

3. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan

„Bayerwaldstraße“

Ortsteil Donaustauf

Begründung (Teil D)



Markt Donaustauf

1. Bürgermeister Jürgen Sommer

Wörther Straße 5, 93093 Donaustauf

Fassung: 12.11.2020 - ENTWURF -

Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ **DIPL. ING. (FH)**

STADTPLANUNG ■ **LANDSCHAFTSARCHITEKTUR**

ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Inhalt

| | |
|---|-----------|
| BEGRÜNDUNG (3. Änderung) | 4 |
| 1 Ausgangssituation | 4 |
| 1.1 Lage und Dimension | 4 |
| 1.1.1 Nutzungen..... | 5 |
| 1.1.2 Verkehrliche Erschließung | 6 |
| 1.1.3 Orts- und Landschaftsbild | 6 |
| 1.1.4 Naturhaushalt | 8 |
| 2 Planungsrechtliche Ausgangssituation | 9 |
| 2.1 Wirksamer Flächennutzungsplan | 9 |
| 2.2 Wirksamer Bebauungsplan | 11 |
| 2.3 Verfahrenswahl | 12 |
| 3 Ziel und Zweck der Planung | 13 |
| 3.1 Planungsanlass | 13 |
| 3.2 Bedarfsdarlegung | 15 |
| 3.2.1 Erforderlichkeit der Planung..... | 15 |
| 3.2.2 Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre | 18 |
| 3.3 Planungsalternativen | 18 |
| 3.4 Städtebauliches Konzept | 21 |
| 3.5 Konzeption, Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften | 24 |
| 3.5.1 Art der baulichen Nutzung, Trennungsgebot | 24 |
| 3.5.2 Art der baulichen Nutzung, Räumliche und inhaltliche Gliederung | 27 |
| 3.5.3 Städtebauliche Festsetzungen | 28 |
| 3.5.4 Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB | 33 |
| 4 ZIELE DER RAUMORDNUNG | 34 |
| 4.1 Landesentwicklungsprogramm | 34 |
| 4.2 Regionalplan | 35 |
| 5 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN, KONFLIKTMINIMIERUNG | 35 |
| 5.1 Erschließung, Versorgungseinrichtung und Infrastruktur | 35 |
| 5.1.1 Erschließung / Verkehr | 35 |
| 5.1.2 Abwasserbeseitigung; Niederschlagswasserbewirtschaftung | 36 |
| 5.1.3 Weitere Sparten..... | 37 |
| 5.1.4 Brand- und Katastrophenschutz | 37 |
| 5.1.5 Abfallbeseitigung | 37 |
| 5.2 Denkmalschutz | 37 |
| 5.3 Bodenordnerische Maßnahmen | 40 |
| 5.4 Belange des Umweltschutzes (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) | 40 |
| 5.4.1 Mensch, Bevölkerung, Gesundheit, Immissionsschutz | 40 |
| 5.4.2 Naturschutz und Landschaftspflege, europäischer Gebietschutz..... | 42 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 5.4.3 | Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, artenschutzrechtliche Belange | 42 |
| 5.4.4 | Boden und Fläche | 42 |
| 5.4.5 | Wasser und Gewässerschutz | 42 |
| 5.4.6 | Klima/ Luft, Klimaschutz, Erhalt der bestmöglichen Luftqualität..... | 43 |
| 5.4.7 | Landschafts- und Ortsbild | 43 |
| 5.4.8 | Kultur- und sonstige Sachgüter..... | 43 |
| 5.4.9 | Abfälle und Abwasser | 44 |
| 5.4.10 | Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energie | 44 |
| 5.4.11 | Störfallschutz, Schutz vor schweren Unfällen und Katastrophen..... | 44 |
| 6 | GRÜNORDNUNGSPLANUNG | 44 |
| 6.1 | Leitziele grünordnerische Festsetzungen..... | 44 |
| 6.2 | Städtebauliche Eingriffsregelung | 44 |

ANLAGEN

Entwurf i. d. Fassung vom 12.11.2020

BEGRÜNDUNG (3. Änderung)

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes „Bayerwald-Straße“ beinhaltet erforderliche Anpassungen der bisherigen städtebaulichen Planung. Darüber hinaus wird mit Änderung der Geltungsbereich des ansonsten weiterhin gültigen Bebauungsplan erweitert. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung i.S. des §13a BauGB erfolgt für den Änderungsbereich eine komplette Überarbeitung der Planzeichnung als auch der textlichen Festsetzungen und Hinweise und ersetzt somit den Teilbereich des bisher wirksamen Bebauungsplanes im vorliegenden Geltungsbereich vollumfänglich.

1 Ausgangssituation

1.1 Lage und Dimension

Der Markt Donaustauf liegt im östlichen Teil des Landkreis Regensburg nördlich der Donau mit Anbindung an die Staatsstraße St 2125. Die Änderungsfläche liegt am Brühl westlich des Burgberges und wird von der Prüllstraße im Osten, der westlich verlaufenden Bayerwaldstr. begrenzt. In einer Entfernung von 150 m verläuft südlich die an die Staatsstraße anbindende Regensburger Straße.





Die Gesamtfläche beträgt 2,63 ha und gliedert sich wie folgt:

| Gepplante Nutzung | Fläche |
|---|-----------------------------|
| WA Allgemeines Wohngebiet | 6.230 m ² |
| MD Dorfgebiet | 17.150 m ² |
| Versorgungsflächen | 155 m ² |
| Verkehrsflächen: Priv. Verkehrsflächen | 145 m ² |
| Verkehrsflächen: öffentl. Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün | 1.915 m ² |
| Private Grünfläche | 720 m ² |
| Gesamt | 26.315 m² |

1.1.1 Nutzungen

Der bereits im ursprünglichen Bebauungsplan enthaltene Änderungsbereich wird im Norden und Süden derzeit noch überwiegend landwirtschaftlich (Grünland-/ Ackerflächen) genutzt. Die dazwischen liegende zentrale und stark versiegelte Fläche war bisher Standort von Produktions- und Gewerbehallen der Fa. Czech, die bereits beseitigt wurden. Dieses Grundstück liegt seitdem brach.

Der umliegende Siedlungsbereich ist bis auf den Burgberg, östlich der Prüllstraße zu großen Teilen bebaut und gemischt genutzt. Das Planungsgebiet bildet den Übergang und den Auftakt zu den nördlich und westlich angrenzenden Wohnbauflächen.

Der in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommene Baubestand entlang der Prüllstraße besteht aus landwirtschaftlichen Hofstellen und darin eingebundenen Wohnhäuser.

1.1.2 Verkehrliche Erschließung

Die Planungsfläche ist über öffentlichen Straßen und Wege erschließbar und liegt verkehrstechnisch zentral angebunden an den innerörtlichen Sammelstraßen, der Bayerwald und Prüllstraße.

Die verkehrstechnische Erschließung ist von der Bayerwaldstraße aus vorgesehen. Die Verbindung zur Prüllstraße wird nicht als Durchgangsstraße für den motorisierten Verkehr ausgebildet. Hier ist lediglich die Durchfahrt für Fahrradfahrer und Fußgänger sowie für die Abfallentsorgung vorgesehen.

Die Erschließung der Fläche MD 2.1 bis 2.4 kann von der Bayerwaldstraße aus oder von der vorhandenen Hofstelle im MD1 aus erfolgen. Der Teilbereich MD2.1 bis MD2.3 ist auch über die öffentliche Verkehrsfläche zwischen WA1 und WA2 aus erschließbar.

Die Erschließungsstraßen im WA1 und MD3 sind als beschränkt öffentliche Verkehrsflächen mit einer vorgesehenen Widmung als Eigentümerweg nach Art. 53 Nr. 3 BayStrWG vorgesehen, da es kein städtebauliches Ziel ist, eine innerörtliche, öffentliche Verbindungsstraße zwischen Prüllstraße und Bayerwaldstraße zu entwickeln. Die Verkehrsflächen dienen lediglich der Erschließung der vorgesehenen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches. Zur Steuerung der zukünftigen Verkehrsströme ist es auch erforderlich, eine Zufahrt in die Teilflächen MD 3.2 und MD 3.3 von der Prüllstraße aus nicht zuzulassen. Der Bereich der Prüllstraße ist durch die Straßenbreite und die bestehende Verkehrsbelastung für weitere Erschließungsfunktionen nicht geeignet. Die Teilfläche WA2 soll verkehrstechnisch über die Bayerwaldstraße erschlossen werden. Damit können erschließungsrechtlich ungünstige Zuordnungsfragen zwischen den im Erschließungsvertrag festgelegten Erschließungsträger des WA1 1 bis WA1.11 und des MD2.1-2.3 vermieden werden.

In Teilbereichen sind private Anliegerwege für Gebäude in zweiter Reihe festgesetzt.

Für die Umsetzung der verkehrlichen Erschließung ist ein Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und den jeweiligen Grundstückseigentümern vorgesehen.

Durch die innerörtliche Lage ist eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben.

1.1.3 Orts- und Landschaftsbild

Die Planungsfläche liegt in ebener Lage am Fuß des markant aufsteigenden Burgbergs.

