

Ausschuss für den ländlichen Raum, Umwelt und Regionalentwicklung am  
28.11.2018

## TOP 2.2 (öffentlich)

### **24. Änderung des Geltungsbereichs der Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Landkreis Regensburg; Antrag der Gemeinde Duggendorf**

#### 1. Antrag der Gemeinde

Die Gemeinde Duggendorf beantragte beim Landkreis Regensburg mit Schreiben vom 9. und 11. Oktober 2018 die Herausnahme von Teilflächen aus dem Geltungsbereich der Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Landkreis Regensburg vom 17.01.1989.

Es wurde die Herausnahme von Teilflächen der Grundstücke FINrn. 23, 26, 27, 28, 109, 109/1, 110, 114 und 115 der Gemarkung Wischenhofen und Teilflächen der Grundstücke FINrn. 209, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 102, 104, 105 und 111 der Gemarkung Hochdorf gemäß jeweils beigefügter Lagepläne (s. Anlage) beantragt.

*(Hinweis: Die FINrn. 23, 26, 110, 114 und 115 der Gemarkung Wischenhofen liegen nach Mitteilung der unteren Naturschutzbehörde nicht im LSG; eine Herausnahme ist daher insoweit nicht erforderlich.*

*Im Bereich Wischenhofen nicht genannt sind Teilflächen der FINrn. 27/1 und 29, die aber ebenfalls in der Übersichtskarte enthalten sind und nach Klarstellung durch die Gemeinde auch mit umfasst sein sollen.*

*Im Bereich Hochdorf sind in der Aufzählung nicht genannt (Teil-)flächen der FINrn. 123/39, 123/40, 123/41, 123/5, 114, 113, 110/2, 110/1, 109 108/1, 107, 106, aber ebenfalls in der beigefügten Übersichtskarte enthalten.*

Die Gemeinde beabsichtigt, neue Wohngebiete auszuweisen. Eines der übergeordneten und wesentlichen Ziele der Gemeinde Duggendorf sei es in Hinblick auf den demographischen Wandel und einer damit einhergehenden Wohnraumverknappung, unter Berücksichtigung einer langfristigen wirtschaftlichen städtebaulichen Planung der Verantwortung für das Allgemeinwohl nachzukommen. Dies solle u.a. durch eine gezielte und gelenkte Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten (WA) und einer damit verbundenen „geordneten“ Erschließung solcher Gebiete erreicht werden. Die Flächen in Hochdorf und Wischenhofen eignen sich nach Ansicht der Gemeinde besonders zur Erreichung dieses Ziels. Die beiden geplanten Wohngebiete stellen eine praktikable Weiterentwicklung des Außenbereichs der beiden Gemeindeteile dar. Eine engverknüpfte Angliederung der geplanten Wohngebiete an die bereits bestehenden Infrastrukturen sei gewährleistet. Die Flächen seien bisher als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Durch die Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet würden charakteristische und zugleich schützenswerte natürliche Landschaftsbilder nicht beeinträchtigt.

#### Bereich I: Hochdorf

Die Gemeinde beabsichtigt, in diesem Bereich das allgemeine Wohngebiet (WA) „Hochdorf

Süd“ mit 23 geplanten Bauparzellen und einer voraussichtlichen Gesamtfläche von ca. 20.000 m<sup>2</sup> auszuweisen und hat hierzu einen Übersichtsplan des städtebaulichen Konzeptes EBB Ingenieurgesellschaft mbH, Stand: 09/2018 beigefügt. Die beantragte Herausnahme fläche erstreckt sich jedoch über das Konzept hinaus am östlichen Ortsrand Richtung Norden entlang. Der Erlass eines Bebauungsplans ist hier nach Auskunft der Gemeinde nicht unmittelbar geplant.

#### Bereich II: Wischenhofen

Die Gemeinde beabsichtigt, in diesem Bereich das allgemeine Wohngebiet (WA) „Wischenhofen-Nord“ mit 10 geplanten Bauparzellen und einer voraussichtlichen Gesamtfläche von ca. 7.600 m<sup>2</sup> auszuweisen und hat hierzu ebenfalls einen Übersichtsplan des städtebaulichen Konzeptes EBB Ingenieurgesellschaft mbH, Stand: 09/2018 beigefügt. Die beantragte Entnahme fläche ging über das Konzept hinaus. Auf Nachfrage hat die Gemeinde klargestellt, dass auch die Bestandsgebäude im Osten des geplanten neuen Baugebiets aus dem LSG entnommen werden sollten, dass aber ansonsten eine über das Konzept hinausgehende Entnahme nicht gewünscht sei (s. Anlage 3).

#### 2. Fachstellenbeteiligung

Zur Vorbereitung der Entscheidung wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange gehört:

Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde besteht mit der Herausnahme von Flächen im Bereich Hochdorf Einverständnis, da die schutzgegenständlichen Qualitäten „Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft“ auch für das verbleibende LSG nicht bzw. nicht nachteilig beeinträchtigt würden. In einem zukünftigen Bebauungsplanverfahren wäre allerdings die schwierige Topographie zu beachten, die ein Heranrücken an die beantragte LSG-Grenze sicher nicht zulassen würde. Angemerkt wird noch, dass eine Schutzgebietsgrenze nicht unbedingt gradlinig verlaufen sollte, vielmehr sollte sie im Gelände nachvollziehbar sein.

