



## Beschlussbuchauszug

### SITZUNG DES MARKTGEMEINDERATES DONAUSTAUF AM 08.10.2020

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

---

4. **Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sulzbach-Ost"**  
a) **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen**  
b) **Satzungsbeschluss**

a) **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen**

Während der Auslegungsfrist sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1. **Landratsamt Regensburg, S 41 Bauleitplanung**

Die Fachstellen L 33, Verkehrsentwicklung, L41, Kreisjugendamt, S 42, Technische Bauaufsicht, Bauüberwachung, und der Kreisbandrat 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.

Die seitens der Sachgebiete S 41, Bauleitplanung, in der Stellungnahme vom 03.02.2020 und ortsplanerischen Stellungnahme vom 03.02.2020 (Fachreferent für Städtebau und Technik) vorgebrachten Einwendungen wurden nur bedingt in den Entwurf eingearbeitet, so dass wir an den damaligen Ausführungen vollumfänglich festhalten und um Wiederholungen zu vermeiden darauf verwiesen.

Die Planung weist insbesondere in den nachfolgenden Punkten Unstimmigkeiten und Defizite einer hinreichenden Bestimmtheit auf, so dass wir hinsichtlich einer Beachtlichkeit materieller Mängel um Präzisierung der Bebauungsplaninhalte bitten:

- Überlagerung des zeichnerischen Hinweises „Landschaftsschutzgebiet“ mittels Layer „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ im Südwesten der Ausgleichsfläche A1
- Abstandsflächen:
  - Bedauerlicherweise zeigt die Erfahrung, dass in dem sich an die Bauleitungsplanung anschließenden Freistellungs- bzw. Baugenehmigungsverfahren die differenzierte Festsetzung von Wandhöhen, welche im Bebauungsplan festgelegt wurden (EFOK) und welche für die Ermittlung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO (natürliches Gelände mit Ausnahme der Grenzgaragen) heranzuziehen sind, zu Abstandsflächenproblemen führen. Um diesen Missstand zu umgehen, kann entweder ein einheitlicher Nenner gefunden oder zumindest das natürliche Gelände in einem exakten Geländenivellement den Planunterlagen beigelegt werden.
  - Grenzgaragen werden ab einer Höhe von mehr als 3,00 m im Mittel (gemessen vom natürlichen Gelände) abstandsflächenpflichtig. Aufgrund der topographischen Situation soll bei talseitigen Grenzgaragen eine mittlere Wandhöhe von 4,50 m zugelassen

werden. Wir nehmen an, dass sich die mittlere Wandhöhe von 4,50 m gemäß Ziffer 4.2 entsprechend der Grundaussage in Ziffer 3. vom natürlichen Gelände bemisst und nicht von der FOK. Wir bitten um Klarstellung als auch hinreichende Festsetzung des vom Bauordnungsrecht abweichenden Maßes der Tiefe der Abstandsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB im normativen Teil des Bebauungsplans durch Text oder Zeichnung sowie näherer Erläuterung in der Begründung.

- Die Unstimmigkeit in Ziffer 2.3 der Begründung zum „bereits gestellten“ Antrag auf Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet ist zu beseitigen. Die Teilfläche des Grundstücks Fl. – Nr. 574 der Gemarkung Sulzbach an der Donau wurde aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen. Die Verordnung zur 26. Änderung des Geltungsbereichs wurde am 20.12.2019 veröffentlicht und trat somit am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft

## **2. Landratsamt Regensburg, Sachgebiet S 31**

### **Wasserrecht:**

#### **1. Schutzbereiche**

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

#### **2. Schmutz- und Niederschlagswasser**

Es soll ein Trennsystem errichtet werden, bei dem das Schmutzwasser über einen Schmutzwasserkanal in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden soll, die zur Kläranlage Regensburg führt.

Der Umgang mit dem Niederschlagswasser stellt sich problematisch dar.

Aufgrund der großen Baufenster, die erfahrungsgemäß auch voll genutzt werden, sieht der Bebauungsplan 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.

Das Niederschlagswasser soll zum einen über ein Regenrückhaltebecken im Südosten des Baugebiets gesammelt und über einen Graben gedrosselt zum Otterbach geleitet werden. Zum anderen wird die Rückhaltung des Niederschlagswassers über hauseigene Zisternen weiterhin empfohlen.

Trotz des Hinweises vom 27.12.2019 wurde die Errichtung der Zisternen samt Drosselabfluss in den Regenwasserkanal nicht für verbindlich erklärt.

Es sollte überlegt werden, welche Entlastungsmaßnahmen verlangt werden, um ein ständiges „Überlaufen“ des Regenrückhaltebeckens zu verhindern.

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.

#### **3. Grundwasser, Schichtenwasser, Geothermie, Vorkehrungen gegen Wassereinträge** Hierzu wurden ausreichende Hinweise aufgenommen.

### **Bodenschutzrecht:**

1. Altlasten oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet nicht bekannt.  
Die Hinweise hierzu sind ausreichend.

## 2. Auffüllungen und Abgrabungen

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (Z0 und keine Recyclingbaustoffe) zu verwenden.

## 3. Vorsorgender Bodenschutz

Die Regelungen zum vorsorgenden Bodenschutz sind nun ausreichend.

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

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

Die Straßenraumgestaltung entspricht im Hinblick auf die verfügbaren Straßenbreiten der Richtlinie RASSt 06.

Die Zufahrt zur Gemeindestraße ist entsprechend der Richtlinie mit angepassten Eckausrundungen und Einhaltung der Sichtweiten anzulegen.