Die Planungsfläche stellt eine größere, derzeit weitgehend unbebaute bzw. brach liegende Baulücke im Innenbereich dar. Die bisherige, gewerbliche Nutzung wurde durch den Abbruch der Gebäude der Firma Czech aufgegeben. Die an die Baulücke anschließenden, bebauten Flächen sind uneinheitlich. Nördlich und westlich der Planungsfläche schließen größere Wohngebiete mit zum Teil Einfamilienhäusern, zum Teil auch verdichteter Reihenhausbauung an. Südlich an die Planungsfläche besteht eine gemischte Nutzung mit diversen Gewerbebetrieben sowie Wohnnutzungen und auch landwirtschaftlichen Nutzungen. Die Bebauung entlang der Prüllstraße geht bis auf die historischen Ursprünge von Donaustauf zurück:



Abb.: Historische Karte, BayernAtlasPlus



Abb.: Blick von der Bayerwaldstraße zum Burgberg. Im Vordergrund die un bebauten, landwirtschaftlich genutzten Flächen, im mittleren Bereich die Abbrucharbeiten des ehemaligen Gewerbebetriebs, dahinter die historische Bebauung mit landwirtschaftlicher Nutzung am Fuß des Burgbergs

Die Burgruine ist mit dem Burgberg Baudenkmal und Ensemble.¹

¹ Denkmaldaten des BLfD: *Das Ensemble Donaustauf mit Walhalla-Landschaft hat seinen Einmaligkeitscharakter aus der Verbindung einer historisch gewachsenen Struktur und eines geschichtsbewussten Willensaktes von König Ludwig I. von Bayern. Ein hoch über der Donau aufsteigender Bergkegel war Anreiz für die Errichtung einer Burg und die Entstehung einer Siedlung unmittelbar zu seinen Füßen.*

1.1.4 Naturhaushalt

Durch den Abbruch der gewerblichen Gebäude konnte eine großflächige Versiegelung im zentralen Planungsbereich beseitigt werden. Derzeit liegt die Fläche brach. Eine Erkundung und Sanierung hinsichtlich Altlasten liegt vor. Erhebliche, den Naturhaushalt stark belastende Rückstände konnte nicht festgestellt werden.

Im Planungsbereich verläuft ein kleiner Bach, der im weiteren Verlauf im Bereich der vorhandenen Bebauung verrohrt ist.

Im Planungsbereich sind keine nennenswerten, biotopartigen Gehölzstrukturen vorhanden.

Der Bachlauf ist in der (veralteten) Biotopkartierung als Biotop gelistet. Der Bachlauf weist weitgehend keine naturnahen Strukturen mehr auf. Lediglich in einem kleineren Teilabschnitt bestehen Reste von Ufergehölzen.

Die Planungsfläche weist aufgrund der topographischen Situation einen geringen Grundwasserflurabstand auf. Die Fläche liegt durch den Donaudamm nicht mehr im 100-jährlichen Überschwemmungsbereich der Donau, jedoch innerhalb der Hochwassergefahren Fläche HQ extrem.



Abb.: links verbauter Bachbereich

rechts befestigter Uferbereich, Reste von Ufergehölzen

2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für weite Teile der Planungsfläche besteht der ältere Bebauungsplan Bayerwaldstraße mit wirksamen Änderungen. Die an die Prüllstraße angrenzende Bebauung ist derzeit unbeplanter Innenbereich.

2.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) ist die Änderungsfläche im westlichen Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA), im östlichen Teil als Mischbaufläche (M) dargestellt. Mit Aufstellung der 3. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung ist eine Berichtigung des FNP für den Änderungsbereich verbunden.

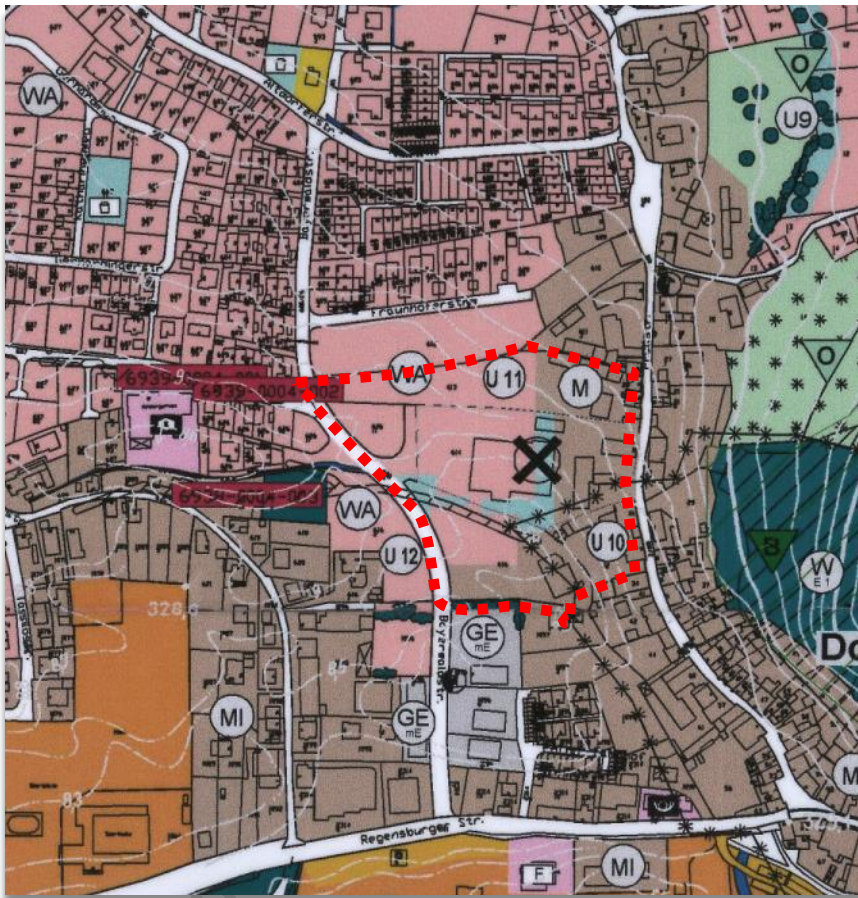


Abb.: wirksamer Flächennutzungsplan

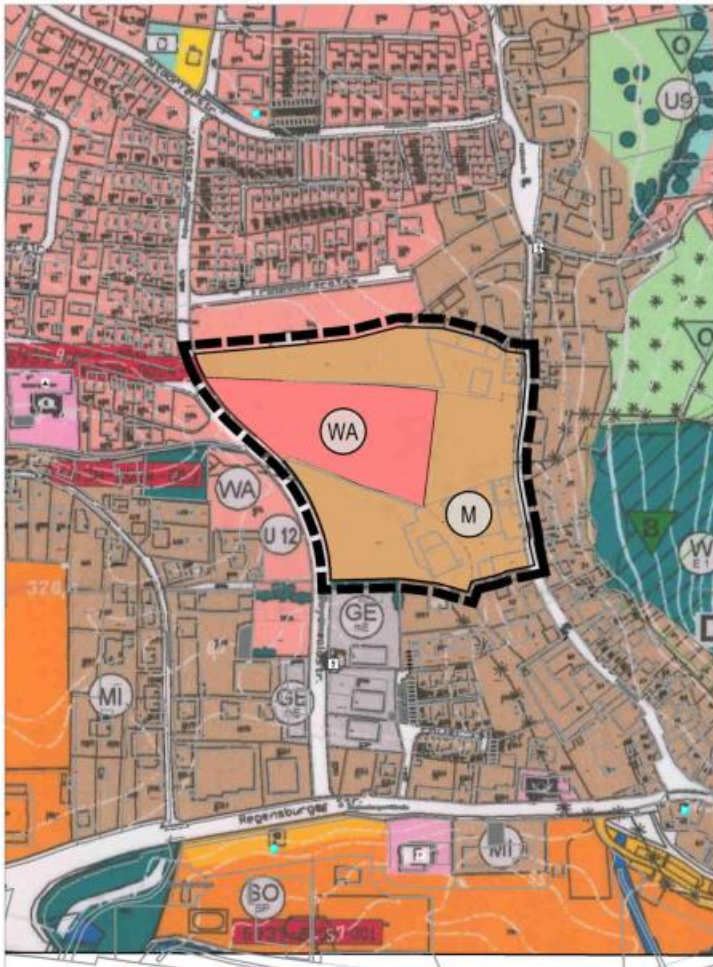
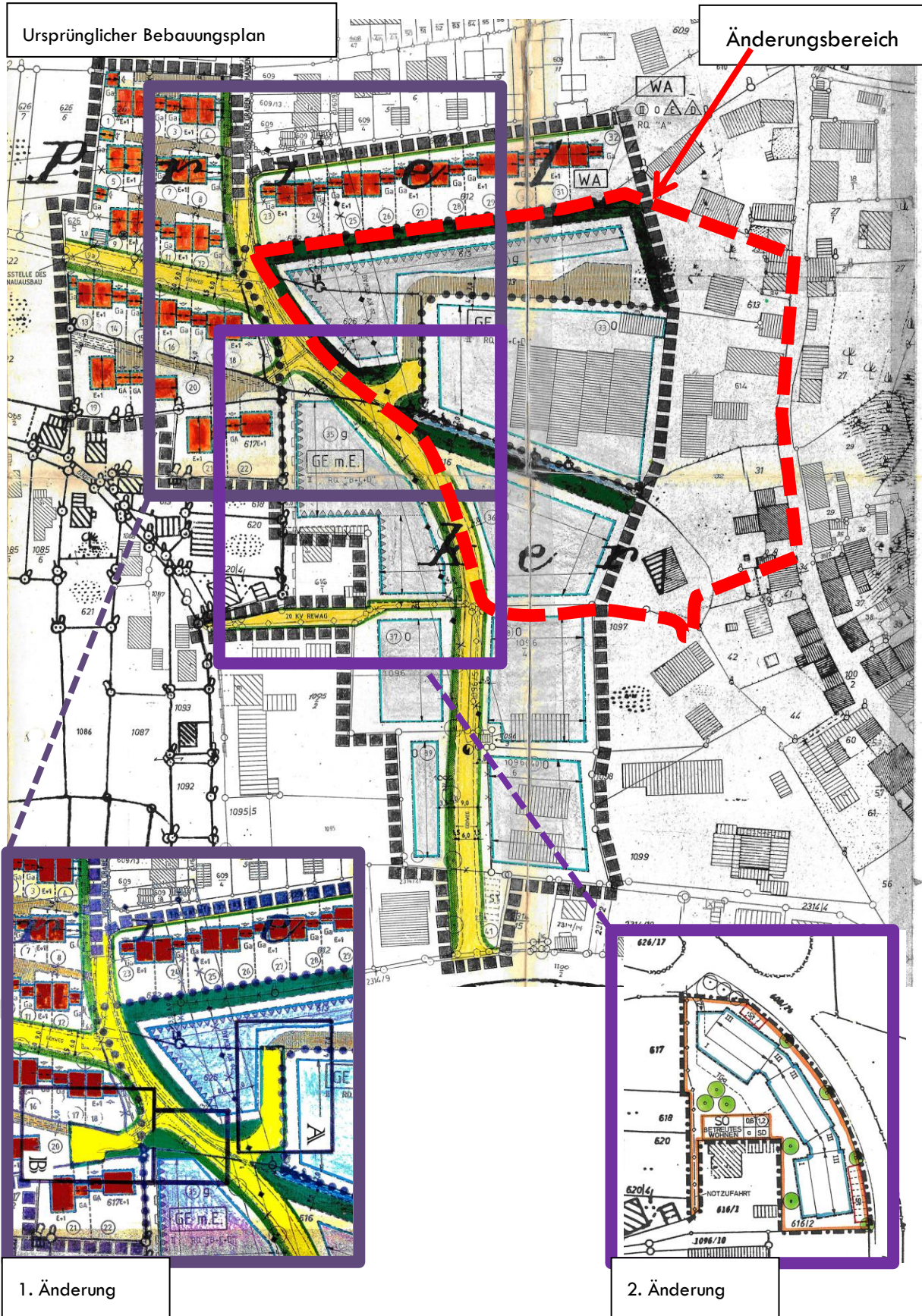