Für den Ortsteil Wischenhofen merkt die untere Naturschutzbehörde an, dass eine Unstimmigkeit zwischen dem städtebaulichen Konzept, das zur Begründung der Änderung angeführt werde und der tatsächlichen Antragsfläche bestehe. Der im Lageplan gekennzeichnete Bereich erstreckte sich auf der Flurnummer 109 um etwa 40 m weiter nach Norden, als es das Konzept vorsehe.

Es bestehe Einverständnis im Umfang des grundlegenden städtebaulichen Konzepts. Kein Einverständnis bestünde mit der Herausnahme um weitere etwa 40 m nach Norden, wie es in der Karte dargestellt sei. Eine bauliche Entwicklung noch weiter nach Norden würde sich von der geschlossenen Ortsbebauung zu sehr absetzen und die Landschaft unnötig belasten.

Der Bund Naturschutz lehnt eine Erweiterung der Bebauung am östlichen Ortsrand von Hochdorf ab. Hier bestehe am Rand des LSG ein relativ intakter Ortsrand mit offenen Gärten, Hofstellen und Obstbaumbeständen. Eine Erweiterung der Bebauung stünde den Belangen des LSG entgegen. Die dargestellte gewünschte Bauentwicklung sei größtenteils außerhalb des LSG zu verwirklichen. Zur Abrundung der einreihigen Bebauung sei allenfalls eine kleinflächige Herausnahme [Anmerkung: im südöstlichen Bereich von Hochdorf, etwa im Bereich von Teilflächen der Fl.Nrn. 312, 311, 111] unproblematisch, die die Verwirklichung von zwei Bauplätzen an der Straße ermögliche.

Im Bereich Wischenhofen erhebt der Bund Naturschutz gegen die einreihige Bauentwicklung (max. 25 m Tiefe) entlang der vorhandenen Erschließungsstraße keine Einwendungen. Die Darstellung der Herausnahmefläche erstreckt sich aber wesentlich weiter nach Norden. Eine derartige Entwicklung sei nicht wünschenswert und im Hinblick auf das Ziel, die freie Landschaft vor ausufernder Bebauung freizuhalten und den Flächenverbrauch zu begrenzen, nicht zu befürworten.

Der Naturschutzbeirat stimmt der Herausnahme der Flächen in Wischenhofen nach Maßgabe der Stellungnahme der UNB mit einem Votum von 5:0 Stimmen zu. Im Bereich Hochdorf stimmt der Naturschutzbeirat nach Maßgabe der Stellungnahme der UNB mit einem Votum von 3:2 zu.

Das Sachgebiet Bauleitplanung ist mit der Herausnahme in beiden Bereichen einverstanden (im östlichen Bereich von Hochdorf, für den bislang keine Planung vorliegt, sofern eine maßvolle und geordnete städtebauliche Entwicklung an die Bestandsbebauung angestrebt wird). Ausführungen zu dem durch die Planung berührten Aufgabenbereich des Sachgebietes Bauleitplanung erfolgen im Rahmen des jeweils durchzuführenden Bauleitplanverfahrens.

Die Sachgebiete Einzelbauvorhaben und Denkmalschutz sowie technische Bauaufsicht, Bauüberwachung und Denkmalschutz haben gegen die Herausnahme der Flächen keine Bedenken. Angemerkt wird, dass innerhalb des Ortsteils Wischenhofen noch große Freiflächen bestehen, die einer städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden können.

Nach der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbands erscheinen die Entwicklungsabsichten der Gemeinde Duggendorf und die diesbezüglichen Änderungsanträge grundsätzlich raumverträglich. Die Flächen zur Herausnahme befänden sich außerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete. Die beabsichtigten Ausweisungen der Wohngebiete entsprächen grundsätzlich den Grundzügen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung gem. Regionalplan B II. Im Hauptort Duggendorf befänden sich noch auf Ebene des FNP ausgewiesene Wohnbauflächen, die im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und zur Stärkung des Hauptorts vorrangig eine Bebauung zuzuführen wären.

Nach Mitteilung des WWA bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht gegen die Herausnahme der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet in Hochdorf und Wischenhofen keine Einwände.

Das Sachgebiet Wasserrecht erhebt keine Einwände. Bodenschutzrechtlich stelle die beabsichtigte Ausweitung der Wohnbebauung eine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen dar; die Herausnahme aus der Landschaftsschutzverordnung sei jedoch erstmal hinnehmbar.

Von Seiten des AELF bestehen keine Einwände.

#### Bewertung:

Insgesamt ist festzuhalten, dass mit der Aufgabe des Landschaftsschutzes auf der beantragten Fläche und der folgenden Bebauung die natürliche Eigenart der Landschaft und das Landschaftsbild beeinträchtigt werden.