### **4. Landratsamt Regensburg, L 16**

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 vorwärtsfahren. 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. 11 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 gem. § 15 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 Wegegesetzes) sind, werden nur nach ausdrücklicher Beauftragung mit umfassender Haftungsfreistellung für den Landkreis Regensburg und die Entsorgungsunternehmen durch den/die Eigentümer befahren (§ 15 Abs. 7 AWS).

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

Mit der Planung besteht Einverständnis. Wie in den Textlichen Hinweisen vermerkt, müssen die Restmüll- und Altpapiertonnen, Sperrmüll usw. im Holsystem von den Bewohnern der Parzellen 1 und 2 zur Entleerung/Abholung an der vorhergesehenen Sammelstelle bei der

Einfahrt bereitgestellt werden. Die Restmüll- und Altpapiertonnen, Sperrmüll usw. im Holsystem von den Bewohnern der Parzelle 6 müssen zur Abholung am nächstliegenden Kreuzungsbereich bereitgestellt werden, in den jeweiligen Stichstraßen besteht keine Wendemöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge.

#### **5. Landratsamt Regensburg, SG L 18, Fachreferent für Denkmalschutz**

Mit der Planung besteht Einverständnis.

#### **6. Landratsamt Regensburg, Umweltingenieur**

Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken.

#### **7. Landratsamt Regensburg, S 33, Natur- und Umweltschutz**

Erfreulicherweise wurden wesentliche Kritiken aus unserer Stellungnahme von November 2019 zur frühzeitigen Beteiligung aufgegriffen und im vorliegenden Entwurf berücksichtigt.

Zum jetzigen Planungsstand bleibt folgendes anzuführen:

##### Nr. 5 der Satzung

„Zum Schutz des Biotops auf dem Flurstück 573/1 (Böschung südlich des Plangebiets) ist auf den Parzellen 6-12 das ursprüngliche Gelände in einer Tiefe von 2 m einzuhalten“  
Nachdem es auch unser Wunsch war, vom Biotop Abstand zu halten ist uns soweit klar, was hier gemeint ist. Die Formulierung sollte jedoch überarbeitet werden, da unklar bleibt, wo genau diese 2 Meter verortet sind.

##### 10.1 Dienstbarkeit für die Parzellen 1 bis 4

Diese Vorkehrung ist insofern lobenswert, da festgesetzte Bepflanzungen auf den Privatgrundstücken selten angelegt werden und wenn überhaupt angelegt, dann doch sukzessive wieder beseitigt werden. Wichtig allerdings, dass die Eintragung der Dienstbarkeit (zugunsten der Gemeinde oder des Freistaates Bayern) nicht „vergessen“ wird. Dies geschieht am besten im Rahmen des Erschließungsvertrages. Sehr empfehlenswert wäre eine Vereinbarung zur Herstellung der Hecke seitens des Bauträgers vor dem Hintergrund, dass die jungen Häuslebauer regelmäßig mit solchen Anpflanzungen überfordert sind, oder den B-Plan bzw. dieser Festsetzung nicht ernst (genug) nehmen.

##### 10.4 Rückhaltebecken

Hier heißt es, dass (auch) im Bereich des RRB eine naturnahe Wiese angelegt werden soll „soweit technisch möglich“ Dieser Zusatz – so „weit möglich“ – lässt bereits gewisse Zweifel des Planers erkennen. Diese Zweifel halten wir für durchaus berechtigt, nachdem derartige Becken nicht nur häufiger gemäht werden dürften als die ein- bis zweischürige Wiese. Des Weiteren sind nährstoffreiche Einträge oder gar Schlamm nach Starkniederschlägen nicht auszuschließen. Schließlich wurden weder die Zufahrt zum Becken dargestellt, noch das Auslaufbauwerk. Bei der separat noch zu genehmigenden Niederschlagswasserentsorgung werden sich vermutlich technische Erfordernisse ergeben,

die der Vereinbarkeit des Beckens mit den Anforderungen an eine Ausgleichsfläche entgegenstehen. Um folgende Konflikte zu vermeiden, sollte das Becken samt seiner Zuwegung aus der Ausgleichsfläche besser herausgenommen werden.

#### 11.4 Ausgleichsfläche

Hier heißt es eingangs, die ermittelte Ausgleichsfläche sei 8.395 qm groß. In der folgenden Tabelle ist von 11.272 und 6.808 qm die Rede. Was stimmt?

Nicht thematisiert ist die Sicherung der Ausgleichsfläche. Bleibt sie im Eigentum der Gemeinde?

Da es sich bei dem Feldgehölz rechtlich um Wald handelt, ist die Anpflanzung vorab nicht nur mit der UNB sondern auch mit dem AELF (Forsten) abzustimmen.

#### Nr. 3.3 der Begründung

Nicht ganz logisch ist der Umstand, dass die öffentlichen Grünflächen einerseits von der Eingriffsfläche abgezogen, andererseits aber als Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung angeführt werden – was wiederum den Ausgleichsfaktor senkt. Auf diese Weise werden die Grünflächen quasi doppelt verrechnet – vom Eingriff abgezogen und dennoch faktorsenkend. Korrekt wäre zum Bsp. die Gleichsetzung des Bruttobaugebietes mit der Eingriffsfläche und dann die Wahl des niedrigsten Faktors (0,2). Oder aber das Abziehen der Grünflächen wie erfolgt und dann ein höherer Faktor. Aufgrund des durchaus umfänglichen Lärmschutzwalles als extensive Grünfläche würden wir das Ergebnis in diesem Fall jedoch akzeptieren.

#### Nr. 3.5 Ausgleichsmaßnahmen

Hier steht die „Streuobstwiese“ in der Überschrift, die nicht (mehr) geplant ist. Vermutlich ein Flüchtigkeitsfehler.

