet werden.

- Privatgärten: Festsetzen von Zäunen aus Holz oder Maschendraht; Verbot von Gabionen; die Einfriedungen müssen 15-20 cm zur Fluroberkante freibleiben, um für Kleinsäuger (Igel etc.) durchgängig zu sein.
- Verbot von Kies- und Schotterflächen auf mehr als 5% der Grundstücksfläche.
- -Öffentliches Grün: Die Pflanzliste für Straßenbäume nach GALK ist hier nicht zielführend. Dies ließe etwa die Pflanzung von Kugelahornen zu. Es sollen autochthone Laubbäume der 1. Ordnung verwendet werden. Die Pflanzung hat im Zuge der Erschließung mit festgelegten Pflanzorten zu erfolgen.
- Öffentliches Grün: Die Multifunktionsstreifen sind extensiv zu gestalten und mit autochthonem Saatgut (Regio-Saatgut) anzulegen. In jedem Fall haben eine Versiegelung und Nutzung als Parkierung zu unterbleiben.
- Insektenschutz: jegliche Lichtverschmutzung in die freie Landschaft hinein ist zu vermeiden. Es dürfen nur Beleuchtungen mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 Kelvin („warmweiß“) und niedrigem UV-Anteil verwendet werden. Die Lichtpunkte der Straßenbeleuchtung sind möglichst niedrig anzubringen und dürfen nur in einem Winkel von max. 80 Grad seitlich abstrahlen, keinesfalls nach oben.

### **Abwägung:**

Die verbindliche Nutzung von PV/Solaranlagen wäre vom Marktgemeinderat zu beschließen. Ein Nahwärmekonzept kann aufgrund fehlender Ressourcen (kein Erdgas, keine Biogasanlage, Hackschnitzelanlage) kaum umgesetzt werden.

Die Pflanzenauswahl sollte für Privatgärten mit Ausnahme des Ortsrandes und entlang der Erschließungsstraßen freigestellt werden. Entsprechende Vorgaben für die Bepflanzung entlang Erschließungsstraßen und Ortsrand sind bereits festgesetzt.

Die Pflanzliste für Straßenbäume nach GALK ist speziell für Baumpflanzungen entlang von Erschließungsstraßen ausgelegt. Eine Bepflanzung mit autochthonen Laubbäumen der 1. Ordnung ist für die relativ schmalen Straßen nicht zu empfehlen und verursacht Schäden durch Wurzeln im Bereich der befestigten Flächen sowie Beschwerden der Anwohner bezüglich Verschattung. Es kann ergänzend zur Pflanzliste für Straßenbäume nach GALK aufgenommen werden, dass ausschließlich Laubbäume mit natürlicher Wuchsform zulässig sind.

Im Bereich der Mehrzweckstreifen sind auch Parkplätze vorgesehen, um das Parken auf der Straße zu reduzieren. Es wird geprüft, ob die Verwendung von autochthonem Saatgut möglich ist

Die Verwendung von insektenfreundliche Beleuchtungsquellen ist in Ziff. 11.2 der textlichen Festsetzungen geregelt.

### 2.10. Kompensation

Das Schutzgut Landschaft ist bei der Berechnung des Kompensationsbedarfs falsch bewertet worden. Es wird im mittleren Bereich mit einem unteren Wert angegeben. Der adäquate Bewertungsfaktor müsste sich im Bereich 111/u bewegen.

Wie bereits dargestellt greift die Planung massiv in das Landschaftsschutzgebiet im Otterbachtal ein. Es handelt sich hier keinesfalls nur um einen intensiv genutzten Maisacker.

Die Heranziehung der GRZ betrachtet nur die von den Hauptgebäuden belegte Flächen aber nicht die tatsächliche Versiegelung mit Nebengebäuden und Zufahrten.

Durch eine angemessene Bewertung des Schutzguts Landschaft und bei Berücksichtigung der tatsächlichen Versiegelung ändert sich der Kompensationsfaktor. Dadurch ergibt sich ein höherer Ausgleichsbedarf.

Die vorgeschlagene Kompensation innerhalb des Plangebietes kann nicht erreicht werden.

Die beabsichtigten Maßnahmen sind abzulehnen:

Ausgleichsfläche A 1: bei einem Regenrückhaltebecken handelt es sich um ein technisches Bauwerk. Diese Fläche ist in jedem Fall aus dem Nachweis des Ausgleichs her auszurechnen und im Plan zu korrigieren. Weiterhin ist eine Streuobstwiese kein geeigneter Ausgleich. Diese Flächen werden erfahrungsgemäß nicht gepflegt und sind innerhalb weniger Jahre vergeist.

