

Ausschuss für den ländlichen Raum, Umwelt und Regionalentwicklung am
21.10.2021

TOP 5 (öffentlich)

Vorberatung zur 28. Änderung des Geltungsbereichs der Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Landkreis Regensburg; Antrag der Gemeinde Brennborg

1. Antrag des Markts

Die Gemeinde Brennborg hat mit Schreiben vom 02.07.2021 beim Landkreis Regensburg einen Antrag auf Änderung der Landschaftsschutzverordnung eingereicht und zwar für Flächen in der Gemarkung Frauenzell, Flurstücke 95/1, 95/2, 95/3, 95/4, 95/5 und 95/6. Die Flurstücke umfassen eine Fläche von 8.161 m².

Es ist beabsichtigt, Baurecht für eine Einfamilienhausbebauung zu schaffen. Es handelt sich bisher um eine landwirtschaftliche Fläche mit vorwiegend Grünland.

Als Begründung für den Antrag wird u.a. folgendes angegeben: die Gemeinde verfüge derzeit über keine Bauparzellen, die insbesondere einheimischen Bauwerbern zur Verfügung gestellt werden können; es bestehe eine anhaltende Zuwanderung in die Region Regensburg; es sei ein Beitrag zur Lösung des Wohnraumproblems und es sei damit auch eine Reaktion auf die eindringlichen Appelle des Landkreises Regensburg und des Freistaates Bayern, zeitnah bauleitplanerische Ansätze zur Ausweisung von Wohnbauflächen zu prüfen. Außerdem gebe es keine wesentliche besser geeigneten Alternativflächen mit zudem abgabebereiten Grundstückseigentümern.

2. Fachstellenbeteiligung

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

Die **untere Naturschutzbehörde** hat gegen die Herausnahme der Flächen erhebliche Bedenken. Das Baugebiet würde sich weder in der Lage noch in der Höhe in die geschlossene Ortsbebauung einfügen. Vielmehr setzten sich die Parzellen weit ab und wandern ohne städtebaulichen Zusammenhang die dortige, markante Geländekuppe hinauf. Bereits im Rahmen früherer Überlegungen zur baulichen

Entwicklung habe die untere Naturschutzbehörde die Bedeutung dieser Geländekuppe als bedeutsame und ortsprägende Raumstruktur bewertet, die Frauenzell sehr harmonisch in die Landschaft einbettet. Bei der Planung handele es sich daher nicht um eine Weiterentwicklung des Ortes (gegen die nichts einzuwenden wäre), sondern um die Entstehung einer Mini-Trabantensiedlung, die mit dem Gewachsenen nichts zu tun haben will - und vermutlich dem banalen Umstand einer momentanen Grundstücksverfügbarkeit geschuldet sei. Harmonisch weiterentwickeln könne man Frauenzell in diesem Bereich dagegen weiter westlich auf den angrenzenden Flurstücken 95, 65,15 und 86 (hier unterhalb des bestehenden Wohnhauses). Als den Ort und die Landschaft prägende, im Vorwald typische Geländekuppe liegt dieser Bereich zurecht im LSG und sollte auch dort verbleiben.

Der **Naturschutzbeirat** lehnte die Herausnahme einstimmig mit 3:0 Stimmen ab.

Der **Bund Naturschutz** lehnt die Herausnahme ab. Die Begründung der Gemeinde zur Herausnahme sei weitgehend undifferenziert, weil nicht auf die Aspekte Zersiedelung, ungebremsten Flächenverbrauch und die Notwendigkeit eines nachhaltigen Bauens in Zeiten des Klimawandels eingegangen werde. Die Begründung für die Ausweisung eines neuen Baugebiets in Frauenzell resultiere vor allem daraus, dass in Frauenzell ein Grundbesitzer abgabewillig sei. Eine ausführliche Darstellung der Klimaneutralität und Nachhaltigkeit des geplanten Baugebiets fehle.