## 8. Regierung der Oberpfalz

Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung ist die Anweisung einer Wohngebietsfläche am östlichen Ortsrand von Sulzbach a. d. Donau. Gegenüber dem Vorentwurf wurde die Wohnbaufläche bei den vorliegenden Bauleitplänen um ca. 0,5 ha auf etwa 2,3 ha reduziert bei gleichbleibendem Geltungsbereich (rd. 3,8 ha).

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB haben wir zu der Wohngebietsausweisung wie folgt Stellung genommen (vgl. RS vom 13.01.2020 Nr. ROP-SG24-8314.11-36-3-5):

- Die Wohnbaufläche bindet an die bestehende Bebauung des Ortsteils Sulzbach an. Sie steht damit in Einklang mit dem Anbindegebot des Ziels 3.3 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).
- Ein Bedarf für die Ausweisung von Wohnbauland im Markt Donaustauf kann angesichts des Einwohnerzuwachses in den vergangenen Jahren und einer prognostizierten weiterhin positiven Entwicklung grundsätzlich als gegeben angesehen werden, auch wenn der errechnete Bedarf von 21 ha bis zum Jahr 2026 als überhöht anzusehen ist.
- Als ebenfalls nicht akzeptabel wurde der Umgang mit den vorhandenen Reserveflächen angesehen, insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Ermittlung der Baulücken bereits sechs Jahre zurückliegt.

Positiv zu bewerten ist, dass die geplante Wohnbaufläche in der aktuell vorliegenden Planfassung im Sinne einer flächensparenden Entwicklung reduziert wurde. Des Weiteren wurde hinsichtlich der vorhandenen Baulandreserven klargestellt, dass im Jahr 2017 eine Nacherfassung bei den Eigentümern zu den ungenutzten Potenzialen stattgefunden hat.

Beim Bedarfsnachweis für die Wohnbaulandausweisung hat hingegen keine Modifizierung stattgefunden, so dass die in unserer Stellungnahme vom 13.01.2020 enthaltenen diesbezüglichen Bedenken weiterhin aufrechterhalten werden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass aufgrund der Tatsache, dass der Umfang der Wohnbaulandausweisung um knapp ein Fünftel reduziert wurde, aus hiesiger Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bauleitplanung erhoben werden.

Im Hinblick auf künftige Wohnbaulandausweisungen weisen wir allerdings bereits jetzt darauf hin, dass im Sinne der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung der Bedarfsweis grundlegend zu überarbeiten ist. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Auslegungshilfe beim Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, die bei künftigen Bauleitplanverfahren zugrunde zu legen ist:  
<http://www.landesentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/>

Wie in unserer Stellungnahme vom 13.01.2020 bereits hingewiesen,

- kommt das Wohngebiet in dem regionalplanerisch festgelegten landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 21 „Süd- und Westabfall des Falkensteiner Vorwaldes und Durchbruchstäler des Regen“ zum Liegen, in dem den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht beizumessen ist. (Regionalplan Region Regensburg B I 2 i. V. m. Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“).
- ist einer flächensparenden Bauweise Vorrang einzuräumen.
- können sich aufgrund der im Umfeld bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe ggf. Immissionskonflikte ergeben.

## **9. Regionaler Planungsverband Regensburg**

Von hiesiger Seite wird die Verringerung des Planungsumgriffs durch die Rücknahme der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet ausdrücklich begrüßt. Darüber hinaus möchten wir die Gelegenheit nutzen, erneut auf die Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 21 „Süd- und Westabfall des Falkensteiner Vorwaldes und Durchbruchstäler des Regen“ (RP B I 2 i. V. m. Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“) und innerhalb des regionalen Grünzugs Donautal. (RP B I 4.1) hinzuweisen.

Eine wirkungsvolle landschaftliche Einbindung des Baugebietes hat an dieser Stelle eine sehr hohe Bedeutung.

## **10. 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.

## **11. Zweckverband zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd**

Wie bereits in der Stellungnahme des Zweckverbandes vom 19.12.2019 mitgeteilt (vorherige Fassung vom 14.10.2019) ist der Zweckverband bereit das bisher nicht durch eine Versorgungsleitung erschlossene Plangebiet durch den Bau einer Versorgungsleitung an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.

Voraussetzung ist hierfür jedoch der Abschluss einer Sondervereinbarung nach § 8 WAS mit dem Grundstückseigentümer/ Investor in welcher sich dieser verpflichtet, die gesamten Kosten der Erschließungsmaßnahme zu tragen.

In der Sondervereinbarung können auch Regelungen für den Brandschutz getroffen werden, sofern dies nicht bereits in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Markt Donaustauf erfolgt ist.

Allerdings findet sich in der aktuellen Fassung der Begründung des Bebauungsplanes (23.06.2020) keinerlei Hinweis zum notwendigen Brandschutz.

Vom Zweckverband wurde bereits in der vorherigen Stellungnahme vom 19.12.2019 auf die fehlenden Festsetzungen zum Thema Brandschutz hingewiesen. Die Festlegung und Sicherung der Löschwassermenge sollte im Bebauungsplanverfahren entsprechend DVGW Arbeitsblatt W405 erfolgen. Hierzu ist der Markt Donaustauf als Träger des Brandschutzes und der Zweckverband für die Bereitstellung des Löschwassers und der Hydranten zu beteiligen.

Vorsorglich weist der Zweckverband darauf hin, dass für die Freilegung und Sicherung von Bodendenkmälern und die Beseitigung von Altlasten im Plangebiet keine Kosten übernommen werden.

## **12. Wasserwirtschaftsamt Regensburg**

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 12.12.2019, welche nach wie vor vollumfänglich gültig ist.

## **13. Bayernwerk**

Keine Änderung unserer Stellungnahme vom 22. November 2019.