Die Ausgleichsfläche A 1 ist nicht über einen öffentlichen Weg erschlossen. Darüber hinaus bleibt offen, wer für die fachgerechte Pflege der Flächen zuständig sein soll.

Ausgleichsfläche A2: Die Anlage einer dreireihigen Hecke ist im Blick auf eine Eingrünung des Gebietes nach Norden hin zu begrüßen. Es stellt jedoch keinen ausreichenden funktionellen Ausgleich dar. Die Fläche liegt isoliert zwischen Wohngebäude, Straßen und Flurweg.

#### **Abwägung:**

Die Landschaftsbewertung und die Berechnung des Kompensationsbedarfs werden angepasst. Das Regenrückhaltebecken ist als Erdbecken vorgesehen und bleibt Teil der Ausgleichsfläche. Die Erschließung der Fläche ist über den südlich des Geltungsbereichs verlaufenden Wirtschaftsweg möglich.

Die dreireihige Hecke in Verbindung mit der extensiven Pflege der Fläche stellt nach Ansicht des Marktes Donaustauf einen ausreichenden Ausgleich dar.

#### 2.11 . Weitere Bemerkungen

Beim Bau des Regenrückhalts ist der im Süden angrenzende Baumbestand zu schonen. Durch die Abgrabungen kann es zu Verletzungen des Wurzelraums kommen. Beim Bau des Abflusses aus dem Rückhaltebecken ist ebenfalls darauf zu achten, dass keine Bäume geschädigt oder entnommen werden.

#### **Abwägung:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

### **3. Zusammenfassung**

Es wurde keine ausreichende Alternativenprüfung vorgenommen und der Vorrang der Innenentwicklung nicht beachtet. Die vorgeschlagene Planung am Ortsrand von Sulzbach (auch im Kontext mit der Änderung des B-Planes Falkensteiner Straße) läuft in eine völlig falsche Richtung. Die Zersiedelung der Landschaft wird billigend in Kauf genommen. Die bisher unbeeinflusste Erscheinung des Otterbachtals wird massiv gestört. Die vorgeschlagene Kompensation kann im Plangebiet nicht erreicht werden. In jedem Fall sind eine Einbindung und qualitätsvolle Bebauung mit einer echten Eingrünung nach Osten dringend geboten.

#### **Abwägung:**

Die Ausweisung im Südosten des Plangebiets wird zurückgenommen und der beschlossenen Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung angepasst. Flächen zur Innenentwicklung stehen zurzeit nicht zur Verfügung. Eine Rücknahme von nicht verfügbaren Bauflächen im Flächennutzungsplan wird geprüft.

### **17. Bayernwerk Netz GmbH, Schwandorf**

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung

aufzunehmen.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

**Abwägung:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die textlichen Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

**18. Staatliches Bauamt Regensburg**

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes „Sulzbach-Ost“ bestehen von Seiten des Staatl. Bauamtes Regensburg unter Einhaltung folgender Auflagen keine Einwendungen:

Für bauliche Anlagen ist vom Fahrbahnrand der Staatsstraße 2145 ein Mindestabstand von 20,0 m einzuhalten. Die Anlage von unmittelbaren Grundstückszufahrten von den Baugrundstücken zur St 2145 ist nicht gestattet.

Den Bauwerbern stehen keine Ersatzansprüche für Schäden zu, die den Grundstücken durch Lärm- und andere von der St 2145 ausgehende Immissionen entstehen sollten. Für erforderliche Lärmschutzmaßnahmen übernimmt das Staatl. Bauamt Regensburg keine Kosten.

**Abwägung:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die textlichen Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

**14. [REDACTED]**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
hiermit lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan „Sulzbach - Ost“ ein.

**Begründung:**

1. Der Bebauungsplan entspricht insgesamt zum größten Teil nicht den Forderungen bzw. Vorschriften nach BauGB § 1 und den Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a und ist deshalb auch nicht Förderungswürdig einer städtebaulichen Förderung. Eine städtebauliche Entwicklung hat vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen.