Der **Landesbund für Vogelschutz** lehnt die geplante Herausnahme von Flächen aus Landschaftsschutzgebiet ab. Die Wiesenflächen seien hinsichtlich der ökologischen Wertigkeit als überdurchschnittlich zu betrachten. Bei einer Begehung am 18.7.2021 seien Magerkeitszeiger wie Heide-Nelke oder Rundblättrige Glockenblume festgestellt worden. Darüber hinaus konnten Schachbrettfalter und Kleiner Eisvogel festgestellt werden. Aus Sicht des Landesbund stehen alternative Siedlungsflächen südlich des jetzigen Neubaugebietes bzw. östlich der Kreisstraße R42 zur Verfügung. Diese Flächen würden sich nicht im Landschaftsschutz befinden. Aus den Unterlagen sei nicht ersichtlich, ob diese Flächen überhaupt geprüft wurden. Die von der Gemeinde geprüfte Fläche könne nicht als Alternative betrachtet werden, da sie sich im voraussichtlichen Trassenverlauf des SuedOstLinks befindet und zu dem losgelöst von der bestehenden Siedlung sei.

Das **Sachgebiet Bauleitplanung** steht einer Entnahme der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet kritisch gegenüber. Als Stichworte seien nur die fehlende Anbindung des künftigen Baugebietes, die ungenügende Alternativenprüfung (das gesamte Gemeindegebiet ist zu betrachten – nicht nur der Ortsteil Frauenzell) sowie besser geeignetere Varianten zur städtebaulichen Entwicklung des Ortes Frauenzell genannt.

Von Seiten des **Regionalen Planungsverbands** mit Blick auf die Vorgaben aus dem Regionalplan wird die Planung in diesem Bereich des Ortsteils Frauenzell und insbesondere eine damit verbundene Herausnahme aus der Landschaftsschutzverordnung des Landkreises Regensburg aus regionalplanerischer Sicht äußerst kritisch gesehen. Durch die Fortführung der Bebauung in diesem Bereich werde zum einen eine bandartige Siedlungsentwicklung geschaffen, zum anderen sollte nicht außer Acht gelassen werden, dass eine Herausnahme der beantragten Flächen aus dem Geltungsbereich des LSG in weiterer Zukunft eventuell zusätzliche Entwicklungen an dieser Stelle erleichtern würde. Nach regionalplanerischen Gesichtspunkten kommt auf Grund der Lage des Vorhabens in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet den Belangen von Naturschutz und Landespflege besondere Bedeutung zu. Die Stellungnahmen der entsprechenden Fachstellen sind daher besonders zu gewichten und dementsprechend zu berücksichtigen. Im Hinblick auf die Struktur der geplanten Siedlungsentwicklung in diesem Bereich, wird eine Beteiligung der höheren Landesplanung bei der Regierung der Oberpfalz dringend angeraten

Die **Regierung der Oberpfalz** (in Form der höheren Landesplanungsbehörde und des Sachgebiets Städtebau) sehen das geplante Vorhaben kritisch. Die Planung stehe im Widerspruch zum Grundsatz 3.3 des LEP, eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur zu vermeiden. Denn statt einer harmonischen Ortsabrundung würde sich das neue Baugebiet aus städtebaulicher Sicht in exponierter Hanglage oberhalb des Baudenkmals des ehem. Benediktinerklosters deutlich vom bisherigen Ortsrand absetzen. Folglich würde nicht nur das von der ehem. Benediktinerabtei geprägte einmalige Ortsbild gestört werden, sondern auch ein neuer Siedlungsbereich im bisherigen Außenbereich hergestellt und damit ein qualitativ neuer Ansatz für künfti-

ge Siedlungserweiterungen vorgegeben und der Zersiedelung des Außenbereichs Vorschub geleistet werden. Dazu stehe die Planung aktuell noch im Widerspruch zum Grundsatz 3.1 „Flächensparen“ und zum Ziel 3.2 „Innen- vor Außenentwicklung“ des LEP.

Das **Sachgebiet Wasserrecht** erhebt keine Einwendungen. Gegen die Herausnahme der unten genannten Grundstücke aus dem LSG würden keine wasserrechtlichen oder bodenschutzrechtlichen Gründe bestehen. Es bestehen keine Wasserschutzgebiete, keine Überschwemmungsgebiete, keine Oberflächengewässer, keine Atlastenverdachtsflächen. Der Boden ist auch nicht besonders hochwertig, dennoch gehen durch die Überplanung als künftiges Wohngebiet wieder landwirtschaftliche Produktionsfläche verloren.