## **14. Bund Naturschutz in Bayern e. V., Stadt und Landkreis Regensburg**

Die Bebauung des ehemaligen LSG und des Außenbereichs im Ortsteil Sulzbach lehnt der Bund Naturschutz vertreten durch die Kreisgruppe Regensburg und die BN-Ortsgruppe Donaustauf weiterhin ab.

Begründung unserer Ablehnung:

- Das Areal lässt den Ortsteil Sulzbach a. d. Donau ohne nachgewiesenes Erfordernis in den Talaustritt des Otterbaches „ausufernd“. Es entwertet das angrenzende LSG damit als Ganzes, weil es u. a. den Biotopverbund und das an dieser Stelle besonders sensible Landschaftsbild schwächt.
- Es wird damit eine völlig falsche Richtung der Siedlungsentwicklung eingeschlagen, die in der Folge künftig weitere Fehlentwicklungen provoziert.
- 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.
- Es fehlt eine zeitgemäße klimaneutrale Planung mit Blockheizkraftwerk und Nutzung von Solarenergie
- Die Planung ist nicht alternativlos. Innerhalb des Ortsteiles gibt es genügend auch naturschutzfachlich geeignete Flächen, die für eine Bebauung geeignet sind; z. B. das Areal zwischen Friedhofstraße und Nelkenweg.
- Die Anbindung an den ÖPNV ist unzureichend. 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 Staabelastungen.
- 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 immer noch.
- Eine Alternativprüfung fehlt: man bezieht sich auf eine Abfrage von Eigentümern innerörtlicher Baulücken im gesamten Gemeindegebiet von 2017. Die Abgabebereitschaft von Grundstücken innerorts ist aktuell zu erheben.
- Die Eingrünung des Ortsrandes im Osten zum Otterbachtal ist zwar nun in der Grünordnung festgelegt. Da sie aber nicht von der Gemeinde während der Bauphase angelegt werden wird, sondern erst nach Abschluss der einzelnen Bauvorhaben, bleibt sie zu lange Stückwerk. Dazu besteht immer die Gefahr, dass die Gemeinde/das Landratsamt hier das Ordnungsrecht nicht durchsetzen wird und die Eigentümer sich über die Regelungen ungestraft hinwegsetzen. Dieser Heckenstreifen muss dringend in Hand Gemeinde geplant werden.

Aufgrund der vorgenannten Argumente widerspricht die Planung unseres Erachtens eindeutig den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms und den Interessen der Bürger der Marktgemeinde Donaustauf an eine nachhaltige Entwicklung.

#### **15. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten**

Für den Bereich Landwirtschaft bestehen keine Einwände.

Forstliche Belange werden durch die Planungen nicht berührt, es besteht Einverständnis mit der vorliegenden Planung. Darüber hinaus begrüßen wir die Anlage zur Entwicklung eines Feldgehölzes als Ausgleichsfläche. Für die konkrete Umsetzung der Bepflanzung (Baumarten, Pflanzverbände) können wir fachliche Unterstützung von Seiten des zuständigen Forstreviers Regensburg, Revierleiterin Frau Andrea Steinbach, Tel. 0941/2083-1131 bzw. mobil 0160/90155100 anbieten. Wir bitten auf die Baumart Esche aufgrund des Eschentriebsterbens zu verzichten."

#### **16. Bürgerschaft**

Aus der Bürgerschaft sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Weitere Stellungnahmen sind nicht eingegangen. Im Rahmen der Abwägung nimmt der Marktgemeinderat wie folgt Stellung:

#### **17. Verspätet eingegangene Stellungnahmen: Landesbund für Vogelschutz**



## **Bayern**

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 sowie im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 28.11.2019. Diese erhalten wir weiterhin aufrecht.

### **1. Vorbemerkung**

Die Beteiligungsrechte des Landesbundes für Vogelschutz in Bayern e.V. (LBV) bedürfen offenbar einer klärenden Darstellung.

Der LBV ist ein nach § 63 BNatSchG anerkannter Naturschutzverband, dem der Gesetzgeber ein besonderes Gewicht bei der kritischen Begleitung von Eingriffsverfahren zuordnet.

Zu den satzungsgemäßen Aufgaben des LBV gehört u.a.

- a) Bewahrung (...) natürlicher und naturnaher Lebensräume sowie Erhaltung (...) der Lebensgrundlagen der freilebenden, heimischen Tier- und Pflanzenarten,
- b) Förderung ressourcenschonenden, umweltverträglichen Lebens und nachhaltigen Wirtschaftens zum Wohle des Menschen, der biologischen Vielfalt und der natürlichen Umwelt,
- c) Einwirkung auf die Gesetzgebung, öffentliche Entscheidungsträger sowie gesellschaftlich relevante Gruppen und Organisationen im Sinne des Verbandszwecks,
- d) Wahrnehmung der gesetzlichen Mitwirkungsrechte und soweit im Einzelfall geboten, der gesetzlich eingeräumten Rechtsbehelfe in öffentlichen Planungs- und Genehmigungsverfahren, die die Belange des Natur- und Umweltschutzes berühren.

Die Abwägung zu unserer Stellungnahme im Rahmen der Gemeinderatssitzung vom 02.07.2020 und die Reduktion unserer Aufgaben auf den Bereich Vogelschutz weisen wir entschieden zurück. Die Nicht-Berücksichtigung unserer Einwände etwa zur Alternativenplanung und der Bedarfsplanung ist nicht sachgerecht.

Wir möchten an dieser Stelle nochmals darauf hinweisen, dass die vorliegende Planung in erheblichen Maße in ein Landschaftsschutzgebiet sowie in ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet eingreift.

Darum sind die Belange des Natur- und Umweltschutzes besonders zu berücksichtigen.

