



Beschlussbuchauszug

SITZUNG DES MARKTGEMEINDERATES DONAUSTAUF AM 08.10.2020

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

3. **Änderung des Flächennutzungsplanes Donaustauf im Bereich "Sulzbach Ost",
Deckblatt Nr. 4**
a) **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen**
b) **Feststellungsbeschluss**

a) **Behandlung von eingegangenen Stellungnahmen**

Während der Auslegungsfrist sind folgende Stellungnahmen eingegangen.

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

Die seitens des Sachgebietes S 41, Bauleitplanung, in der Stellungnahme vom 31.01.2020 und der ortsplanerischen Stellungnahme vom 30.01.2020 (Fachreferent für Städtebau und Technik) vorgebrachten Einwendungen wurden fast vollständig in den Entwurf eingearbeitet, so dass grundsätzlich Einverständnis besteht. Die Unstimmigkeit bei 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, S 31 Natur- und Umweltschutz**

Wasserrecht:

1. **Schutzbereiche**

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder Oberflächengewässer I., II. oder gleichgesetzter Ordnung liegen nicht vor, so dass keine 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.

Das Niederschlagswasser des südlichen Teils soll dem im südöstlichen Teil des Plangebiets geplanten Rückhaltebecken zugeführt werden und dort versickern. Ggf. soll der Überlauf des Beckens über einen bestehenden Graben in den weiter südlichen verlaufenden Otterbach entwässert werden.

Durch das geplante Trennsystem dürfte eine Vermischung mit Schmutzwasser ausgeschlossen sein. Demnach entspricht dieses geplante Vorgehen den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung gem. §§ 54 I s. 1 Nr. 2 i.V.m. 55 II WHG. Ob sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen bleibt noch zu prüfen.

Im Bebauungsplan ist noch zu klären, wie das Niederschlagswasser des nördlichen

Teils des Plangebietes entsorgt werden soll.
Angeblich sollen die Böden der Bodenschichten 1 und 2 nur eine sehr geringe Durchlässigkeit besitzen, sodass sie zur Versickerung nicht geeignet sind.

Bodenschutz:

1. Altlasten oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet nicht bekannt.
Um unliebsame Überraschungen zu vermeiden und auch zur der Abklärung der Bodenqualität wird eine Baugrunduntersuchung empfohlen.
2. Vorsorgender Bodenschutz
Der Boden soll durch Gebäude und befestigte Flächen überformt und durch Geländemodellierungen stark verändert werden. Überlegungen im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz sind daher angezeigt. 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 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.

3. Landratsamt Regensburg, Umweltschutzingenieur

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus fachlicher Sicht keine Bedenken.

4. Landratsamt Regensburg, SG L 19, Tiefbau, Kreisbauhof

Die Belange des Sachgebietes L 19 sind von der Planung nicht berührt.
Die Anliegerstraßen und Zufahrten zur Gemeindestraße sind gemäß Richtlinie RAST 06 anzulegen.

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

Mit der Planung besteht Einverständnis.

6. Regierung der Oberpfalz

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 Potenziale stattgefunden hat.

Bei dem 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.

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 weisen 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-offenisve/>

Wie in unserer Stellungnahme vom 13.01.2020 bereits hingewiesen,

- Kommt das Wohngebiet in dem regionalplanerisch festgelegten landwirtschaftlichen 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.

7. Wasserwirtschaftsamt Regensburg

Aus wirtschaftlicher bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen die Änderung. Grundsätzlich gilt unsere Stellungnahme vom 12.12.2019.

8. Staatliches Bauamt Regensburg

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

Für bauliche Anlagen ist vom Fahrbahnrand der Staatstraße 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.

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 landwirtschaftlichen

Vorbehaltsgebiet Nr. 21 „Süd- und Westabfall der Falkensteiner Vorwälder 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. Bund Naturschutz in Bayern e.V. Stadt und Landkreis Regensburg

Die Planung ist weniger schlecht als die Vorgängerversion:

- Die Änderung des FNP entspricht nun hinsichtlich des LSGs dem, was durch den Kreistag genehmigt wurde.
- Ein Lärmschutzwall mit Bepflanzung ist besser als eine Lärmschutzwand.