Ein Dorf soll vom Ortskern nach außen wachsen und nicht von einem vormaligen Außenbereich in einen neuen Außenbereich hinaus. BauBG §1 (5)

**Abwägung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Flächen für die Innenentwicklung stehen zurzeit nicht zur Verfügung. Eine Rücknahme von nicht verfügbaren Bauflächen im Flächennutzungsplan wird geprüft und dem ermittelten Wohnbauflächenbedarf von 21 ha gegenübergestellt.

2. Nicht berücksichtigt ist ein nachhaltiges Straßenentwicklungskonzept für das Mehraufkommen des Straßenverkehrs in und um Donaustauf müsste zeitgleich mit einem neuen Bebauungsplan her. Berücksichtigt dabei werden muss auch die bauliche Entwicklung von Brennbach, Altenhann, Demling, Bach, Frengkofen, Kruckenberg evtl. auch noch Wiesent. Vor allem Tegernheim und Schwabelweiß gehört mit eingebunden, da sie ja jetzt schon mit dem zunehmenden Verkehr „extrem“ belastet sind.

Es gibt keine Ortsnahversorgung in Sulzbach wie z.B., Bäcker, Metzger, Supermarkt, usw., jeder Kleineinkauf muss zwangsläufig mit dem PKW erfolgen. Es widerspricht komplett der jetzigen und künftigen Emissionseinsparung des Bundes und Landes! In der Maxstraße Donaustauf wird vorab an einem mehr von mindestens 500 Fahrzeugbewegungen pro Tag an Durchgangsverkehr zu rechnen sein, sprich ein Aufkommen an Mehrbelastung für die Anwohner der Maxstraße von Stickoxiden, Lärm usw.)! Eine Feinstaubmessung wäre in der Sommerzeit längst überfällig!

Es müsste eine Direktabfahrt von der Donaubrücke der Staatsstraße St2145 von Barbing kommend in die Staatsstraße St2125 Richtung Sulzbach geplant und gebaut werden, evtl. mit kleinen Beschleunigungsstreifen. Eine bauliche Umsetzung dürfte kein Problem sein.



Es müsste von der Ausfahrt Ost Donaustauf bis zur Einfahrt Mitte Donaustauf auf der Staatsstraße St2125 eine dritte Spur gebaut werden (Straße ist breit genug, auch wegen dem Überholverbot, evtl. Temporeduzierung). So könnte der Verkehr von der Ludwigstraße und von Reifelding kommend besser den Ortskern umfahren und der Verkehr von Sulzbach kommend besser nach Regensburg bzw. Abfahrt Mitte Richtung Barbing abfließen. So würde der Verkehrsknotenschwerpunkt „Donaustauf Mitte“ entlastet werden.

Es müsste auch wieder die 20er-Zone in der Maxstraße eingeführt werden, nur so kann man die motorisierten Verkehrsteilnehmer dazu bewegen die nächst gelegen Ein- Ausfahrt zur Staatstraße St2125 zu nutzen. Dies wäre die einzige Entlastungsmöglichkeit für die Maxstraße.

**Abwägung:**

Die Erstellung eines Straßenentwicklungskonzeptes für den Raum Donaustauf und umliegende Gemeinden geht über den Planungsumfang des vorliegenden Bebauungsplans hinaus. Insoweit sind diese Ausführung nicht abzuwägen.

3. Nicht in der Planung ist berücksichtigt die Erweiterung des öffentlichen Nahverkehrs (Linie 5 über die Falkensteiner Straße in Sulzbach), hierzu müssten erst Gespräche mit der GfN geführt werden. Linie 36/37 bieten keinen ausreichenden Anschluss der Neubewohner an ihre Arbeitsstellen und Städtischen Ämter bzw. nach Donaustauf usw.

Auch müssten Pendlerparkplätze erschaffen werden für die Bürger aus dem Vorwald mit Anschluss an den öffentlichen Verkehrsmitteln. Dies wäre auch notwendig im Interesse bzw. Forderung der Bundesregierung, zwecks der Immission Einsparung und Klimaschutz und Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel.

**Abwägung:**

Die ÖPNV Anbindung des Ortsteiles Sulzbach liegt nicht im Regelungsbereich des Bebauungsplanes.

4. Nicht im Plan geregelt ist die Leitungsführung der Entwässerung von Abwasser und Niederschlagwasser. Zu vermuten bleibt das evtl. geplante Kanalleitungen durch Grundstücke verlaufen und die Planung im Nachgang höhere Kosten für den Bauunterhalt verursachen. Auch sehe ich bei den bereit gestellten Unterlagen keine Kanalberechnung, wurde geprüft ob der vorhanden Hauptkanal die Erfordernisse entspricht.