### **2. Bebauungsplan „Sulzbach-Ost“**

#### **2.1. Verfahren**

Es befremdet, dass der Markt Donaustauf mit einer Planung in die Frühzeitige Beteiligung gegangen ist noch bevor der Kreistag endgültig über eine Herausnahme von Flächen entschieden hat. Die Umplanungen für die nun vorliegende Variante hätte man sich getrost sparen können, wenn die Auslegung erst danach erfolgt wäre.

Im Ergebnis wurde nun eine Abwägung vorgenommen zu einer Planung, die während der laufenden Auslegung bereits überholt war. Die sorgt nicht für Transparenz und Klarheit im Verfahren.

## 2.2. Bedarfsplanung

Wie bereits unter Punkt 1. dargestellt, ist es sehr wohl die Aufgabe des LBV, die Bedarfe und Alternativen zu derartigen Verfahren zu hinterfragen.

Eine wesentliche Voraussetzung ist der Nachweis des Bedarfs.

Doch hier widerspricht sich der Markt Donaustauf mit seinen eigenen Planungen.

Die Herleitung der Bevölkerungsentwicklung und des Bedarfs weicht zwischen dem o.a. Verfahren und der zeitgleich laufenden Auslegung der Pläne für das Gebiet „Bayerwaldstraße“ erheblich ab.

Bei der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan Sulzbach-Ost sehen Sie für das Jahr 2026 einen Bevölkerungsstand von 4.430 Personen.

Im Gegensatz dazu rechnet die Gemeinde bei der Planung „Bayerwaldstraße“ im Jahr 2026 mit 4.350 Personen. Für einen 13-Jahreszeitraum (gerechnet von 2019-2031) ergibt sich hier ein Wohnbaulandbedarf von 8,5-10 Hektar. „Ein weiterer Wohnbauflächenbedarf durch Haushaltsstrukturveränderungen kann für den Markt Donaustauf nicht festgestellt werden“ (vgl. Begründung zur 3. Änderung des B-Plans Bayerwaldstraße – Teil D, S.16).

Von einem so genannten „Auflockerungsbedarf“ ist hier keine Rede. Auf welcher rechtlichen Grundlage sich dieser Begriff bewegt, sei an dieser Stelle zu hinterfragen. Im BauGB gibt es dafür keine Definition.

Darüber hinaus wäre von dem genannten Bedarf der in diesem Zeitraum geschaffene bzw. durch rechtskräftige Bebauungspläne festgelegte Wohnraum (z.B. Strath-Areal) abzuziehen.

Die Gemeinde muss den öffentlichen Belang des Wohnraumbedarfs objektiv und sachgerecht ermitteln. Ergeben sich Widersprüche zu anderen Bauleitplanverfahren, die in einem engen zeitlichen Zusammenhang zu der hier vorliegenden Planung stehen (wie oben beschrieben), kann dies zu einem Ermittlungsfehler und letztlich zu einem Abwägungsfehler führen.

## 2.3. Rücknahme von WA-Flächen

Auf die unklare rechtliche Grundlage des „Auflockerungsbedarfs“ wurde unter 3.2 hingewiesen. In der Abwägung zu unserer Stellungnahme wird die Prüfung einer Rücknahme von nicht verfügbaren Bauflächen im FNP in Aussicht gestellt.

Wir weisen darauf hin, dass die Argumentation des Markts Donaustauf hierbei konsistent sein muss. Sie darf nicht einerseits Bauerwartungsland (= ausgewiesene WA-Flächen), die tatsächlich zu Bauland entwickelt werden können, aus dem FNP herausnehmen, nur um eine andere grundsätzlich nicht besser geeignete Fläche als Bauland auszuweisen. Bei der hier vorliegenden Planung handelt es sich um eine Fläche im Außenbereich, die bisher nicht als Bauland vorgesehen war.

Der Markt Donaustauf würde sich folglich in Widerspruch zu seiner eignen Argumentation setzen, möglichst viele Flächen für Wohnbebauung zu schaffen.

## 2.4. Alternativenprüfung Falkensteiner Straße

Das kritische Hinterfragen der Alternativenprüfung ergibt sich aus den Aufgaben unseres Verbandes, die wir eingangs dargestellt haben.

Wir verweisen nochmals darauf, dass der vorgeschriebene Vorrang der Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 BauGB bei der Planung völlig außer Acht gelassen wird.

## 2.5. Naturschutzfachlicher Ausgleich

Die Bewertung des Schutzgutes „Landschaftsbild“ in der Kategorie II/u kritisieren wir nach wie vor. Angemessen wäre III/u. Der Ausgleichsfaktor von 0,3 ist viel zu niedrig angesetzt, was mehrfach in der Frühzeitigen Beteiligung bemängelt wurde.

Nicht nachvollziehbar ist, dass die öffentlichen Grünflächen von der Eingriffsfläche abgezogen werden, jedoch auf der anderen Seite als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme dargestellt werden. Im Ergebnis senkt dies den Ausgleichsfaktor. Diese doppelte Verrechnung sollte hinterfragt werden.

Zu begrüßen ist, dass die geplante Streuobstwiese zugunsten einer extensiv genutzten Wiese mit Strukturelementen entfällt.

Das geplante Regenrückhaltebecken ist ein technisches Bauwerk, das eine intensivere Pflege und Befahrung erfordert. Die beschriebene „naturnahe Wiesenfläche“ schränkt der Planer selbst wieder ein mit der Formulierung „soweit technisch möglich“.

Der Regenrückhalt ist wie bereits in der Frühzeitigen Beteiligung von uns dargestellt, aus der Ausgleichsberechnung und dem Umgriff für die Ausgleichsfläche A herauszunehmen.

Aus diesen beiden Punkten (Berechnung der Grünfläche und Regenrückhalt) reduziert sich auch der errechnete Überschuss für das Ökokonto.

