## 40. Sitzung des Marktgemeinderates am 29.02.2024

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

---

### 2. Bebauungsplan Nr. 48 "Am Regensburger Weg 2"

### 2.2 10. Änderung des Flächennutzungsplanes; Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss

**Sachverhalt:**

Auch für die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 48 „Am Regensburger Weg 2“ hat der Marktgemeinderat am 16. Mai 2023 den Auslegungs- und Billigungsbeschluss gefasst.

Da es sich um die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB handelt wurden die öffentliche Auslegung/Veröffentlichung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zeitgleich mit dem Bebauungsplan durchgeführt.

Auch beim Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans ergeben sich Änderungen und es handelt sich um eine Aufstellung im Parallelverfahren, deshalb soll in der heutigen Sitzung auch der erneute Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

Von Seiten der Bürgerschaft ging während der Auslegung keine Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplanes ein.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum größten Teil beim vorangegangen Tagesordnungspunkt 2.1 – Bebauungsplan Nr. 48 „Am Regensburger Weg 2“; Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss – abgewogen. Die Stellungnahmen betreffen überwiegend die gesamte Bauleitplanung (Bebauungsplan und Änderung des Flächennutzungsplanes). Es wird auf diesen Tagesordnungspunkt verwiesen.

Folgende Stellungnahmen betreffen nur die 10. Änderung des Flächennutzungsplans:

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange werden wie folgt behandelt:

1. **Landratsamt Regensburg, Bauleitplanung, 08.01.2024**

   Nachfolgende Fachstellen haben zu der im Betreff genannten Bauleitplanung eine Stellungnahme abgegeben:

   - L 18, Fachreferent für Denkmalschutz
   - S 31, Staatliches Abfallrecht, Wasserrecht und Gewässerschutz
   - S 33-2, Natur- und Landschaftsschutz
   - S 44, Tiefbau, Kreisbauhof

Die Fachstellen L 31, Verkehrsentwicklung, S 33-1, Immissionsschutz, und S 52, Gesundheitsamt brachten keine Äußerung vor, so dass davon ausgegangen werden kann, dass mit der Planung Einverständnis besteht oder die wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Flächennutzungsplan nicht berührt werden.

Die seitens des Sachgebietes S 41, Bauleitplanung, in der Stellungnahme vom 02.02.2023 vorgebrachten Einwendungen wurden entgegen dem Protokoll zur Marktgemeinderatssitzung vom 16.05.2023 nicht in den Entwurf eingearbeitet. An den nicht bzw. unzureichend in der Planung Eingang gefundenen Anregungen halten wir vollumfänglich fest. Ergänzend hierzu verweisen wir auf unsere Handskizzen (Anmerkungen in rot) als Bestandteil unserer Stellungnahme. Aktuell erachten wir die vorgelegten Planungsunterlagen für eine Genehmigung des Flächennutzungsplanes nicht als ausreichend.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

### 2.2.3 Städtebauliche Zielvorstellung

Neben dem rechnerisch prognostizierten Bedarf ist für die kommunale Bauleitplanung auch die städtebauliche Zielvorstellung entscheidend. Die Zielvorstellung hinsichtlich der wohnbaulichen Entwicklung hat die Markgemeinde Schierling in einem städtebaulichen Entwicklungskonzept für die Wohnbauflächenentwicklung im Jahr 2017 festgelegt. Die vorliegende Bauleitplanung umfasst dabei im Entwicklungsschwerpunkt Schierling Nord einen Teilbereich der Gesamtentwicklungsfläche.

Die rechnerischen Prognosezahlen zeigen, dass die sich die gewählte Entwicklungsgröße für einen Prognosezeitraum von ca. fünf Jahren an der unteren Grenze bewegt.

Bestätigt wird diese Einschätzung der Marktgemeinde auch durch die immense Anzahl von ca. 600 Vormerkungen auf Wohnbaugrundstücke. Der konkret bestehende Bedarf könnte durch den derzeit im Parallelverfahren entwickelten Bebauungsplan, nicht in vollem Umfang gedeckt werden. Darüber hinaus ist jedoch auch der derzeitige Rückgang im Wohnungsneubau aufgrund der Lieferengpässe und der Inflation zu berücksichtigen. Längerfristig dürften sich diese Entwicklungen jedoch nivellieren. Zumindest ist festzustellen, dass die Baufinanzierungszinsen zum Ende des Jahres 2022 sich auf einem Niveau eingependelt haben, dass vor der länger währenden „Nullzinsphase" ein übliches Niveau war. Auch mit diesen, derzeit aktuellen Zinsen waren bauliche Entwicklung auch in der Vergangenheit möglich.

Es ist derzeit auch noch nicht absehbar, ob sich die zuletzt wieder deutlich zunehmenden Flüchtlingsströme in einen zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf niederschlagen.

In der Gegenüberstellung mit den Vormerkungen ist erkennbar, dass der vorliegende Bauleitplan auch dann bedarfsgerecht wäre, wenn nur jede fünfte bis sechste Vormerkung für den vorliegenden Planbereich aktuell ist. Die Markgemeinde Schierling sieht diese immense Anzahl von Vormerkungen auch als Indiz an, dass aufgrund der guten strukturellen Lage weiterhin eine dynamische Entwicklung stattfinden wird.

Eine nach den gesetzlichen Vorgaben vorausschauende Entwicklung des Gemeindegebietes ist im wesentlichen Aufgabe der Flächennutzungsplanung für das gesamte Gemeindegebiet.