**Abwägung:**

Die geplante Entsorgung des Plangebietes ist in Kap. 2.5 der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

5. Die geplante Ringstraße in dem Bebauungsplan, mit nur einer Stichstraße in die Falkensteiner Straße erwägt den Eindruck, ob das Baugebiet, ein eigener Ortsteil von Sulzbach wird. Diese Planung bindet sich in keinsten Weise in das Ortsbild von Sulzbach, bzw. bindet sich der vorigen Bebauung an.

Eine Stichstraße ist meiner Meinung auch zu wenig, sollte diese aus irgendwelchen unvorhersehbaren Gründen nicht befahrbar sein, können im Ernstfall nicht einmal Rettungsfahrzeuge bzw. die Feuerwehr in die Siedlung rein. Der geplante linke schraffierte Fuß-, Radweg wird nicht für Rettungsfahrzeuge befahrbar sein, z.B. im Winter, evtl. stehen noch Absperrpfosten, um ein befahren zu verhindern. Jedes größere Wohnhaus bzw. Sonderbau benötigt eine 2te befestigte Feuerwehrezufahrt, aber anscheinend eine neue Siedlung nicht? Diese Art von Planung hat nur ein einziges Ziel, eine eigene privilegierte Anwohnerbereich zu schaffen. Diese Art fördert nicht die Integration in das Dorfleben, es wird eine reine Schlaf- und Erholungsstätte für gut situierte Bauherren bzw. -damen, der Bebauungsplan entspricht nicht §1 BauBG (4) und (6) Punkt 2.

**Abwägung:**

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Ausweisung im Südosten des Plangebiets wird zurückgenommen und der beschlossenen Änderung der

Landschaftsschutzgebietsverordnung angepasst. Die Straßenquerschnitte entsprechen den üblichen Regelwerken.

6. Es ist kein Zukunftweisender Bebauungsplan. Eine Energetisch optimierte Planung der Wohngebäude ist nur teilweise gegeben welche eigentlich Neubaugebiete zu 100% vorweisen sollten, vor allem in der heutigen Zeit des Klimaschutzes bzw. der kommenden klimaneutralen Bauweise!

Die jetzige Ausrichtung der meisten Gebäude laut Bebauungsplan lassen keine 100%ige Nutzung der Solarthermie und Photovoltaik des photovoltaischen Effektes zu. Es sollte jedem künftigen Bauherren die Möglichkeit gegeben werden, sein Haus so zu planen und bauen, um zu einem klimaneutralen Haus zu kommen. Bedenkt man das jetzt die GEG 2020 eingeführt werden soll und nach der EU eigentlich schon lauter Nullenergiehäuser bzw. Plusenergiehäuser gebaut werden sollten bzw. Klimaneutral wäre dies eine Grundvoraussetzung von künftigen Bebauungsplänen.

#### **Abwägung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auch bei einer Ost-West ausgerichteten Firstrichtung ist eine effektive Nutzung von Sonnenenergie möglich.

7. Berücksichtigen solle man auch das momentane Thema „Ungleiche Lebensverhältnisse“ wie aktuell in Steinsberg. Diese Bebauung in Sulzbach schafft alle Voraussetzungen für ungleiche Lebensverhältnisse und entspricht nicht den Forderungen für das Schaffen von „Gleichwertigen Lebensverhältnisse“. Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit bzw. Ärzte liegen in Donaustauf **3,6 km** entfernt mit schlechter Anbindung an öffentlichen Verkehrsmitteln.

#### **Abwägung:**

Die Infrastruktur des Gesamtortsteiles Sulzbach ist nicht Planungsbereich des Bebauungsplanes. Die Ausweisung umfasst einen Bruchteil der bereits vorhandenen Bebauung.