Abb.: Berichtigung des Flächennutzungsplanes

2.2 Wirksamer Bebauungsplan

Der wirksame Bebauungsplan setzt im westlichen Planungsbereich als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet fest.



2.3 Verfahrenswahl

Der Bebauungsplan dient den Zielen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Für die zentrale Fläche des ehemaligen Gewerbebetriebs, die derzeit brach liegt, ist eine Wiedernutzbarmachung entsprechend den städtebaulichen Zielen und dem vorliegenden Bedarf vorgesehen. Für die beiden nördlich und südlich anschließenden, bisher unbebauten Flächen, ist eine Änderung der Art der baulichen Nutzung erforderlich, um eine Nutzung entsprechend den städtebaulichen Zielen der Marktgemeinde unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele der jeweiligen Eigentümer zu erreichen. Unter Einbeziehung der verbleibenden, derzeit bebauten Flächen des MD1 wird eine städtebaulich geordnete, hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung aufeinander abgestimmte städtebauliche Entwicklung erreicht. Mit der Änderung auf MD2.1-2.3 im nördlichen Teil des Geltungsbereiches wird zudem die Umsetzung des im Bebauungsplan beinhalteten allgemeinen Wohngebiets im nördlichen Anschluss durch den Wegfall der im Gewerbegebiet erforderlichen, baulichen Schallschutzmaßnahme erleichtert.

Ziel der vorliegenden Änderung ist es somit, eine von vier Seiten bebaute Innenentwicklungsfläche einer baulichen Entwicklung zuzuführen, um den Flächenverbrauch im Außenbereich aufgrund des vorliegenden, derzeit nicht vollständig abgedeckten Wohnflächenbedarf sowie der Erweiterungswünsche der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen reduzieren zu können.

Die für ein Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erforderlichen Voraussetzungen liegen vor.

Die Änderung dient gemäss § 13a (1) BauGB Massnahmen der Innenentwicklung. Nach §13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird damit auch der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt mit ca. 13.000 m² überbaubarer Fläche gem. §13a unter dem Schwellenwert von 20.000 m² bzw. 70.000 m² gemäss § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB.

Die Ermittlung der innerhalb des Geltungsbereichs zulässigen Grundfläche ergab:

| Teilfläche | Größe | GRZ | GR |
|--------------|-------|-----|---------------|
| MD2.1-2.3 | 4.400 | 0,6 | 2.640 |
| MD2.4 | 3.600 | 0,6 | 2.160 |
| WA2 | 1.300 | 0,4 | 520 |
| WA1.1-1.11 | | | 2.125 |
| MD3.1-3.4 | 2.870 | 0,6 | 1.720 |
| MD1 Nord | 2.075 | 0,6 | 1.245 |
| MD1 Süd | 4.200 | 0,6 | 2.520 |
| Summe | | | 12.930 |

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen gemäß Kap. 5.4 nicht.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB wird wie folgt angewendet:

Es gelten die Vorschriften der §§ 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde nicht verzichtet.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung ist der Anlage des Bebauungsplanes enthalten.

3 Ziel und Zweck der Planung

3.1 Planungsanlass

Die mit Gewerbebetrieben durchsetzte Baustruktur entlang der Regensburger Straße setzte sich bisher bis in den Planungsbereich durch den Gewerbebetrieb Firma Czech fort.

Weiter nördlich und westlich entstanden größere Wohnbauflächen. Der städtebauliche Konflikt zwischen den unverträglichen Nutzungen Gewerbe und Wohnen konnte bisher durch das Freihalten einer geringfügigen, unbebauten Abstandsfläche minimiert werden.



Abb.: bisherige, gewerbliche Nutzung in der Bildmitte, östlich angrenzend historische Baustruktur des Dorfgebietes, Richtung Norden und Westen erkennbare, unbebaute Flächen zur Wohnbebauung

Der Gewerbebetrieb Czech wurde zwischenzeitlich aufgegeben, die Betriebsgebäude wurden abgebrochen. Das Grundstück wurde verkauft. Mit dem neuen Eigentümer besteht nun die Chance, die innerörtliche Baulücke einer neuen Nutzung zuzuführen und dabei die planungsrechtlichen Konflikte zwischen Gewerbebetrieben und der vorhandenen Wohnnutzungen zu minimieren.

Zudem bestehen durch die beiden vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe Erweiterungswünsche, die durch die immissionsschutzrechtlich sinnvolle Abstufung zwischen Dorfgebieten und allgemeinen Wohngebieten erreicht besser werden können.

Für das Grundstück des ehemaligen Gewerbebetriebs bestanden bereits eine Vielzahl von städtebaulichen Konzepten und Bebauungsvorschlägen. In einem längeren Abstimmungsprozess konnte ein städtebauliches Konzept gefunden werden, das eine flächensparende Nachverdichtung und die Wiedernutzbarmachung der Flächen ermöglicht.

Zur Einbindung der städtebaulichen Konzepts in das städtebauliche Gesamtumfeld war die Abgrenzung des Geltungsbereiches entsprechend zu fassen.

Das bisher gewerblich genutzte Grundstück soll entsprechend dem Fehlbedarf an ausreichendem Wohnraum in Donaustauf vorrangig zur Wohnbebauung genutzt werden.

Alternativ wäre die Entwicklung eines Dorfgebietes denkbar. Durch die im direkten Anschluss an den historischen Ort noch bestehenden, landwirtschaftlichen Nutzungen wäre ein möglicher Konflikt zwischen der landschaftlichen Tätigkeit und der Wohnnutzung dann ggf. besser vermeidbar. Andererseits besteht insbesondere für das bisher gewerblich genutzte Grundstück derzeit kein Bedarf an landwirtschaftlichen Nutzungen oder im Dorfgebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen.

Die Anpassung der Art der baulichen Nutzung sowie die vorgesehene Wiedernutzbarmachung von brach liegenden Flächen erfordern die Änderung des Bebauungsplans mit einer geringfügigen Erweiterung zur städtebaulich sinnvollen Abrundung des Quartiers zwischen Prüllstraße und Bayerwaldstraße.

Die aktuell bestehende planungsrechtliche Situation mit einem festgesetzten Gewerbegebiet, u. a. auf FINr. 613 wird der örtlichen Situation und dem Planungswillen der Marktgemeinde nicht gerecht. Die Marktgemeinde beabsichtigt in diesem Bereich des Gemeindegebiets aufgrund der potentiellen Konflikte zwischen Gewerbe und anderen Nutzungen keine gewerblichen Nutzungen mehr. Gleichzeitig sollen mit der Planung der wechselbezüglichen Auswirkungen der Planung gegenüber der Bestandsnutzung eine planerische Lösung zugeführt werden.

Soweit dem Eigentümer des Grundstücks FINr. 613 durch die Überplanung nach dem geltenden Bebauungsplan „Bayerwald-Strasse“, 1. Änderung bestehende gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten entzogen werden, ist dies vor dem Hintergrund der gemeindlichen Planungsziele gerechtfertigt.

Durch die Aufhebung der gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten wird die bauliche Entwicklung der betroffenen Flächen nicht gänzlich ausgeschlossen. Vielmehr wird die Nutzung in einer Nutzung als Dorfgebiet überführt. Insoweit stehen dem Entzug von gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten neu andere Bebauungsmöglichkeiten für die Eigentümer Kompensator gegenüber. Die Gemeinde geht davon aus, dass hierdurch eine vergleichbare Ausnutzung der Eigentumsrechte gewährleistet ist.