#### 2.6. Planerischer Ansatz

Dass die Planung einen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild darstellt belegt auch die intensive Diskussion des Kreistags über die Herausnahme von Flächen aus dem LSG. Deshalb wurde die ursprüngliche beantragte Herausnahme abgelehnt.

Die nun notwendig gewordene Planänderung lässt nach wie vor eine harmonische Einbindung in die Landschaft vermissen.

#### 2.7. Maß der baulichen Nutzung

Die vorliegende Planung ermöglicht die Realisierung von bis zu 68 Wohneinheiten. Das ist eine deutliche Erhöhung zu der Nutzungsdichte gegenüber der bisherigen Planung (Stand November 2019) mit 64 Wohneinheiten.

Je Wohneinheit müssen zwei Stellplätze nachgewiesen werden. Dies trägt in Verbindung mit der ohnehin schon viel zu dichten Bebauung zu einer massiven Flächenversiegelung bei. Es ist bedauerlich, dass die anerkannten erheblichen Einwände hinsichtlich der Wirkung auf das Landschaftsbild unberücksichtigt bleiben.

#### 2.8. Textliche Festsetzungen

Dies spiegelt sich auch in den weiteren Festsetzungen im Textteil. Diese sind unverändert.

##### *Bauliche Anlagen:*

Wir betonen nochmals, dass der Bautyp E+D als Satteldach mit 38-44 Grad die vorhandene Bebauung im angrenzenden Gebiet „Hofbreiten“ relativ harmonisch fortführen würde.

Wir empfehlen dringend einen Geländeausschnitt in die Planzeichnung aufzunehmen.

Wir verweisen auf unsere Ausführungen in der Stellungnahme vom 28.11.2019, vor allem im Blick auf die Nutzung erneuerbaren Energien (PV-Pflicht).

Zu begrüßen ist, dass immerhin die Festsetzungen extensiver Dachbegrünungen auf Carports und Garagen erfolgt.

Wir fordern eine konkrete Festlegung für öffentliche und private Flächen hinsichtlich der insektenfreundlichen Beleuchtung (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin und Wellenlänge unter 500 Nanometer = niedriger UV-Anteil des Lichts).

##### *Aufschüttungen/Abgrabungen:*

Die Parzellen 6-12 grenzen unmittelbar an ein Biotop (Fl.Nr. 573/1) an. Die Festlegungen des Mindestabstands für Aufschüttungen/Abgrabungen von 2 Metern ist zu gering und sollte 5 Meter betragen, um negative Auswirkungen auf das Biotop auszuschließen.

*Grünordnung:*

Der Textteil enthält keine Festsetzungen zur Auswahl der vorgeschriebenen Bäume auf den Privatzellen. Wir fordern eine Pflanzliste mit nicht-sterilen und standorteinheimischen Bäumen.

In der öffentlichen Marktgemeinderatssitzung vom 02.07.2020 bestand Einigkeit, dass eine Festsetzung aufgenommen würde, die bekieste und vegetationslose Flächen („Kiesgärten“) ausschließt. Diese Festsetzung fehlt in dem vorliegenden Entwurf.

Das Festsetzen einer freiwachsenden 2-reihigen Strauchhecke bzw. Baum-Strauchhecke aus autochthonen Gehölzen erscheint vordergründig als Verbesserung.

Jedoch ergeben sich hier einige Fragen und Kritikpunkte:

- Auch hier fehlt eine verbindliche Pflanzliste.
- Der verbleibende Raum zwischen dem Baufenster sowie der zu beachtenden Grenzabstände ist bei der vorgesehenen Planung viel zu schmal, um die ökologische Funktionalität der Hecke sicherzustellen.
- Es fehlt folglich die Vorgabe einer Mindestbreite.
- Der planerische Wunsch, eine freiwachsende Hecke anzulegen, kollidiert mit der Zulässigkeit von Einfriedungen in den Parzellen 2-4. Sinnvollerweise dürften diese dann allenfalls nur auf der Innenseite der Hecke zugelassen sein.
- Ohne entsprechende Regelung, wird aus der „freiwachsenden“ Hecke eine Schnithecke. Der Zweck einer Eingrünung in die Landschaft sowie die ökologische Funktion wäre ad absurdum geführt.
- Die Fläche sollte von den Parzellen abgetrennt und als öffentliche Fläche dargestellt werden.
- Dem Einwand, die Gemeinde könne Pflege und Unterhalt der Hecke nicht leisten (vgl. Donau-Post v. 18.06.20230, S. 17), muss widersprochen werden.
- Es ist davon auszugehen, dass die Grünfläche im Norden sowie die Ausgleichsfläche im Südosten des Plangebietes von der Gemeinde übernommen werden. Worin soll ein unvertretbarer Mehraufwand für die Pflege einer (freiwachsenden!) Hecke entlang der Parzellen 2-4 liegen?

Sollte die Gemeinde hier weiterhin die Anlage der Hecke als eine private Grünfläche verfolgt werden, empfehlen wir Folgendes:

bei der Bestellung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit, sollte zusätzlich die Verpflichtung zur Pflanzung der Hecke aufgenommen werden. Für den Fall, dass die Pflanzung nicht frist- oder fachgerecht ausgeführt wird, hat sich der Eigentümer der sofortigen Vollstreckbarkeit zu unterwerfen.

Dann könnte der Markt Donaustauf die Hecke selbst auf Kosten des Eigentümers anlegen. Daher fordern wir den Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung noch vor dem Satzungsbeschluss (mit aufschiebender Wirkung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens).

## 2.9. Redaktionelle Hinweise

Die Ausgleichsmaßnahme einer Streuobstwiese wurde zwar verworfen, jedoch findet sich der Begriff noch immer in der Bezeichnung der Ausgleichsmaßnahme A1 (vgl. Begründung, S. 9).

