

Kreistag am 09.12.2019

TOP 6 (öffentlich)

26. Änderung des Geltungsbereichs der Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Landkreis Regensburg; Antrag des Markts Donaustauf

1. Antrag des Markts

Der Markt Donaustauf beantragte zunächst mit Schreiben vom 30.01.2019 beim Landkreis Regensburg die Herausnahme von Teilflächen aus dem Geltungsbereich der Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Landkreis Regensburg vom 17.01.1989. Nachdem der Gemeinderat eine Änderung des Umgriffs des Bebauungsplans beschlossen hatte, erweiterte der Markt seinen Antrag mit Schreiben vom 05.07.2019.

Konkret beantragt der Markt nunmehr die Herausnahme einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 574 der Gemarkung Sulzbach an der Donau (s. Anlage). Die Größe der herauszunehmenden Fläche entspricht nach der vom Markt dem Antrag beigefügten Karte knapp 25.000 m².

Der Markt beabsichtigt, östlich des Ortsteils Sulzbach ein neues Wohngebiet auszuweisen. Der östliche Teil des neu geplanten Baugebiets liegt im Landschaftsschutzgebiet.

Zur Begründung führt der Markt aus, er sei wie die anderen Gemeinden im Landkreis Regensburg einem starken Entwicklungsdruck ausgesetzt. Die innerorts vorhandenen Freiflächen stünden aktuell nicht zur Verfügung. Um die außerhalb des Landschaftsschutzgebiets liegende Teilfläche der Flurnummer 574 sinnvoll erschließen und nutzen zu können, sei eine Ausweisung einer Fläche innerhalb des Landschaftsschutzgebiets zwingend erforderlich. Bei der Fläche handle es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche, die ökologisch als nicht wertvoll einzustufen sei.

2. Fachstellenbeteiligung

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

Die **untere Naturschutzbehörde** sieht die Herausnahme aufgrund der derzeit von der Gemeinde verfolgten Planung kritisch, stellt aber zusammenfassend fest, dass der beantragten Herausnahme keine strengen naturschutzfachlichen Gründe entgegenstehen. Das (verbleibende) Landschaftsschutzgebiet als solches werde nicht maßgeblich geschwächt. Allerdings entferne sich die nunmehrige Planung von der geschlossenen Ortschaft und steche überdies durch die im Osten unschöne, L-förmige Grenze ins Landschaftsschutzgebiet hinein. Auffällig sei auch die Bebauungsdichte, die den städtebaulichen Schwerpunkt vom Ortskern in die Landschaft verlagere und somit den ganzen Ort unnötig in die Länge ziehe. Es sollten vorrangig die bestehende Zäsur zwischen den zwei Hälften des Dorfes (Fl.Nr. 286 und 289) bebaut werden. Die Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet sei ein eigenständiges Verfahren, andererseits aber eng gebunden an die beabsichtigte Bebauung. Die o.g. Ausführungen sollten daher auch in die Betrachtung des Landschaftsschutzgebietsverfahrens einfließen. Die damalige

Grenzziehung des Landschaftsschutzgebiets sei stichhaltig gewesen und habe dennoch Raum für eine weitere bauliche Entwicklung gelassen. Sofern aus Gründen der Grundstücksverfügbarkeit und des Wohnraumbedarfs an der Planung festgehalten werde, wäre aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde die Bebauungs- bzw. Landschaftsschutzgebiet-Grenze im Osten entweder durch einen Grundstückstausch oder durch ein Wiederaufgreifen der früheren Planung mit einer Lärmschutzwand zu begradigen. Weiter müsse im Osten eine Ausgleichsfläche zur landschaftlichen Einbindung des Baugebiets zum verbleibenden Landschaftsschutzgebiet festgesetzt werden. Eine Eingrünung sei entgegen dem Anschreiben der Gemeinde bislang nicht vorgesehen.

Der **Naturschutzbeirat** stimmt der Herausnahme mit 3:2 Stimmen zu.