Gleichzeitig überwiegen nach Auffassung der Marktgemeinde die dargelegten städtebaulichen Zielsetzungen die entstehenden Eigentumseinschränkungen und die Interessen der Eigentümer am Erhalt des status quo. Eine gewerbliche Nutzung ist aufgrund der zu erwartenden Konflikte mit der umliegenden Wohnbebauung städtebaulich nicht zweckmäßig. Ungeachtet dessen strebt die Marktgemeinde die Aufwertung des innerörtlichen gelegenen Plangebiets mit einer höheren Wohnanteil an.

Sie gewichtet insoweit die Planungsziele höher als die betroffenen Interessen der Eigentümer und insbesondere das Recht jede Nutzungsform auf jedem Grundstücksteil ausüben zu können. Die Marktgemeinde gewährleistet nach wie vor eine weitreichende bauliche Ausnutzung der Grundstücke.

Für die Marktgemeinde Donaustauf ergab sich somit das Erfordernis, eine städtebaulich geordnete, nachhaltige Entwicklung durch die Änderung des Bebauungsplanes und die Erweiterung Richtung Prüllstraße vorzunehmen. Die Einbeziehung bisher ungeplanter Bereiche entlang der

Prüllstraße war erforderlich, um das genannte Planungsziel zu erreichen und eine anderweitige Entwicklung im Rahmen des Einfügebots nach § 34 BauGB zu vermeiden.

Zudem werden vor allem erschließungstechnische Fragen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und einem flankierenden, städtebaulichen Vertrag gelöst.

3.2 Bedarfsdarlegung

3.2.1 Erforderlichkeit der Planung

Für den Bedarf an zukunftsfähigen Gewerbeflächen stehen im gesamten östlichen Landkreis Regensburg mehrere Gewerbe- und Industriegebiete zur Verfügung. Eine weitgehend uneingeschränkte Nutzung als Gewerbegebiet ist im direkten Umfeld des Ortes Donaustauf aufgrund der städtebaulichen und topographischen Struktur kaum möglich. Zudem hat die Rechtsprechung der Oberverwaltungsgerichte und Bundesverwaltungsgerichtes zuletzt klargestellt, dass Gewerbegebiete nicht vollständig schalltechnisch kontingentiert werden können, ohne dass im Gemeindegebiet eine uneingeschränkt gewerblich nutzbare Fläche im Rahmen der gebietsübergreifenden Gliederung vorliegt. Die Weiterführung der bisher im Bebauungsplan beinhalteten, eingeschränkten Gewerbenutzung ist somit nicht mehr zeitgemäß.

Hinzu kommt, dass im gesamten Umfeld des Oberzentrums Regensburg und somit auch in Donaustauf ein in den letzten Jahren erheblich zunehmender Bedarf an Wohnbauflächen festzustellen ist.

Viele Studien und Untersuchungen zeigen, dass insbesondere in der Wachstumsregion Regensburg in den vergangenen Jahren weit weniger Wohnungen hergestellt wurden, als nachgefragt wurde.

Zudem zeigen die Prognosen, dass auch zukünftig eine überdurchschnittlich starke Zunahme der Wohnbautätigkeit in Regensburg und dem Landkreis zu bewältigen ist.

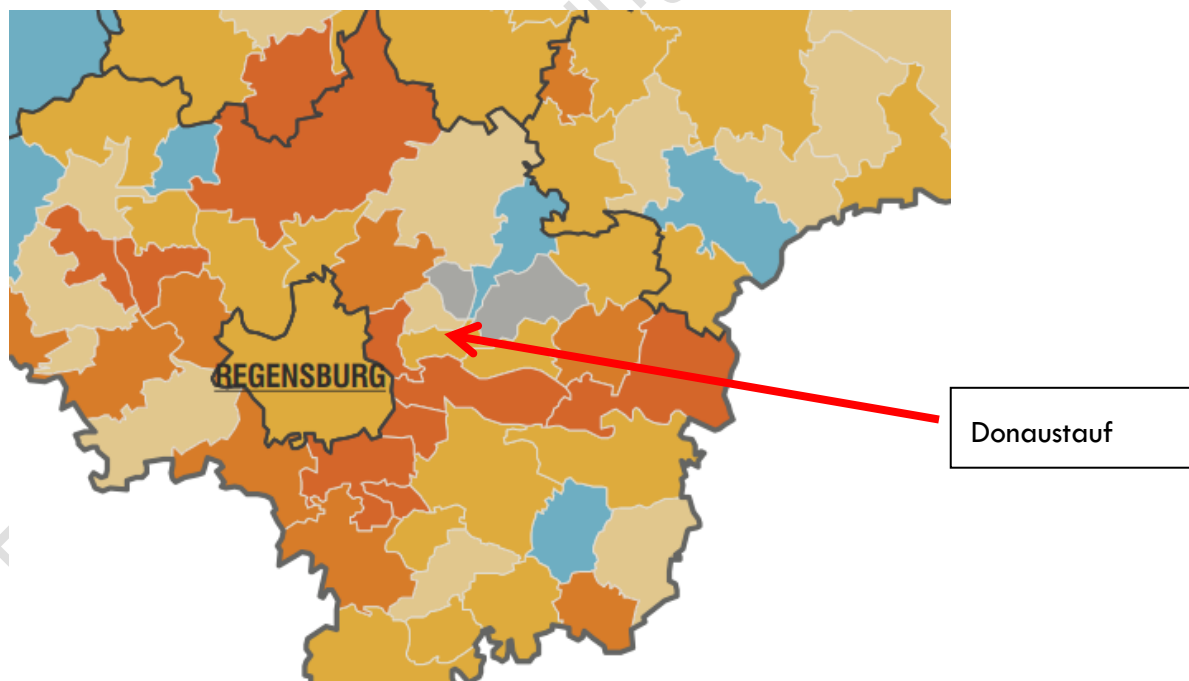


Abb.: Bayerisches statistisches Landesamt, Demographiespiegel Oberpfalz, Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden Veränderung 2031 gegenüber 2017, orange: 2,5 - 7,5 % Wachstum

Von Seiten des bayerischen statistischen Landesamtes wird bis zum Jahr 2031 ein Bevölkerungsanstieg auf ca. 4.460 Einwohner prognostiziert:

| Bevölkerungs- stand am 31.12.... | Personen insgesamt* | davon im Alter von ... Jahren | | |
|-------------------------------------|------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------|
| | | unter 18 | 18 bis unter 65 | 65 oder älter |
| 2017 | 4 167 | 717 | 2 634 | 816 |
| 2018 | 4 120 | 710 | 2 590 | 820 |
| 2019 | 4 160 | 720 | 2 600 | 830 |
| 2020 | 4 190 | 730 | 2 620 | 840 |
| 2021 | 4 220 | 740 | 2 640 | 840 |
| 2022 | 4 250 | 750 | 2 640 | 860 |
| 2023 | 4 280 | 760 | 2 640 | 880 |
| 2024 | 4 300 | 760 | 2 640 | 900 |
| 2025 | 4 330 | 770 | 2 640 | 920 |
| 2026 | 4 350 | 780 | 2 640 | 930 |
| 2027 | 4 380 | 780 | 2 650 | 940 |
| 2028 | 4 400 | 790 | 2 660 | 950 |
| 2029 | 4 420 | 800 | 2 640 | 980 |
| 2030 | 4 440 | 810 | 2 630 | 1 010 |
| 2031 | 4 460 | 810 | 2 620 | 1 030 |

Mit einem Zuwachs von ca. 300 Einwohnern ab dem Jahr 2019 ist ein Wohnbaulandbedarf von ca. 8,5 - 10 ha bei einer Einwohnerdichte von 30-35 Einwohner pro Hektar verbunden.

Ein weiterer Wohnbauflächenbedarf durch die Haushaltsstrukturveränderung kann für den Markt Donnerstag nicht festgestellt werden. Die Belegungsdichte der Wohneinheiten schwankt in den vergangenen 10 Jahren zwischen 2,11 und 2,17 Einwohner pro Wohneinheit. Eine längerfristig erkennbare Tendenz zur Vergrößerung oder Verkleinerung der Belegungsdichte ist derzeit noch nicht erkennbar.

Um den erkennbaren Bedarf an Wohnbauland im Rahmen der nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung durch die kommunale Bauleitplanung des Marktes Donaustauf zu decken, wurden im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2005 ausreichend Wohnbauflächen dargestellt.

Viele der dargestellten Wohnbauflächen konnten in den vergangenen Jahren vor allem im westlichen Teil und im östlichen Teil des Ortes Donaustauf entwickelt werden.

Der Planungsbereich stellt eine der wenigen, verbleibenden Potenzialflächen im Ort Donaustauf dar.

Das Ziel, innerörtliche Baulücke vorrangig mit Wohnbauland zu entwickeln, kann durch die vorliegende Änderung erreicht werden.

Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit haben sich die Gemeinden bei Bauleitplanungen im wesentlichen an die Vorgaben des Baugesetzbuches zu orientieren.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das „soweit“ betrifft dabei die inhaltliche, vor allem auch räumliche Komponente. Das „sobald“ betrifft die zeitliche Komponente.

Nachdem die Kommunen alleinig für die Schaffung von Baurecht durch den Gesetzgeber bestimmt wurden, kann sich aus den Vorgaben des § 1 BauGB auch eine originäre Planungspflicht verdichten, wenn die Regelungen des § 34 und § 35 BauGB keinen vollwertigen Ersatz für einen Bauleitplan darstellen.²

Eine bedarfsgerechte Planung ist nach § 5 BauGB primär eine Aufgabe des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan soll für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der

² Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger, Kommentar zum BauGB, § 1 Rn. 39a

beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darstellen.

Die Planungsvorgabe, nach „voraussehbaren Bedürfnissen“ zu planen, enthält § 8 BauGB (Zweck des Bebauungsplanes) nicht mehr. Ob für jeden einzelnen Bebauungsplan eine Bedarfsprognose erforderlich ist, hat die Rechtsprechung zum § 1 BauGB geklärt.