---

[3] 2,238 – 2,288 = 0,05 x 3.589 = 179 EW/32,5 EW/ha = ca. 5,5 ha Wohnbauflächenzusatzbedarf

[4] Wohnbauflächen-Entwicklungskonzept (2017), S. 22

[5] 0,662 x (44-4)= ca. 26,5 ha

zwischenzeitlich haben wir 2024 und in dem Zeitraum Oktober bis Mitte Dezember 2023 betrugen die Bauzinsen etwa 3,5 und 4,5 Prozent

Der Planer stellt dazu fest:

Eine Stellungnahme des Landratsamtes vom 2. Februar 2023 liegt weder der Marktgemeindeverwaltung noch dem Planverfasser vor.
Das Protokoll zur Behandlung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens beinhaltet die Aussage, dass der Flächennutzungsplan entsprechend der Anmerkungen geändert wird.

Ein Übersichtslageplan wird noch ergänzt. Für den Teil des wirksamen Plans verweist die Deckblattänderung auf die Legende des wirksamen Flächennutzungsplanes. Flächen für die Landwirtschaft sind innerhalb der Deckblattänderung nicht dargestellt. Eine fortlaufende Nummerierung von Deckblattänderungen liegt in der Marktgemeinde Schierling nicht vor.

Dem Planverfasser erschließt sich nicht, warum der Flächennutzungsplan nicht genehmigungsfähig sein sollte. Entsprechende Gründe hat die Fachstelle nicht dargelegt.
Die Höhere Landesplanungsbehörde hat keine Verstöße gegen Ziele oder Grundsätze der Raumordnung geltend gemacht. Bebauungsplan und Flächennutzungsplan sind aufeinander abgestimmt. Der Bebauungsplan beinhaltet kein urbanes Gebiet mehr.

Auf die gesonderte Datei zur Planzeichnung in der Anlage wird verwiesen.
Die Anmerkung zur Begründung unter Ziffer 2.2.3 ist für die Erforderlichkeit der Deckblattänderung nicht relevant.

Der Marktgemeinderat stellt dazu fest:
Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme und die Hinweise zur Kenntnis.

Der Marktgemeinderat stimmt den Feststellungen des Planers zu und erhebt sie zum Beschluss.

Die Planung ist entsprechend zu ändern.

2. **Landratsamt Regensburg, Tiefbau, Kreisbauhof, 12.10.2023**

   Die Belange des Sachgebietes S 44 sind von der Planung nicht berührt.

   Stellungnahme:
   Die innere Erschließung und die Anbindung an das vorhandene Straßennetz ist gemäß den Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen RASt 06 und den Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen RSIO 12 auszubilden.
   Wir verweisen dabei auf die Ausbildung von Eckausrundungen, insbesondere bei Wendestellen.
   Die Sichtdreiecke an Kreuzungsbereichen und Zufahrten sind dauerhaft von jeglichen Hindernissen freizuhalten.

Der Marktgemeinderat stellt dazu fest:
Die Hinweise zum Flächennutzungsplan werden zur Kenntnis genommen.

Planänderungen sind nach Abwägung nicht zu veranlassen.

3. **Landratsamt Regensburg, Fachtechnik für Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz sowie für Wasserwirtschaft, 22.12.2023**

   An der geplanten nördlichen Grenze des WA-Gebietes sollte noch eine Eingrünung auf öffentlichem Grund dargestellt werden (wie im BP am nördlichen Rand von Fl.-Nr. 3842 schon entsprechend eingeplant).

Der Marktgemeinderat stellt dazu fest:
Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme und die Hinweise zur Kenntnis.

Die angesprochene Eingrünung ist im Bebauungsplan festgesetzt. Die Umsetzung ist durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche gesichert.
Eine Übernahme in den Flächennutzungsplan ist nach Abwägung nicht erforderlich.

4. **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regensburg-Schwandorf, 19.01.2024**

   Bei den durch das Vorhaben betroffenen Flächen incl. der Ausgleichfläche in der Laaberaue handelt es sich - vorbehaltlich der unten genannten Ausgleichsfläche - nicht um Wald. Forstliche Belange werden daher nicht berührt. Die Flur-Nr. 4607/1 ist derzeit als - laut RISBY - als Ausgleichsfläche für das Baugebiet „Markstein“ belegt. Hier sollte geprüft werden, ob sich durch die „Umwidmung“ zur Retentionsfläche ein Änderungsbedarf ergibt.

Der Marktgemeinderat stellt dazu fest:
Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme und die Hinweise zur Kenntnis.
Die Hinweise zur Ausgleichsfläche werden zur Kenntnis genommen und überprüft.

Die restlichen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind entweder mit der Planung zum Flächennutzungsplan einverstanden, gaben keine oder eine gemeinsame Stellungnahme zum Bebauungsplan und zum Flächennutzungsplan ab, die bereits in Top 2.1 behandelt wurde.

**Beschluss:**

Nach Abwägung aller eingegangenen Stellungnahmen zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes nimmt der Marktgemeinderat Kenntnis vom Anhörungsverfahren nach § 3 Abs.2 BauGB (Bürgerbeteiligung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange). Die jeweiligen Feststellungen zu den Stellungnahmen werden hiermit zum Beschluss erhoben.

Der Marktgemeinderat billigt den vom Stadtplaner und Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. (FH) Bernhard Bartsch aus Sinzing ausgearbeiteten Entwurf, inklusive Begründung und Anlagen in der bei der Sitzung vorgestellten Fassung vom 29. Februar 2024 der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Verwaltung wird beauftragt, die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und die erneute förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Einstimmig beschlossen Ja 21 Nein 0 Anwesend 21 Persönlich beteiligt 0**

---

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Schierling, 11.03.2024

Kiendl
Erster Bürgermeister