Der Kreistag hat das Interesse der Allgemeinheit an der Herausnahme in Relation zu setzen mit den Belangen des Landschaftsschutzes. Der Landkreis als Ordnungsgeber hat in eigener Zuständigkeit darüber zu entscheiden, ob er den bestehenden Landschaftsschutz aufheben will. Er hat dabei in sachgerechter Weise zu prüfen, ob die Preisgabe von Landschaftsschutz mit den einschlägigen Bestimmungen vereinbar ist und der Landschaftsschutz Nutzungsinteressen weichen soll, die es nach ihrem Gewicht rechtfertigen, den bestehenden Schutz der Landschaft aufzuheben.

Festzustellen ist, dass beim Erlass der Landschaftsschutzverordnung im Jahr 1989 bei allen Verfahrensbeteiligten Einigkeit darüber herrschte, dass die Ausweisung schutzwürdiger Flächen eher großzügig vorgenommen wird und dass den Gemeinden bei etwaigen späteren Änderungsanträgen entgegengekommen werde. Dies deshalb, um das Selbstverwaltungsrecht und die daraus abzuleitende Planungshoheit der Gemeinden zu respektieren und deren Entwicklungsmöglichkeiten auch aufgrund der speziellen örtlichen Kenntnisse nicht einzuschränken. Diese damalige Zusicherung muss in den Abwägungsprozessen beachtet werden.

Im Rahmen der vom Kreistag vorzunehmenden Entscheidungen sind die widerstreitenden Interessen in jedem Einzelfall gegeneinander abzuwägen.

Nach § 26 Abs. 1 BNatSchG sind Landschaftsschutzgebiete rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist. Fachbehörde für diese Beurteilung ist die untere Naturschutzbehörde. Im Umkehrschluss ist daraus zu folgern, dass auch für die Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde besonderes Gewicht zukommt.

Bei Abwägung aller Belange ist festzustellen, dass das Interesse der Gemeinde Duggendorf an der Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet die entgegenstehenden Belange überwiegt.

#### Wischenhofen:

Die Gemeinde hat auf Nachfrage den Antrag dahingehend konkretisiert, dass die nach Norden über die in den Antragsunterlagen über das städtebauliche Konzept hinausgehenden Flächen nicht Gegenstand des Antrags sein sollten, sondern lediglich die bereits bebauten Flächen im östlichen Teil. Die Bedenken der unteren Naturschutzbehörde, des Bund Naturschutzes sowie des Naturschutzbeirats bezogen sich aber nur auf die über das Konzept im nördlichen Teil hinausgehenden Flächen. Da für den Bereich des Konzepts und die angrenzende östliche Bebauung von keiner Fachstelle Einwendungen erhoben wurden, kann dem reduzierten Antrag der Gemeinde entsprochen werden.

#### Hochdorf:

Im Bereich Hochdorf hat die untere Naturschutzbehörde keine erheblichen Bedenken gegen die Herausnahme der Flächen erhoben. Auch wenn die Einwendungen des Bund Naturschutzes hinsichtlich des relativ intakten Ortsrands vom Grunde her nachvollziehbar sind, stehen sie der Herausnahme der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet nicht unüberwindbar entgegen. Die Bedenken müssten von der Gemeinde ggf. im Rahmen eines zukünftigen Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt werden. Auch das Sachgebiet Bauleitplanung hat darauf hingewiesen, dass insoweit eine maßvolle und geordnete städtebauliche Entwicklung an die Bestandsbebauung angestrebt werden sollte. Bei einer Interessenabwägung überwiegt daher auch hier das Interesse der Gemeinde an der Herausnahme der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet.

Die Verwaltung schlägt daher vor, dem Antrag der Gemeinde Duggendorf (einschließlich der Klarstellung der Gemeinde im Bereich Wischenhofen) zu entsprechen.

## **Beschlussvorschlag**

Der Unterausschuss empfiehlt dem Kreistag, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die (Teil)-flächen der Grundstücke Fl.Nrn. 27, 27/1, 28, 29, 109, 109/1 der Gemarkung Wischenhofen und Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 209, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 102, 104, 105 und 111, 123/39, 123/40, 123/41, 123/5, 114, 113, 110/2, 110/1, 109 108/1, 107, 106 der Gemarkung Hochdorf werden gemäß dem anliegenden Lageplan aus dem Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung herausgenommen.
2. Dem Erlass einer entsprechenden Änderungsverordnung wird zugestimmt.

Landkreis Regensburg

Sanja Glaser

S 4, 22.11.2018

#### **Anlage(n)**

1 Luftbild Antrag der Gemeinde: Hochdorf

1 Luftbild Antrag der Gemeinde: Wischenhofen

1 Luftbild mit Gemeinde abgestimmter Herausnahmeantrag Wischenhofen

2 Luftbilder Herausnahmeflächen (Beschlussvorschlag) Wischenhofen (Umgriff abgestimmt mit Gemeinde) und Hochdorf