Den Gemeinden wird hier ein Entschließungs- und Gestaltungsermessen zugesprochen. Es bleibt ihren eigenen städtebaulichen Vorstellungen überlassen, ob, wie und wann sie einen Bebauungsplan aufstellen ändern oder aufheben. Die Gemeinde besitzt dazu ein sehr weites planerisches Ermessen; einer Bedarfsanalyse bedarf es insoweit nicht. Vielmehr reicht es aus, wenn z. B. der Bedarf an Wohnbauland plausibel mit dem Trend zu kleinen Haushalten begründet ist, der ebenso wie der Trend zu größeren Wohnflächen einen zusätzlichen Wohnflächenbedarf auslöst.³

Was städtebaulich erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen Konzeption der Gemeinde. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die „Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht.

Der VGH München hat auch mit Bewertung landesplanerischer Vorgaben lediglich das Planerfordernis für den Fall verneint, dass für eine überdimensionierte Planung kein hinreichender Bedarf besteht und die Planung deshalb nicht auf Verwirklichung in angemessener Zeit angelegt ist.⁴

Dies entspricht der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgericht, nachdem ein Bebauungsplan dann nicht erforderlich ist, wenn er aus tatsächlichen oder Rechtsgründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehrt.

Nach Auffassung des OVG Nordrhein-Westfalen muss ein konkreter aktueller Bauflächenbedarf für ein stimmiges städtebauliches Konzept regelmäßig nicht vorliegen. Die Gemeinde darf vielmehr auch für einen Bedarf planen, der sich erst für die Zukunft abzeichnet.⁵

Auch der VGH München hat mit Urteil v. 31.08.2018 – 9 NE 18.6 diesen Sachverhalt klargestellt:

(...) Im Rahmen der Erforderlichkeitsprüfung nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB kommt es grundsätzlich nicht darauf an, ob es in anderen Ortsteilen noch freie Bauplätze gibt, auf denen sich eine Wohnbebauung möglicherweise ebenfalls realisieren ließe. Der Plangeber darf regelmäßig innerhalb des von ihm verfolgten planerischen Konzepts auch ohne konkrete Analyse des aktuellen Bedarfs die planerischen Voraussetzungen schaffen, die es ermöglichen, im Vorgriff auf zukünftige Entwicklungen einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich erst für die Zukunft abzeichnet (...)

Innerhalb der Planungsfläche dokumentiert sich der Bedarf durch die Bauvoranfrage des Grundstückseigentümer des ehemaligen Czech-Areals, auf der Fläche Wohngebäude zu errichten. Durch die Entwicklung eines konkreten, mit der Marktgemeinde abgestimmten städtebaulichen Konzepts konnte durch den Grundstückseigentümer bereits die Vermarktung begonnen werden. Hierbei ist erkennbar, dass für nahezu alle vorgesehenen Wohngebäude bereits Vorreservierungen vorliegen.

Dadurch dokumentiert sich ein weiteres Mal, dass der Wohnungsmarkt im Umkreis des Regionalzentrums Regensburg sehr angespannt ist und die Nachfrage das Angebot deutlich übersteigt.

³ Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger, Kommentar zum BauGB, § 1 Rn. 30

⁴ VGH München v. 25.10.2005 – 25 N 04.642

⁵ OVG Nordrhein-Westfalen v. 14.7.2014 – 2 B 581/14NE

Die Anpassung des gesamtörtlichen Konzepts auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgt im Rahmen der Berichtigung im Verfahren der Innenentwicklung nach BauGB.

Für die nördlich und südlich angrenzenden, bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücke bestehen nach Kenntnis der Marktgemeinde derzeit keine konkreten Wohnbauvorhaben. Die Festsetzung des Dorfgebietes ist erforderlich, um die Entwicklungsmöglichkeiten der Landwirte auf der einen Seite zu ermöglichen, andererseits aber für die Zukunft das Errichten einzelner Wohngebäude nicht auszuschließen. Zudem besteht beim südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb der Wunsch auf Erweiterung landwirtschaftlicher Nutzungen.

Mit der Festsetzung als Dorfgebiet kann somit sowohl den Zielen der Grundstückseigentümer als auch den städtebaulichen Zielen der Marktgemeinde entsprochen werden.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass auf dem bisherigen als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen die Möglichkeit einer gewerblichen Nutzung innerhalb der Zulässigkeit in einem Dorfgebiet weithin ermöglicht wird, und somit den privaten Belangen der Grundstückseigentümer bestmöglich Rechnung getragen werden kann.

3.2.2 Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre

Die Planungsfläche liegt von vier bebauten Quartieren umgeben als Innenentwicklungsfläche im Ort Donaustauf. Die Änderung dient im wesentlichen dazu, ein derzeit brachliegendes, ehemals gewerblich genutztes Grundstück eine Nachnutzung nach den städtebaulichen Zielen der Gemeinde zuzuführen. Die direkt anschließenden Flächen nördlich und südlich dieses Grundstücks werden nach den städtebaulichen Zielen der Gemeinde in die Entwicklungsüberlegungen integriert und entsprechend festgesetzt. Diese beiden bisher als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen sind derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der bestehende Bebauungsplan würde eine gewerbliche Nutzung ermöglichen, so dass auch für diesen Bereich die Innenentwicklung in Richtung einer konfliktfreien Mischnutzung den allgemeinen Planungsgrundsätzen zur vorrangigen Innenentwicklung entspricht.

3.3 Planungsalternativen

Die Alternative, den bestehenden Bebauungsplan nicht zu ändern, würde den städtebaulichen Zielen widersprechen, Nutzungskonflikte für die Zukunft wäre nicht auszuschließen.

Die Variante des Vorentwurfes, statt eines allgemeinen Wohngebiets im direkten Anschluss an die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe ein Dorfgebiet festzusetzen, wurde nach eingehender Prüfung im Rahmen der Abwägung verworfen.

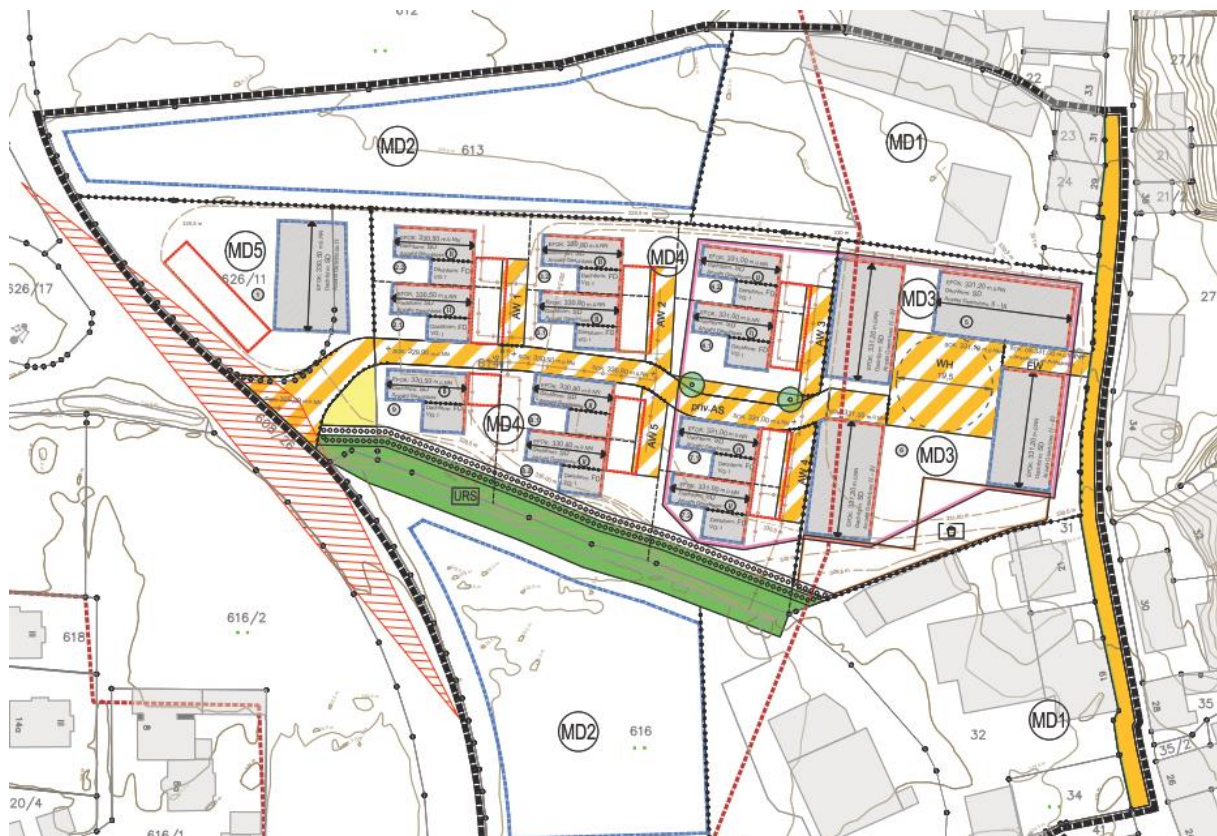


Abb.: Vorentwurf im frühzeitigen Verfahren

Die Berater während der Planaufstellung verweisen darauf, dass ein „Etikettenschwindel“ zum Erreichen geringere Schutzabstände (zwischen Wohnnutzungen und emittierenden landschaftlichen Nutzung) nicht zulässig ist.

Bei dieser sehr wichtigen Überlegung waren auch die Belange der angrenzenden Grundstücke, die bisher im Bebauungsrand festgesetzten Arten der baulichen Nutzungen sowie die Zielvorstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes ausreichend zu berücksichtigen.