In den Umweltberichten zum FNP und zum B-Plan finden sich noch die Hinweise auf die beantragte Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet. Die Herausnahme ist mit Beschluss des Kreistags vom 09.12.2019 bereits erfolgt.

Obwohl der Gemeinderat den Entwurf in der Fassung vom 02.07.2020 gebilligt und die Auslegung beschlossen hat, datiert der veröffentlichte Entwurf immer noch vom 23.06.2020.

Weitere Stellungnahmen sind nicht eingegangen. Im Rahmen der Abwägung nimmt der Marktgemeinderat wie folgt Stellung:

### Zu 1: Landratsamt, S41 Bauleitplanung

Zur ortsplanerischen Stellungnahme vom 03.02.2020 (Fachreferent für Städtebau und Technik):

Die ortsplanerische Stellungnahme vom 03.02.2020 wurde in der Gemeinderatssitzung vom 04.06.2020 behandelt und abgewogen. Eine erneute Behandlung wird als nicht erforderlich erachtet.

Zur Überlagerung der Umgrenzungen LSG und Ausgleichsfläche:

Die Überlagerung der Umgrenzungen LSG und Ausgleichsfläche wird zeichnerisch eindeutiger dargestellt.

Zu den Abstandsflächen:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird in Ziff. 4.1 ein Hinweis aufgenommen, dass sich die bauliche Wandhöhe der Gebäude von der Wandhöhe zur Ermittlung der Abstandsfläche gem. Artikel 6 Abs. 4-6 der Bayerischen Bauordnung unterscheidet.

Zu den Grenzgaragen:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Regelung in Ziff. 4.2 zur Überschreitung der zulässigen Wandhöhen bei talseitigen Grenzgaragen wird als ausreichend erachtet. Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhen ist eindeutig definiert. Eine entsprechende Erläuterung ist auch in der Begründung Kap. 2.2.3 enthalten. Ein Hinweis auf die vom Bauordnungsrecht abweichende Regelung wird in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung ergänzt.

Zur Herausnahme aus dem LSG:

Die Unstimmigkeit in Kap. 2.3 der Begründung bezüglich der Herausnahme einer Teilfläche aus dem LSG wird korrigiert.

### Zu 2: Landratsamt, SG 31

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Für das Baugebiet ist für das anfallende Niederschlagswasser ein ausreichend dimensioniertes Rückhaltebecken vorgesehen. Daher wird eine Empfehlung zur Errichtung von zusätzlichen Zisternen auf den jeweiligen Privatgrundstücken als ausreichend erachtet.

### Zu 3: Landratsamt, SG L 19, Tiefbau

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung

berücksichtigt.

Zu 4: Landratsamt, Sachgebiet L 16

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Weiter ist nichts zu veranlassen.

Zu 5: Landratsamt, SG L 18, Denkmalschutz

Hier ist nichts zu veranlassen.

Zu 6: Landratsamt, Umweltingenieur

Hier ist nichts zu veranlassen.

Zu 7: Landratsamt, SG 33, Natur- und Umweltschutz

Zu Ziff. 5 der textlichen Festsetzungen:

Ziff. 5 der textlichen Festsetzungen wird wie folgt ergänzt:

Zum Schutz des Biotops auf dem Flurstück 573/1 (Böschung südlich des Plangebiets) ist auf den Parzellen 6-12 das ursprüngliche Gelände in einer Tiefe von 2 m (gemessen von der südlichen Grundstücksgrenze) einzuhalten.

Zu Ziff. 10.1 Dienstbarkeit für die Parzellen 1 bis 4:

Die Hinweise zur Dienstbarkeit (Umsetzung der Ortrandrandeingrünung auf den Parzellen 1-4) werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Erschließungsvertrags berücksichtigt.

Zu Ziff. 10.4 Gestaltung der Fläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Fläche zur Rückhaltung des Niederschlagswasser bleibt Teil der Ausgleichsfläche, da sie als naturnahe Fläche angelegt und extensiv gepflegt wird. Die Einschränkung „soweit technisch möglich“ wird herausgenommen.

Zu Ziff. 11.4 Ausgleichsfläche

Der Hinweis zur Größe der Ausgleichsfläche kann nicht nachvollzogen werden.

Ein Hinweis zur dinglichen Sicherung der Ausgleichsfläche wird ergänzt.

Das Forstamt wurde im Rahmen der Auslegung beteiligt und hat keine Bedenken vorgebracht.

Zu 3.3 der Begründung:

Die öffentliche Grünfläche als Eingriffsminimierung beruht auf einem Vorschlag der UNB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und wird beibehalten. Die geplanten umfangreichen Gehölzpflanzungen rechtfertigen diese Vorgehensweise.

Zu 3.5 Begründung:

Der Hinweis kann nicht nachvollzogen werden.

Zu 8: Regierung der Oberpfalz

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 9: Regionaler Planungsverband

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden bereits in der vorliegenden Planung berücksichtigt

Zu 10: Staatliches Bauamt Regensburg

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden bereits in der vorliegenden Planung berücksichtigt

#### Zu 11: Zweckverband Wasserversorgung Regensburg Süd

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

#### Zu 12: Wasserwirtschaftsamt Regensburg

Die Hinweise zur Verminderung des Niederschlagswassers wurden bereits in der vorliegenden Planung berücksichtigt.  
Der Hinweis zum wasserrechtlichen Antrag wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

#### Zu 13: Bayernwerk

Der Hinweis zur Beschaffenheit der Kabelhausanschlüsse wird in die Begründung aufgenommen.