Wir geben noch folgende Anregungen:

- Die Herleitung des Flächenbedarfs wurde nicht überarbeitet-anders als in der Abwägung geschrieben. 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 Begründung des Ortsrandes im Osten zum Otterbachtal ist nicht ausgewiesen.
- Nach wie vor widerspricht die Planung dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung diametral und verschärft die äußerst ungünstige Ortsgestaltung von Sulzbach.

Aufgrund der vorgenannten Argumente widerspricht die Planung unseres Erachtens nach wie vor den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes und den Interessen der Bürger der Marktgemeinde Donaustauf an eine nachhaltige Entwicklung.

11. Bayernwerk

Keine Änderungen unserer Stellungnahme vom 22.November 2019.

12. Amt für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten

Aus der Sicher der Landwirtschaft bestehen keine Einwände. Wald ist nicht betroffen, daher bestehen keine Einwände.

13. Bürgerschaft

Von Seiten der Bürgerschaft wurden keine Einwendungen vorgebracht.

14. Verspätet eingegangene Stellungnahmen: Die Stellungnahmefrist für die TÖB endete am 15.09.2020 und eine Fristverlängerung wurde nicht beantragt.

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. 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.

Insbesondere ist das amtlich kartierte und im gültigen FNP festgesetztes Biotop im Hinblick auf Umfang und Funktionalität zu erhalten.

Es ist abzulehnen, dass eine Teilfläche von Fl.Nr. 282 (=Biotopfläche) als WA umgewidmet werden soll.

Weiterhin ist es nicht nachvollziehbar, dass die Fl.Nr. 281 immer noch als Teilfläche eine WA-Widmung erhält. Allein aus Lärmschutzgründen ist dieses Grundstück nicht bebaubar.

Hier widersprechen sich Plan und textliche Darstellung sowie im Übrigen auch Ihre Abwägung.

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

Zu 1: Landratsamt, SG 41 Bauleitplanung:

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

Zu 2: Landratsamt S 31, Natur- und Umweltschutz

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Aufstellung des Bebauungsplans bzw. im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Zu 3: Landratsamt, Umweltschutzingenieur

Hier ist nichts zu veranlassen.

Zu 4: Landratsamt, SG L19, Tiefbau

Hier ist nichts zu veranlassen.

Zu 5: Landratsamt, SG L 18, Denkmalschutz

Hier ist nichts zu veranlassen.

Zu 6: Regierung der Oberpfalz

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 7: Wasserwirtschaftsamt Regensburg

Die Hinweise der Stellungnahme vom 12.12.2019 wurden zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzung sind im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich

Zu 8: Staatliches Bauamt

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplans berücksichtigt.

Zu 9: Regionaler Planungsverband

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplans berücksichtigt.

Zu 10: Bund Naturschutz in Bayern

Die Bedarfsanalyse entspricht den üblichen Standards.

Mit Ausnahme der Flächenpotentiale im Innenbereich von Sulzbach gibt es im gültigen Flächennutzungsplan Donaustauf keine weiteren Baulandreserven. Die Flächenpotentiale innerhalb Sulzbachs sind zurzeit nicht verfügbar.

Dies ist in der Begründung Kap. 2.2 dargestellt.

Eine Ortsrandbegrünung im Norden und Osten des Plangebiets ist vorgesehen und wurde im Bebauungsplan berücksichtigt.

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

Zu 11: Bayernwerk

Die Hinweise der Stellungnahme vom 22.November 2019 wurden zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzung sind im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

Zu 12: Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Hier ist nichts zu veranlassen.

Zu 13: Bürgerschaft

Hier ist nichts zu veranlassen.

Zu 14: verspätet eingegangene Stellungnahme des LbV

Die Stellungnahmen an das Landratsamt bezüglich des Beschlusses zur Herausnahme der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Ebenfalls wird darauf

hingewiesen, dass die Fläche per Beschluss des Kreistages aus dem Landschaftsschutzgebiet genommen wurde. Ein Eingriff ins Landschaftsschutzgebiet liegt somit nicht vor.

Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Eine Bebauung der Biotopfläche Flur Nr. 282 war und ist nicht vorgesehen. Eine Bebauung der Flur Nr. 281 wäre prinzipiell denkbar, wenn die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen und Abstände eingehalten werden.

Einige Marktgemeinderäte sprechen die Bedarfsberechnung an und sehen diese als überhöht an.

Weitere Abwägungen sind nicht erforderlich.