Der **Bund Naturschutz** lehnt die Herausnahme ab. Das Areal lasse den Ortsteil Sulzbach ohne nachgewiesenes Erfordernis in einen sensiblen Bereich des Landschaftsschutzgebiets, nämlich den Talausgang des Otterbachs, ausufern. Es entwerte das Landschaftsschutzgebiet als Ganzes, weil es u.a. den Biotopverbund und das an dieser Stelle besonders sensible Landschaftsbild schwäche. Es werde eine völlig falsche Richtung der Siedlungsentwicklung eingeschlagen, die weitere Fehlentwicklungen provoziere. Die Planung widerspreche dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung diametral und habe einen hohen Flächenverbrauch. Innerhalb der Ortschaft gäbe es geeignete Flächen, z.B. Areal zwischen Friedhofstraße und Nelkenweg [*Anmerkung: deckt sich mit den von der UNB genannten Fl.-Nrn. 286 und 289*]. Auch mittelbar sei das Landschaftsschutzgebiet durch den durch das Baugebiet zunehmenden Verkehr beeinträchtigt. Die wenig unterfütterte Argumentation des Marktes bzgl. der „guten Verkehrsanbindung“ sei nicht zutreffend. Das Gebiet würde wohl nahezu 100 % MIV-Mobilität erfordern. Die Neubewohner würden Staulagen in Tegernheim oder der A3 um eine weiteres verstärken. Es fehle ein integrales Verkehrskonzept. Die Verkehrsinfrastruktur sei weiterem Wachstum nicht mehr gewachsen. Der Kreistag habe hier eine besondere Verantwortung und müsse die Entwicklung im gesamten Landkreis im Auge behalten und steuernd darauf einwirken. Die Planung widerspreche den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms und den Interessen des Landkreises an einer nachhaltigen Entwicklung. Die auch zu lesende Argumentation, dass „Herausnahmen aus dem Landschaftsschutzgebiet kein Problem seien, weil seinerzeit ja das Landschaftsschutzgebiet mit der Zusage man könne jederzeit herausnehmen viel zu groß gemacht wurde“, sei wenig zielführend. Das Landschaftsschutzgebiet sei rechtlich verbindlich ohne Einschränkung und sichere die Schönheit und die Erholungsfunktion im Landkreis Regensburg im notwendigen Umfang.

Der **Landesbund für Vogelschutz** lehnt die Herausnahme von Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet entschieden ab. Das Schutzgut Landschaft werde unwiederbringlich negativ beeinflusst. Das Otterbachtal östlich von Sulzbach sei bisher un bebaut und biete einen unverstellten Blick über die ausgedehnten Wälder des fürstlichen Thiergartens sowie den Scheuchenberg und Dachsberg. Der Falkensteiner Wald gehe sanft in die Donauebene über. Die vorliegende Planung greife in den Landschaftsraum östlich der Walhalla massiv ein. Ein im Süden angrenzendes Biotop werde absehbar entwertet. Die Planung stelle eine Fehlentwicklung dar. Der Ortsteil Sulzbach werde auseinander gerissen, die Planung sei völlig überdimensioniert und füge sich nicht in die Landschaft ein. Die Nutzungsdichte sei als Ortsabschluss für ein Dorfgebiet zu hoch und zu urban. Der Entwurf sei auch im Hinblick auf die Versiegelungsdichte aufgrund der damit verbundenen Folgen für das Mikroklima abzulehnen. Es seien innerörtliche Baulandalternativen vorhanden. Der Markt habe keine qualifizierte Bedarfsermittlung vorgelegt. Ein Ausgleich für den Eingriff sei dringend erforderlich. Um eine halbwegs akzeptable Einbindung in die Landschaft zu erreichen, müsse die beabsichtigte Nutzungsdichte massiv heruntergefahren werden, eine weitere bauliche Entwicklung Richtung Hammermühle/Thiergarten dürfe nicht

stattfinden. Eine Wohnbebauung östlich des geschlossenen Siedlungsbereichs wäre nach Ansicht des LBV nur in der Teilfläche außerhalb des Landschaftsschutzgebiets vertretbar. Im weiteren Bauleitplanverfahren müsse dringend auf eine ausreichende Eingrünung im östlichen Bereich hingewirkt werden. Der im derzeitigen Plan für den Nordosten vorgesehene Ausgleich mit einem Lärmschutzwall könne quantitativ und funktional keinen echten Ausgleich darstellen. Der Ausgleich solle entlang der Ostseite des Plangebiets erfolgen. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs des Bebauungsplans sei fehlerhaft und die Einstufung des Schutzguts Landschaft zu niedrig angesetzt. Hinsichtlich des Verfahrens sei es nicht sachgerecht, dass bei der Entscheidung über das Landschaftsschutzgebiet die eigentliche Bauleitplanung außer Betracht gelassen werde.

