



Beschlussbuchauszug

SITZUNG DES MARKTGEMEINDERATES DONAUSTAUF AM 02.07.2020

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

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

Sachverhalt:

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 (Rückhaltbecken) 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 § 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 Lösungsmöglichkeiten, 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 Ortsbids 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 wohnungsnah 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.

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 Staubebelastungen.

- 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 die Pflanzung von Kugelhornen 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 3reihigen 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. XXXXXXXXXXXXX

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, Althann, 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 Kleinkauf 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 gelegenen Ein- Ausfahrt zur Staatsstraße 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 Ausführungen 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 vorhandenen 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 keinster 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, einen eigenen privilegierten 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 sollte 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.