Für das südliche MD1 und MD 2 des Vorentwurfs ist ein Dorfgebiet sachgerecht, da neben der ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung durch eine Bauvoranfrage weitere landwirtschaftliche Nutzungen und bauliche Anlagen zu erwarten sind. Aus diesem Grund entspricht es dem Ziel des Grundstückseigentümers, von Gewerbegebiet auf Dorfgebiet zu ändern. Im Rahmen der Abwägung wurde festgelegt, in diesem Bereich Dorfgebiet festzusetzen und dabei sonstige Wohngebäude nicht zuzulassen.

Für das nördliche Grundstück lagen widersprüchliche Stellungnahmen des Grundeigentümers vor. Zum einen möchte der Grundeigentümer seine landschaftliche Nutzung weiterbetreiben, zum anderen möchte er den bisher wirksamen Bebauungsplan unangetastet lassen. Diese setzt jedoch Gewerbegebiet fest. Die Marktgemeinde hat sich im Rahmen der Abwägung entschieden, das bisherige Gewerbegebiet in diesem Bereich zugunsten eines Dorfgebiet es zu ändern.

Ein Bebauungsplan ist grundsätzlich auf die Realisierung einer städtebaulichen Entwicklung ausgelegt. Lässt sich über viele Jahre dieses Ziel nicht erreichen, stellt sich die Frage nach dem Sinn des Bebauungsplanes. Eine gewerbliche Entwicklung im Bereich des MD2 konnte nach nunmehr mehr als 30 Jahren nicht erreicht werden. Zudem ist zu berücksichtigen, dass im Bebauungsplan direkt nördlich angrenzenden allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Somit treffen im bisherigen Bebauungsplan unverträglichen Nutzungen direkt aufeinander, was im bisherigen Bebauungsplan mit der Festsetzung einer Schallschutzmaßnahme einhergeht.

Die Festsetzung des Gewerbegebiets ist somit auch unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele im Flächennutzungsplan nicht mehr erforderlich.

Für den Grundeigentümer ergibt sich für den bisher unbebauten Teilbereich somit eine wesentliche Änderung. In die Abwägung war einzustellen, ob diese Änderung zumutbar ist. Nach Abwägung ergibt sich durch die Festsetzung eines Dorfgebietes die Möglichkeit, neben im Dorfgebiet vertraglichen Gewerbebetrieben auch Wohnnutzungen umzusetzen, somit eine Wertsteigerung.

Mit der Kompromisslösung des Dorfgebietes werden die Nutzungskonflikte minimiert und auch die zukünftige landwirtschaftliche Nutzung des Grundstückseigentümers gesichert.

Sofern man das Quartier im Gesamtblick sehen würde, wäre somit der mittlere Teil als Dorfgebiet im Rahmen einer städtebaulich geordneten Entwicklung denkbar. Auf der anderen Seite besteht die Gefahr, dass die vorgesehene neue Bebauung des mittleren Grundstücks weit überwiegend durch Wohngebäude erfolgt und somit zumindest für den mittleren Teil die in einem Dorfgebiet typische Nutzungsmischung nicht erreicht wird.

Aus Sicht des Planverfassers umfassen im Vorentwurf zumindest die Teilbereiche des MD 4 und MD 5 noch eine Größenordnung, die ein eigenständiges allgemeines Wohngebiet begründen könnte. Etwas anderes dürfte für den Bereich des MD 3 gelten. Hier wird bereits in der Begründung dargelegt, dass entlang der Prüllstraße die historische, städtebauliche Situation den Lückenschluss zwischen den Hausnummern 21 und 24 erfordert. Durch die vorhandene, gemischte Nutzung entlang der Prüllstraße mit dem Bestand von landwirtschaftlichen Betrieben ist bereits faktisch ein Dorfgebiet vorgegeben.

Zudem reißt der inzwischen nicht mehr bebaute Abschnitt an der Prüllstraße ein städtebaulich ungünstiges „Loch“ von ca. 60 m entlang der ansonsten durch die Raumkanten der bestehenden Gebäude geprägt Prüllstraße auf.

Die in der Nachbarschaft vorhandenen Frontlängen der zum Teil zusammen gebauten Hauptgebäude umfassen im Schnitt 20-35 m. Somit handelt es sich um eine Baulücke, die nicht mehr als das zwei- bis dreifache der Frontlängen umfasst. Somit bestünde nach § 34 BauGB Baurecht innerhalb des faktischen Dorfgebiets.

Nach Abwägung war es somit nicht sachgerecht, im Bereich des MD 3 ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Nach Abwägung wurde beschlossen, nur im Bereich des MD 3 aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen, der historischen, städtebaulichen Situation und den Zielvorstellungen der Gemeinde weiterhin Dorfgebiet festzusetzen. Für den Bereich des MD 4 und MD 5 war nach Abwägung allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Somit entspricht diese Art der baulichen Nutzung im mittleren Teil auch im wesentlichen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Zu beachten war in der Abwägung auch, dass die beiden Flächen MD 2 bisher in einem wirksamen Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt sind und somit Baurecht bei gesicherter Erschließung durch die Grundstückseigentümer eingefordert werden kann. In der Abwägung war zu berücksichtigen, dass durch die Änderung von einem qualifizierten zu einem einfachen Bebauungsplan die Belange der Grundstückseigentümer zu berücksichtigen sind. Mit der Abstufung zu einem einfachen Bebauungsplan dürfte eine Wertminderung der Grundstücke einhergehen. Somit wurde im Rahmen der Abwägung festgelegt, im MD 2 die Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes aufzunehmen. Um die Erschließung des MD 2 auf Flurnummer 613 wie im bisherigen, wirksamen Bebauungsplan sicherzustellen, wurde am Ostrand der Flurnummer 626/11 eine Verkehrsfläche in ausreichender Breite aufgenommen. Eine Erschließung der Flurnummer 613 ist nach den Zielen der Gemeinde am besten über Flurnummer 626/11 sichergestellt.

Innerhalb der Planungsfläche bestanden zu Beginn der Planungsüberlegungen insbesondere für die Nachnutzung des Czech-Areals unterschiedliche städtebauliche Entwürfe.

3.4 Städtebauliches Konzept

Der Gemeinderat hat sich in einem länger andauernden Prozess mit verschiedenen Möglichkeiten und städtebaulichen Konzepten der Nachnutzung des Czech Areals sowie den angrenzenden Flächen befasst.

Ein erster städtebaulicher Entwurf mit weitgehend Reihenhausbebauung wurde aufgrund der unangemessenen, städtebaulichen Dichte nicht weiter verfolgt.



Abb.: Variante mit Reihenhausbebauung

Im weiteren Planungsverlauf wurden mehrere Varianten mit Mehrfamilienhäusern als Punkthäuser in Kombination mit Einfamilienhäusern ebenfalls als städtebaulich nicht angemessen vom Gemeinderat abgelehnt.



Abb.: erste Variante mit Punkthäusern als Mehrfamilienhäuser



Abb.: weitere Variante mit Punkthäusern mit begrüntem Flachdach als Mehrfamilienhäuser

Der Marktrat vertrat mehrheitlich die Meinung, dass Mehrfamilienhäuser mit quadratischen Grundrissen und Flachdächern dem historischen Umfeld unangemessen sind.

Nach intensiver Diskussion wurde eine städtebauliche Variante in Anlehnung an die klassische dörfliche Abfolge Hof-Obstgarten-Austragshaus erarbeitet, die im östlichen Teil aus dem historischen, landwirtschaftlich geprägten Umfeld abgeleitet einen Dreiseithof mit vier Mehrfamilienhäusern in längsgestreckter Grundrissorganisation und steilem Satteldach in der Bauweise E + 2 vorsieht, daran anschließend soll eine flächensparende Bebauung mit Gartenhofhäusern den Übergang zu den westlich der Planungsfläche gelegenen Wohngebieten erreichen. Auf dem gemeindlichen Grundstück an der Westseite der Planungsfläche ist ein Mehrfamilienhaus zur kommunalen Entwicklung sozialgerechten Wohnens vorgesehen.

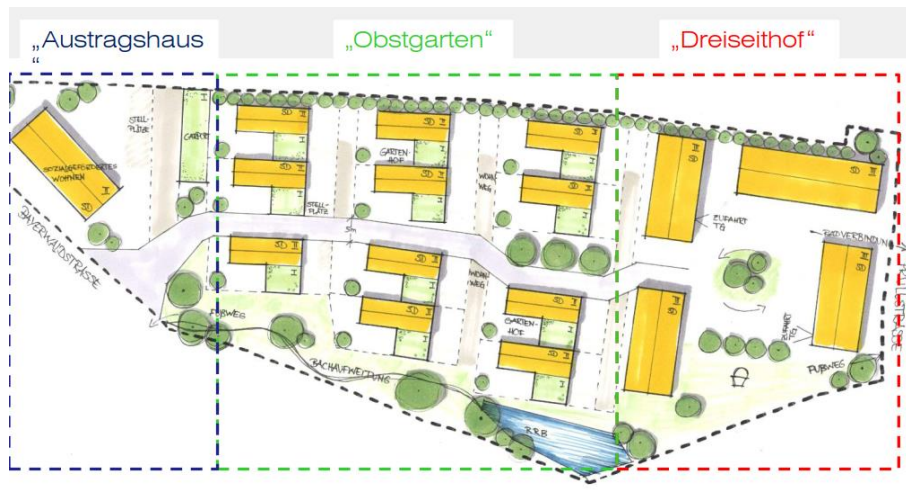
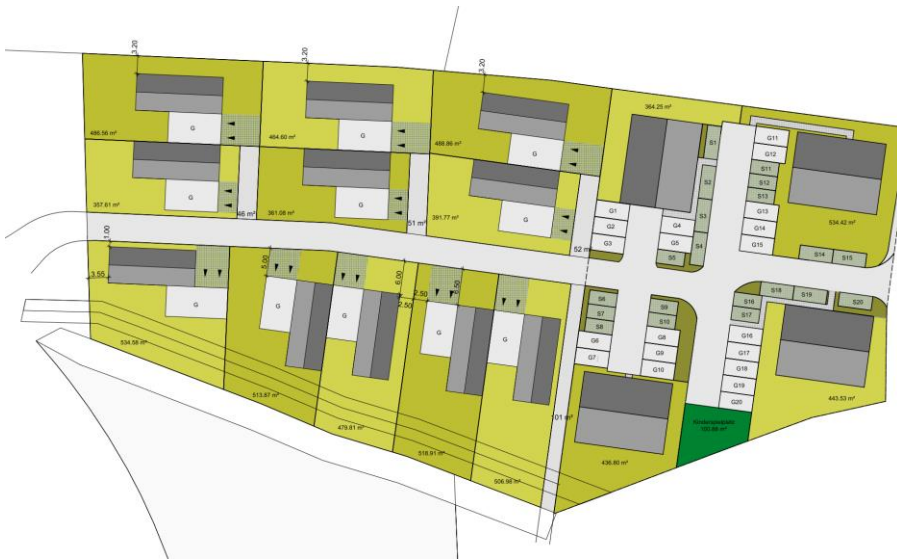