Das **Wasserwirtschaftsamt** erhebt keine Einwendungen. Die Teilfläche liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten und vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Ebenso erstreckt sie sich nicht auf sog. wassersensible Bereiche.

Weitere Fachstellen haben sich nicht geäußert.

3. 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 erheblich beeinträchtigt werden.

Der Kreistag hat das Interesse der Allgemeinheit an der Herausnahme in Relation zu setzen mit den Belangen des Landschaftsschutzes. Der Landkreis als Verordnungsgeber 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 Brennberg an der Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet die entgegenstehenden Belange noch überwiegt.

Auf der einen Seite bringt die untere Naturschutzbehörde in ihrer Stellungnahme deutlich zum Ausdruck, dass aus ihrer Sicht der fragliche Bereich in besonderem Maße schützenswert ist und ein Eingriff in das Landschaftsbild an dieser besonders exponierten Stelle nicht durch entsprechende Gestaltungsmöglichkeiten kompensiert werden könnte. Zudem wurden auch von anderen Fachstellen (regionaler Planungsverband, Sachgebiet Bauleitplanung, Regierung der Oberpfalz) erhebliche Bedenken geäußert, hinsichtlich der erforderlichen Bauleitplanung und der zu beachtenden und einzuhaltenden Vorgaben der Raumordnung an diesem Standort.

Auf der anderen Seite ergibt sich aufgrund der bisherigen landwirtschaftliche Nutzung (vorwiegend Grünland) und der fehlenden Biotop- bzw. FFH- Kartierung mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ein naturschutzrechtlich relevanter Eingriff, der kompensiert werden kann. Kompensiert werden soll die Herausnahme unter anderem auch durch die Wiedereingliederung des 2014 aus dem Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung entnommenen Flurstücks 214 Gemarkung Frauenzell (Fläche: 10.380 m²).

Die von den Fachstellen erhobenen Bedenken hinsichtlich der Vorgaben der Bauleitplanung und Raumordnung sind von der Gemeinde Brennbach in dem für die Ausweisung von Bauflächen erforderlichen Bauleitplanverfahren abzuarbeiten. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist ein Bedarfsnachweis vorzulegen. Die Gemeinde muss sich dabei insbesondere mit den vorhandenen Flächenpotenzialen (Baulücken, Leerstände etc.) im Innenbereich im gesamten Gemeindegebiet auseinandersetzen. Innenpotenziale sind vorzugsweise zu entwickeln. Darüber hinaus soll die Siedlungserweiterung dort stattfinden, wo bereits eine geeignete Infrastruktur vorhanden ist, z.B. der Hauptort Brennbach.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine belastbare Aussage der Landesplanung zur Vereinbarkeit mit dem Ziel 3.2 insofern erst anhand entsprechend ausgearbeiteten Unterlagen im Bauleitplanverfahren getroffen werden kann.

Da eine angemessene Kompensation für den schweren Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet zumindest möglich erscheint, stehen die in Bezug auf die konkrete Bauleitplanung erhobenen Bedenken einer Herausnahme der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet zumindest nicht unüberwindlich gegenüber. Bei einer Interessenabwägung überwiegt hier daher noch das Interesse der Gemeinde an der Herausnahme der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet.

Die Verwaltung schlägt daher vor, dem Antrag der Gemeinde Brennbach zu entsprechen.

Beschlussvorschlag

Der Unterausschuss empfiehlt dem Kreistag,

1. die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke Flurnr. 95/1, 95/2, 95/3, 95/4, 95/5 und 95/6 der Gemarkung Frauenzell gemäß dem anliegenden Lageplan aus dem Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung herauszunehmen und
2. dem Erlass einer entsprechenden Änderungsverordnung zuzustimmen.

Landkreis Regensburg

Michael Iglhaut

Leiter Bauamt

S 4, 06.10.2021

Anlage(n)

1. LSG Überblick im Landkreis Regensburg – Brennbere / Frauenzell
2. Luftbild – Frauenzell 1:5000
3. Luftbild – Frauenzell 1:5000 mit LSG
4. Luftbild – Frauenzell 1:1000 mit Lageplan
5. Vorentwurf für Parzellierung