



Beschlussbuchauszug

SITZUNG DES MARKTGEMEINDERATES DONAUSTAUF AM 02.07.2020

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

5. **Änderung des Flächennutzungsplanes Donaustauf durch Deckblatt Nr. 4
hier: Bereich Sulzbach - Ost**
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 Regensburg, SG L 18 Denkmalschutz

Mit der Planung besteht Einverständnis.

Abwägung:

Hier ist nichts zu veranlassen.

2. Landratsamt Regensburg, SG L 19 Tiefbau, Kreisbauhof

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

Abwägung:

Hier ist nichts zu veranlassen.

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

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

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

4. Landratsamt Regensburg, S 41 Natur- und Umweltschutz

Allgemeines

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

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

Im Einzelnen

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

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

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

Zusammenfassende Mindestanforderungen aus naturschutzfachlicher Sicht:

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

Abwägung:

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

5. Landratsamt Regensburg, Bauabteilung Frau Pauli

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

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

Die Darstellung des Landschaftsschutzgebietes ist entsprechend der vom Kreistag in seiner

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

Die **Begründung** zum Flächennutzungsplan (§§ 5 Abs. 5, 2a BauGB) dient insbesondere der Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Genehmigungsbehörde. Art und Umfang der Begründung müssen ausreichend sein, um den am Aufstellungsverfahren Beteiligten zu ermöglichen, die Planung fachgerecht zu beurteilen. Wir bitten die Planung an die Ziele der Raumordnung und evtl. Entwicklungs- und Rahmenpläne anzupassen (Darstellung der in Betracht gezogenen Alternativen für die städtebauliche Entwicklung oder Standorte). Auch im Hinblick auf das Abwägungsgebot zur Planrechtfertigung und zur Information der Betroffenen ist eine entsprechend den Planungsinhalten angepasste Begründung erforderlich so dass wir die Ergänzung der nachfolgenden Inhalte anregen:

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

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt.

6. Landratsamt Regensburg, S 41 Bauabteilung

Ortsplanerische Hinweise

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

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

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

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

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

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

Abwägung:

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

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

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

Bereich Landwirtschaft:

Es bestehen keine Einwände.

Bereich Forsten:

Wald ist nicht betroffen, daher bestehen keine Einwände.

Abwägung:

Hier ist nichts zu veranlassen.

8. Wasserwirtschaftsamt Regensburg

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

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

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

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

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

9. Zweckverband zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd

Im Plangebiet befinden sich wichtige Anlagen des Zweckverbandes. Über die Flurnummern 284, 283, 282, 281 und 286, Gem. Sulzbach a.d. Donau, verläuft eine Fernleitung AZ DN 250. In der Fl.-Nr. 283 befindet sich außerdem ein Schachtbauwerk von dem die Zuleitung für die

Trinkwasserversorgung Sulzbach abzweigt. Diese Leitungen sollten im Flächennutzungsplan mit Schutzstreifen (jeweils 3,0 m links und rechts der Rohrleitungsachse) dargestellt werden, ebenso das Fernleitungsschachtbauwerk.

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

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

Für die weiteren geplanten Gebiete bestehen keine Einwendungen.

Abwägung:

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

10. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Regenstau

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

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

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

1. Änderung des Flächennutzungsplanes

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

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

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

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

Abwägung:

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

11. Bayernwerk Schwandorf

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

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

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

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

12. Staatliches Bauamt Regensburg

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

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

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

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Weitere Abwägungen sind nicht notwendig.