Abb.: Vom Marktgemeinderat Donaustauf befürworteter städtebaulicher Entwurf

Der formulierten städtebaulichen Grundidee weiterhin folgend, wurde nochmals die Überarbeitung der Fläche des „Dreiseithofes“ an der Prüllstraße erforderlich. Weiterführende Vorplanungen ergaben, die Vorgabe der Marktgemeinde, Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser vorrangig in Tiefgaragen zu erstellen nur aufgrund der bestehenden hydrologischen Situation nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand umgesetzt werden konnte. Zudem wären damit nicht nur unkalkulierbare ökonomische Risiken sondern auch Auswirkungen auf das Grundwasser verbunden gewesen. Im Ergebnis erfolgte die Reduzierung der Wohneinheiten bei entsprechende Umplanung und Neuordnung der Mehrfamilienhäuser. Den Häusern räumlich zugeordnet wird die erforderliche Anzahl von Stellplätzen und Garagen oberirdisch bereitgestellt.



Abb. Alternative für den Bereich des „Dreiseithofes“ durch die Grundstückseigentümer



Im Rahmen vorgenannter Anpassungen wurden auch die vorgesehenen Teilbereich der Einzelhausbebauung (Gartenhofhäuser) der jeweilige Grundstückszuschnitt und die Ausrichtung durch Gebäudedrehung nach Süden optimiert.

Nach Anpassungen in kleineren Teilbereichen wurde der städtebauliche Entwurf im Bebauungsplan nach den Vorstellungen der Marktgemeinde umgesetzt. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans dient dazu, diesen städtebaulichen Entwurf planungsrechtlich umzusetzen.

Die Erschließung ist entsprechend dem planerischen Vorgaben der Marktgemeinde über eine Stichstraße von der Bayerwaldstraße aus vorgesehen. Eine direkte verkehrstechnische Anbindung an die Prüllstraße ist aufgrund der beengten Verkehrsverhältnisse in der Prüllstraße nicht vorgesehen. Es soll lediglich eine fußläufige Verbindung zwischen Prüllstraße und Bayerwaldstraße möglich sein.

Die Abstände der vorgesehenen Gebäude zu den beiden landwirtschaftlichen Nutzungen im nördlichen und südlichen Anschluss an den Dreiseithof konnten durch ein immissionsschutzrechtliches Gutachten (Anlage 2) festgelegt und durch Aufnahme der beiden landwirtschaftlichen Anwesen in den Bebauungsplan dauerhaft gesichert werden.

Weitergehende Abstände zwischen den landwirtschaftlichen Betrieben und den gegebenenfalls zur Wiederaufnahme vorgesehenen Tierhaltungen waren planungsrechtlich nicht erforderlich. Eine Alternative, die gegenüber den beiden für eine Tierhaltung vorgesehenen Nebengebäuden größere Abstände zu den vorgesehenen Wohnnutzungen vorsieht, wurde aus städtebaulichen Gründen, insbesondere der damit verbundenen ortsgestalterischen Nachteile entlang der Prüllstraße nicht weiterverfolgt:

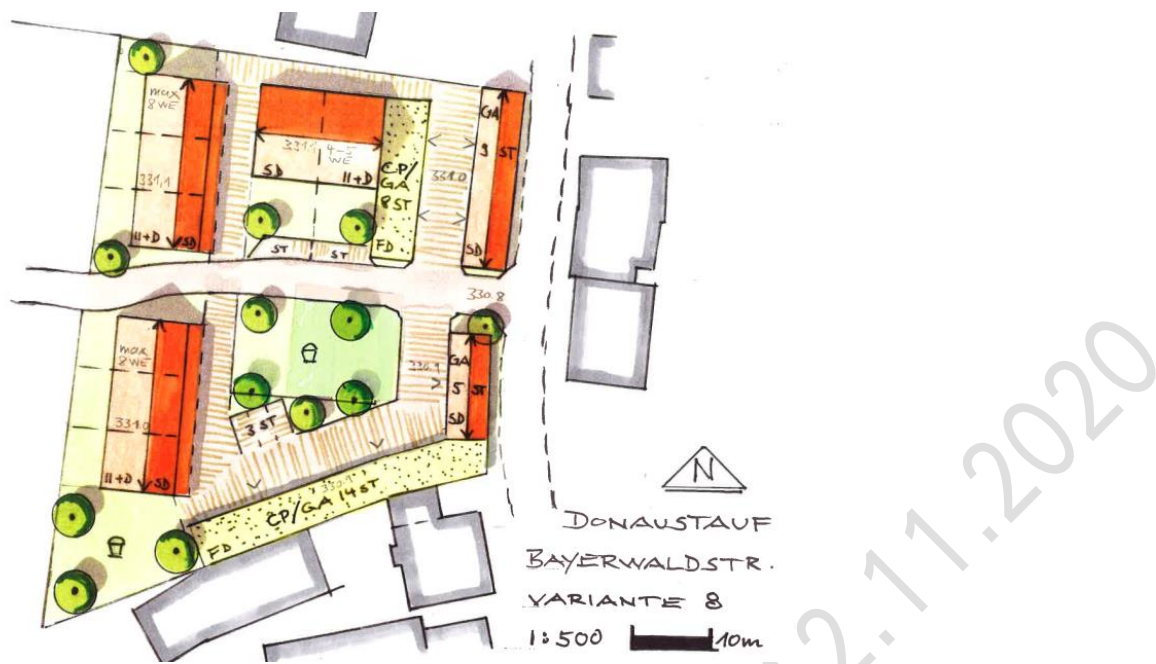


Abb.: nicht weiterverfolgte städtebauliche Alternativ im Bereich des „Dreiseithofes“.

3.5 Konzeption, Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften

3.5.1 Art der baulichen Nutzung, Trennungsgebot

Die städtebaulich vorgesehene Wiedernutzbarmachung der Gewerbebrache liegt im direkten Anschluss an bestehende, landschaftliche Betriebe. Bei der Frage, welche Art der baulichen Nutzung angemessen ist und verfolgt wird, mussten die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe ausreichend berücksichtigt werden.

Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe sind dann zu berücksichtigen (und im Rahmen der Abwägung unter dem Vorrang landschaftliche Nutzungen im Dorfgebiet zu bewerten), wenn die Entwicklungsmöglichkeiten der normalen Betriebsentwicklung entsprechen, und zwar wenn sie entweder bereits konkret vom Betrieb geplant sind oder bei realistischer Betrachtung der Entwicklungsmöglichkeiten nahe liegen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass jegliches „Offenhalten“ der Möglichkeiten von Erweiterungen oder Umstellungen von landwirtschaftlichen Betrieben, auch wenn erhebliche Immissionsbelastungen die Umgebung zur Folge sind, nicht mehr in den Schutzbereich des Rücksichtnahmegebots fallen.

Die Festsetzung eines Dorfgebietes unter Einbeziehung von Teilen der landwirtschaftlichen Hofstelle im gewählten Geltungsbereich dient auch dazu, die Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung innerhalb des Plangebietes zu sichern. Durch die Berücksichtigung der ehemals ausgeübten (derzeit aber nicht mehr vorhandenen Rinderhaltung) im direkten nordöstlichen Anschluss an den Geltungsbereich in der Ermittlung des Abwägungsmaterials durch das Geruchsmissionsschutzgutachten werden auch Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden Landwirts in den Planüberlegungen berücksichtigt.

Der vorrangigen Rücksichtnahme auf die landwirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO im Rahmen des Rücksichtnahmegebots ist in der Abwägung umso mehr Gewicht beizumessen, je konkreter die Entwicklungsmöglichkeit beabsichtigt sind, wie umgekehrt sie weniger ins Gewicht fällt, wenn sie ohne Anhaltspunkte für die betriebliche Entwicklung für potentielle Erweiterung des Betriebs geltend gemacht werden kann.

Durch die Berücksichtigung einer potentiellen Wiederaufnahme der (genehmigten) Rinderhaltung des Betriebs im Geruchsimmissionsgutachten und der daraus folgenden Beurteilung der notwendigen Abstände aufgrund der resultierenden Geruchsimmissionen wird dem grundsätzlichen Interesse des Betriebs an Betriebserweiterungen ausreichend Rechnung getragen.