#### Zu 14: Bund Naturschutz

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Flächen für die Innenentwicklung innerhalb Sulzbachs stehen zurzeit nicht zur Verfügung. Die im Plangebiet vorgesehene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ergänzt durch Mehrfamilienhäuser entspricht der aktuellen Nachfrage.

Der Marktrat hält die aktuellen Regelungen zur Berücksichtigung der Nutzung von erneuerbaren Energien für Neubauten als ausreichend und beabsichtigt, den Bauherrn die jeweilige Umsetzung selbst zu überlassen.

Die Flächen zur Nachverdichtung innerhalb Sulzbachs sind zurzeit nicht verfügbar.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die ÖPNV-Anbindung des Ortsteils Sulzbach liegt nicht im Regelungsbereich des Bebauungsplans.

Die Bedarfsanalyse entspricht den üblichen Standards. Es darf an dieser Stelle angeführt werden, dass alleine aus dem Gebiet des Marktes Donaustauf 70 Interessenten für das neue Baugebiet sich gemeldet haben.

Nach Wissensstand des Marktes hat sich an der Abgabebereitschaft der Eigentümer nichts geändert. Ein vom Marktgemeinderat ausgesprochenes Kaufangebot blieb unbeantwortet.

Die Eingrünung entlang der Ostseite des Plangebiets beliebt auf Privatgrund. Die Umsetzung wird über eine entsprechende Dienstbarkeit zugunsten des Marktes Donaustauf gesichert.

An der Planung wird festgehalten. Auf die positive landesplanerische Einschätzung der Höheren Landesplanung (Reg. d. Opf.) wird verwiesen.

#### Zu 15: Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme berücksichtigt.

#### Zu 16: Bürgerschaft

Hier ist nichts zu veranlassen.

## Zu 17: verspätet eingegangene Stellungnahme

### Landesbund für Vogelschutz

In den Vorbemerkungen wird explizit darauf hingewiesen, dass der LBV als Träger öffentlicher Belange zu behandeln ist. Mit Anschreiben wurde der LBV darauf hingewiesen, dass die Frist für den Eingang der Stellungnahme am 15.09.2020 endet. Mit Schreiben datiert vom 28.09.2020, Eingang am 29.09.2020 und Fax vom gleichen Tag mit Nachtrag vom 29.09.2020 ist die Stellungnahme eingegangen. Trotz dieses verspäteten Eingangs wurde von der Verwaltung entschieden, dass die Stellungnahme in die Abwägung eingehen soll.

Zu 3.1. Hier ist nichts zu veranlassen.

Zu 3.2: Die Bedarfsanalyse entspricht den üblichen Standards. Es darf an dieser Stelle angeführt werden, dass alleine aus dem Gebiet des Marktes Donaustauf 70 Interessenten für das neue Baugebiet sich gemeldet haben. Allein dadurch ist ablesbar, dass der Bedarf definitiv vorhanden sind. Dass die Anzahl der Nachfragenden insgesamt um ein vielfaches höher ist, versteht sich an dieser Stelle von selbst.

Zu 3.3: Die Rücknahme von WA-Flächen wurde in der Abwägung in Aussicht gestellt, kommt allerdings, wenn überhaupt, erst mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in Betracht. Dass Bedarf vorhanden ist ergibt sich aus der Stellungnahme zu 3.2.

Zu 3.4: Der Vorrang der Innenentwicklung wurde nicht außer Acht gelassen. Die Grundstücke im Innenbereich stehen nicht zur Verfügung und somit kann eine Innenentwicklung nicht durchgeführt werden.

Zu 3.5: Auf die Abwägung zu Nr. 7 Landratsamt, SG Natur und Umweltschutz wird verwiesen. Weitere Abwägungen sind hier nicht erforderlich.

Zu 3.6: Hier ist nichts zu veranlassen.

Zu 3.7: Die Stellungnahme zu diesem Punkt kann teilweise nicht nachvollzogen werden. Gerade aus den Umweltverbänden werden dichtere Bebauungen und Nachverdichtungen gefordert. Bei einer Grundflächenzahl von 0,35 als Höchstmaß kann nicht von einer massiven Flächenversiegelung gesprochen werden. Die Garagen sind als extensiv begrüntes Flachdach vorgesehen. Die Ausführungen in diesem Punkt sind somit nicht nachvollziehbar.

Zu 3.8: Eine konkrete Festsetzung für Beleuchtungsstärken ist im BauGB nicht vorgesehen. Für die öffentlichen Flächen wird dies im Rahmen der Erschließungsplanung und Umsetzung vereinbart.  
Für die Privatflächen kann ein Hinweis aufgenommen werden.

Die Abstände für Aufschüttungen erscheinen mit 2 m als ausreichend.

Auf die konkrete Festsetzung einer Pflanzliste für Privatparzellen wurde aufgrund der praktischen Durchsetzbarkeit verzichtet.

Der Passus mit welchem bekieste und vegetationslose Flächen ausgeschlossen werden wird aufgenommen.

Die Hinweise zur Grünordnung werden zur Kenntnis genommen. Der für die



„freiwachsende Hecke“ notwendigen Pflanzbreite wird durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern gesichert. In dieser Dienstbarkeit werden Auflagen zur Gestaltung und zum dauerhaften Erhalt der Hecke aufgenommen.

Wie unter Nr. 7 bereits angeführt wird im Erschließungsvertrag bereits geregelt, dass der Erschließungsträger die Hecke entlang der Parzellen 1 – 4 zu Pflanzen hat. Hiermit wird von vorneherein verhindert, dass die künftigen Bauherrn die Hecke nicht pflanzen.

Zu 3.9: Der Begriff Streuobstwiese wird gestrichen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die entsprechenden Textzeilen gestrichen.

Weitere Abwägungen sind nicht erforderlich.