Das **Sachgebiet Bauleitplanung** ist mit der Herausnahme grundsätzlich einverstanden. Allerdings wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass die Gemeinde im Bebauungsplanverfahren den Bedarf für die Ausweisung eines neuen Baugebiets am östlichen Rand von Sulzbach, auch unter Berücksichtigung etwaiger anderer verfügbarer Flächen im Ortsinneren, nachzuweisen habe.

Von Seiten des **Regionalen Planungsverbands** werden nach den Gesichtspunkten, die der Regionalplanung zu Grunde liegen keine erheblichen Bedenken gegen die Herausnahme erhoben. Für die beabsichtigte Entwicklung von Wohnbauflächen im Ortsteil Sulzbach an der Donau wären jedoch aus Sicht des Regionalen Planungsverbands besser geeignete Alternativflächen vorhanden. Im Falle der Aufstellung eines Bebauungsplanes müsste eine Auseinandersetzung mit den bestehenden Potenzialflächen in zentralerer Lage (Umfang rd. 4,2 ha) sowie dem konkreten Bedarf an Bauflächen erfolgen. Es wird auch darauf hingewiesen, dass aufgrund der Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Süd- und Westabfall des Falkensteiner Vorwaldes und Durchbruchstäler des Regens“ den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege – auch nach Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet – ein besonderes Gewicht zukomme.

Das **Sachgebiet Wasserrecht** erhebt keine Einwendungen. Wasserrechtliche Verbote für die ange-dachte Bebauung bestünden nicht, Altlasten seien keine bekannt.

Aus Sicht des **Landesfischereiverbands** spricht nichts gegen die Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet. Für das Baugebiet als solches fordert der Fischereiverband im Hinblick auf den in der Nähe befindlichen Otterbach, das Regerrückhaltebecken nach DWA-A-117 zu planen und zu bemessen. Weiter fordert er die Einhaltung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) und eine Bewertung und Vorreinigung des Niederschlagswassers.

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 Bestim-

mungen 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 des Markts Donaustauf an der Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet die entgegenstehenden Belange überwiegt.

Die von Seiten einiger Fachstellen erhobenen Bedenken nach ausreichenden Ausgleichsmaßnahmen, Dichte der Bebauung, Bedarfsnachweis etc. sind vom Markt Donaustauf in dem für die Ausweisung von Bauflächen erforderlichen Bauleitplanverfahren abzuarbeiten. Im Bebauungsplanverfahren muss der Markt insb. auch den Nachweis führen, dass die u.a. von der unteren Naturschutzbehörde benannten Flächen im Bereich der Flurnummern 286 und 289 für eine Baulandausweisung des Markts nicht zur Verfügung stehen. Hinsichtlich der von der unteren Naturschutzbehörde angeregten Begradigung der Landschaftsschutzgebietsgrenze im Osten des Baugebiets teilte der Markt mit, dass an der bisherigen Planung festgehalten werde, da der für eine Begradigung der Grenze erforderliche Erwerb des nördlich gelegenen Grundstücks Flurnummer 577 nicht möglich gewesen sei. Da das verbleibende Landschaftsschutzgebiet allerdings – auch nach Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde – durch die Herausnahme der beantragten Flächen nicht maßgeblich geschwächt wird, stehen die in Bezug auf die konkrete Bauleitplanung erhobenen Bedenken einer Herausnahme der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet nicht unüberwindlich gegenüber. Bei einer Interessenabwägung überwiegt daher das Interesse des Markts an der Herausnahme der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet.

Der Ausschuss für den ländlichen Raum, Umwelt und Regionalentwicklung hat in seiner Sitzung am 02.12.2019 diesen Tagesordnungspunkt vorberaten und mit 9 zu 6 Stimmen entschieden, dem Kreistag die Herausnahme nicht zu empfehlen.

Beschlussvorschlag

1. Die Teilfläche des Grundstücks FlNr. 574 der Gemarkung Sulzbach an der Donau wird gemäß dem anliegenden Lageplan aus dem Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung herausgenommen.
2. Dem Erlass einer entsprechenden Änderungsverordnung wird zugestimmt.

Landkreis Regensburg

Sanja Glaser

S 4, 03.12.2019

Anlage(n)

1 Übersichtsbild Antrag der Gemeinde

1 Übersichtsbild Herausnahmefläche