8. Die Gemeinde sollte der ihr übertragenen eigene Verantwortung im Bereich des Klimaschutzes und einer Innerorts bauliche Nachverdichtung nachkommen, solange dies nicht geschieht, sollte auch keine neue Ausweisung von Baugebieten im Außenbereich und Landschaftsschutzgebiete erfolgen, welche nicht im öffentlichen Interesse liegen. Im öffentlichen Interesse wäre evtl. ein Bau eines Supermarkts (Einzugsgebiet: Unterlichtenwald, Oberlichtenwald, Forstmühle, Heuweg, usw.) mit Schaffung von Büroräumen für Gewerbliche Zwecke und evtl. Bau einer betreuten Wohnliegenschaft mit naturnaher Umgebung, wie z.B. in Rettenbach oder Tegernheim. Auch schafft diese Art von Bebauung keinen bezahlbaren Wohnraum für die Bürger. Meine getätigten Aussagen sollten bei der Abwägung im Gemeinderat zur Sprache kommen und sachlich diskutiert und bewertet werden. Im Übrigen bleiben meine bisherigen Einwendungen (im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung) aufrechterhalten.

#### **Abwägung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Abschließend ist festzustellen, dass der einwendende Bürger ca. 4 km entfernt vom geplanten Wohngebiet lebt und nicht davon auszugehen ist, dass seine nachbarlichen Belange durch das Baugebiet tangiert werden.

Ein Marktgemeinderat spricht sich dafür aus, dass aufgrund der Stellungnahmen die Planung eingestellt werden soll. Der Großteil der Marktgemeinderäte sieht dies nicht und sprechen sich für eine Fortführung und Umsetzung aus.

Weitere Abwägungen sind nicht notwendig.

**11 : 4**

█ vom Büro EBB erläutert die eingearbeiteten Änderungen. Unter anderem wird angesprochen, dass das Regenrückhaltebecken etwas nach Norden verschoben werden soll um die südlichen Feldgehölze nicht zu tangieren. Gleichzeitig wird eine Zuwegung von Norden her zum Becken eingepflanzt.

Zur Ausgleichsfläche wird ausgeführt, dass dies als Feldgehölz geplant ist. Dies wurde auch von der Unteren Naturschutzbehörde empfohlen. Es entwickelt sich eine kurze Diskussion darüber ob

Teilflächen als Streuobstwiesen angelegt werden sollten.

Ein Marktgemeinderat spricht an, dass eine Festsetzung zu den Privatgärten aufgenommen werden sollte. Es sollten bekieste und vegetationslose Flächen ausgeschlossen werden. Man ist sich einig, dass dies aufgenommen wird.

Auf die Anfrage nach einer verbindlichen Festsetzung von Zisternen antwortet Geschäftsleiter [REDACTED], dass dies nicht erfolgen soll. Er führt aus, dass Zisternen nur dann sinnvoll sind, wenn diese auch genutzt werden. Ansonsten kann der Rückhalt in den Zisternen in die Planung eingerechnet werden und dies bedeutet geringere Kanalquerschnitte und eine Verkleinerung des Rückhaltebeckens. Er schlägt hingegen vor, die Zisternen als Hinweis aufzunehmen und im Rahmen der Erneuerung der Beitrags- und Gebührensatzung einen Abschlag von der Niederschlagswassergebühr zu gewähren, wenn Zisternen gebaut und genutzt werden.

## **b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Der Marktgemeinderat billigt den Entwurf in der Fassung vom 02.07.2020 und beschließt dessen Auslegung. Die Verwaltung wird beauftragt das Auslegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

14 : 1

**7 Sanierung des Kindergartens "Burgspatzen" in der Frankenstraße -  
Information über die aktualisierte Kostenberechnung**

**8 Neubau eines Kindergartens an der Jahnstraße  
hier: Information über den aktuellen Baufortschritt und die Baukosten**

**9 Information über den durchgeführten Architektenwettbewerb - Neubau  
der Grundschule Donaustauf mit Sportanlagen - Preisgerichtssitzung  
2. Phase**

**10 Beratung und Beschluss über die Beauftragung und  
Bevollmächtigung der Sachpreisrichter für die Durchführung des  
Verhandlungsverfahrens für den Architektenwettbewerb - Neubau der  
Grundschule Donaustauf mit Sportanlagen**

### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat beauftragt und bevollmächtigt die Sachpreisrichter wie vorgeschlagen mit der Durchführung des Verhandlungsverfahrens.

15 : 0

**11 Sporthalle Donaustauf  
hier: Beschluss über beschränkte Ausschreibung der Maßnahmen**

### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat beschließt, dass die Gewerke für das Paket 1 der Instandsetzung und Sanierung der Sporthalle Donaustauf im beschränkten Verfahren ausgeschrieben werden.

15 : 0

**12 Bekanntgaben und Anfragen**