Die im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereiche liegen bei den in der Abwägung anzusetzenden Gerüchen aus einer möglichen Tierhaltung gemäß Immissionschutzgutachten (Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB vom 21.4.2020) nicht über den hilfsweise nach GIRL abgeleiteten Orientierungswerten nach Geruchsstundenhäufigkeit.

In der Abwägung zu beurteilen war die Frage, ob die Ausweisung eines Dorfgebietes im Bereich MD 3.1-3.4 nach der städtebaulichen Zielsetzung der Marktgemeinde und der herrschenden Rechtsprechung zulässig ist.

Das zur Wiedernutzbarmachung vorgesehene Teilstück des Geltungsbereiches liegt im direkten Anschluss an zwei landwirtschaftliche Betriebsstellen. Im Rahmen der Abwägung des städtebaulichen Ziels, die ehemalige Gewerbebrache einer Wiedernutzbarmachung zugänglich zu machen, mussten auch die Belange der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe ausreichend berücksichtigt werden. Insbesondere die Sicherstellung der landwirtschaftlichen Betriebe ist eine wesentliche Planungsaufgabe, die im direkten Wirkungsbereich zwischen der derzeit un bebauten Grundstücksfläche und den beiden landwirtschaftlichen Betrieben nördlich und südlich dieser Fläche gelöst werden musste.

Durch die beiden vorliegenden Gutachten zu den Emissionen Lärm und Gerüche ist auch erkennbar, dass der Wirkungsbereich der beiden nördlich und südlich der derzeit un bebauten Konversionsflächen zumindest bis in diesem Bereich einwirkt, der im Vorentwurf als MD 3.1-3.4 festgesetzt wurde.

Die erforderliche landwirtschaftliche Prägung entsteht durch die z. T. im Geltungsbereich oder direkt angrenzenden Hofstellen. Es wäre auch unerheblich, ob sie sich im Übrigen aber in einem unmittelbar angrenzenden weiteren Dorfgebiet befinden. Angesichts des Zuschnitts der überbaubaren Flächen im MD2 ist es auch nicht von vorneherein ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet ein nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb oder ein der Gebietsversorgung dienender Handwerksbetrieb ansiedeln wird.

Im Plangebiet grenzen jeweils an die beiden landwirtschaftlich bebauten Bereiche des MD1 weitere Dorfgebietsflächen an (MD2.1 bis 2.3 im Norden, MD 2.4 im Süden), die eine Erweiterung der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe wie auch eine Nutzung der ansonsten in Dorfgebieten neben den Wohnnutzungen zulässigen weiteren Nutzungen durch die gewählten Festsetzungen ermöglichen. Dies dient neben der dauerhaften Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebe auch der städtebaulichen Weiterentwicklung der im historischen Ortsteil von Donaustauf entlang der Prüllstraße noch vorhandenen, landwirtschaftlich geprägten Gebietsstruktur.

Auch das zu erwartende zahlenmäßige Überwiegen der Wohnbebauung schadet nicht. Das richtige Verhältnis von Wohnen und Landwirtschaft in einem Dorfgebiet ist nicht durch einen numerischen Vergleich, sondern nach der städtebaulichen Prägung zu bestimmen. In dieser Hinsicht hat ein landwirtschaftlicher Betrieb deutlich mehr Gewicht als das einzelne Wohngebäude. Wegen seiner größeren Baukörper und wegen der von ihm verursachten Emissionen prägt der Betrieb nicht nur seine unmittelbare Umgebung, sondern einen größeren Bereich.

Im Rahmen der Abwägung war erkennbar, dass der Wirkungsbereich der berechneten Geruchsemissionen im wesentlichen bis zu den vier vorgesehenen Baukörper im MD 3.1-3.4 reicht:



Abb.: Auszug aus dem Geruchsgutachten in der Anlage

Die in der Rechtsprechung bekannten Voraussetzungen zur Nutzungsmischung liegen im vorliegenden Bebauungsplan vor. Für die beiden im Planbereich befindlichen Dorfgebiete MD2.1-2.3 sowie MD 2.4 wurden die Festsetzungen, insbesondere die Baugrenzen so großzügig gewählt, dass die Nutzungsmischung im Dorfgebiet neben der Erweiterung landwirtschaftlicher Betriebsstellen auch erreicht werden kann.

Die Konversionsfläche umfasst im Bereich des MD 3.1-3.4 in etwa ein Viertel des gesamten zur Wiedernutzbarmachung vorgesehenen Bereiches zwischen der Prüllstraße und der Bayerwaldstraße.

Mit Ausnahme der ehemals gewerblich genutzten Teilfläche ist der gesamte Bereich entlang der Prüllstraße gemischt bebaut. Bereits in der historischen Flurkarte ist eine Bebauung dieses Grundstücks erkennbar:



Städtebaulich ergibt sich eine Zusammengehörigkeit der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Prüllstraße. Insofern ist nicht anzunehmen, dass die nun vorgesehene Wiedernutzbarmachung der Fläche von der Bayerwaldstraße aus gleichsam einen prägenden Wohngebietskeil in diese

historische Situation hineintreibt und somit ein eigenes, in sich schlüssiges und abgeschlossenes Quartier als allgemeines Wohngebiet bis zu Prüllstraße das städtebauliche Zepter übernimmt.

Die im Plan festgesetzte, durchgängige öffentliche Verkehrsfläche zwischen Prüllstraße und Bayerwaldstraße wird eine städtebauliche Verbindung zwischen dem historischen Ort am Fuße des Burgbergs und den später entstandenen Wohngebietsflächen weiter westlich herstellen.

Diese städtebauliche Grundstruktur, insbesondere eine nachvollziehbare Trennung zwischen Dorfgebiet und Wohngebietsflächen hat der Marktgemeinderat bereits in der Aufstellung des Flächennutzungsplanes auf Empfehlung des Planverfassers auf vorbereiten der Planungsebene dargestellt.

In die Abwägung waren jedoch die vorgebrachten und als schutzwürdig erkannten Belange der beiden im Plangebiet bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe auch hinsichtlich der lärmtechnischen Auswirkungen auf heranrückende Wohnbebauung ausreichend einzustellen.

Das Landratsamt bewertet die landwirtschaftliche Tätigkeit auf dem Grundstück des Anwenders (auch die Holzbearbeitung) als im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung üblich und somit in einem angrenzenden Wohngebiet als hinnehmbar.

Zugleich musste im Rahmen der Abwägung jedoch die Vorrangklausel zu landwirtschaftlichen Tätigkeiten in Dorfgebieten im Rahmen der Abwägung durch das Vorliegen eines Haupterwerbsbetriebs des Anwenders ausreichend berücksichtigt werden. Ob dies hier bei die TA Lärm maßgebend ist, sei dahingestellt:

Die auf Gewerbelärm zugeschnittene TA Lärm (vgl. BVerwG, B. v. 3.5.1996 - 4 B 50/96) kann im Einzelfall auch auf von landwirtschaftlichen Betrieben herrührenden Lärm entsprechend angewendet werden, wenn die Geräuschimmissionen ihrer Art nach den gewerblichen Emissionen entsprechen.

Zwingend ist dies jedoch nicht. Auf die Einhaltung der nach Nr. 6.1 Satz 1 Buchst. c TA Lärm für Dorfgebiete festgelegten Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts kommt es daher nicht maßgeblich an.

Von Seiten des Planverfassers und des planenden Grundstückseigentümers der Flurnummer 614 wurden in Abstimmung mit den beauftragten Immissionsgutachtern Möglichkeiten der Konfliktminimierung (Errichtung von Lärmschutzwänden, Erneuerung von technischen Gebläsen) geprüft, mit den betroffenen landwirtschaftlichen Nachbarn abgestimmt und im Rahmen der Abwägung als realisierbar festgestellt.

3.5.2 Art der baulichen Nutzung, Räumliche und inhaltliche Gliederung

Um die städtebaulichen Ziele in den einzelnen Teilbereichen zu erreichen, war die Gliederung in verschiedene Teilflächen erforderlich.

Für den Bereich des ehem. Czech-Areals bestand das städtebauliche Ziel der Gemeinde, ein konkretes, städtebauliches Konzept durch den Bebauungsplan abzusichern. Insofern sind in den Bereichen WA 1.1 bis WA 1.11 sowie MD 3.1 bis MD 3.4 differenzierte Festsetzungen sowohl Planche als auch textlich erforderlich.

Für das im Gemeindeeigentum stehende Grundstück WA2 soll aufgrund fehlender, konkreter Planungen höhere Flexibilität für die vorgesehene Wohnbaunutzung ermöglicht werden.

Um die städtebaulichen Ziele und insbesondere eine ausreichende Konfliktbewältigung zu erreichen, ist in den nördlich und südlich angrenzenden Flächen entsprechend der vorhandenen, landwirtschaftlichen Nutzung Dorfgebiet mit unterschiedlichen Festsetzungsinhalten in der Änderung beinhaltet.

Im Bereich des MD2.1-2.3 konnte weitgehend alle regelmäßig zulässigen Nutzungen nach § 5 BauNVO zugelassen werden. Lediglich Tankstellen sind aufgrund der Lage innerhalb des

Gemeindegebiets ausgeschlossen. Im MD 2.4 musste aufgrund der vorhandenen Erschließungstiefe von nicht mehr als 70 m ab der anliegenden Bayerwaldstraße die Wohnnutzung ausgeschlossen werden, um ein städtebaulich nicht gewünschtes, unregelmäßiges Entstehen von Wohngebäuden zu vermeiden.

Aufgrund der ortsräumlichen Lage hielt es die Gemeinde für erforderlich, die im Dorfgebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten auszuschließen.

Aufgrund der Ortsrandlage wurden im MD3.1-3.4 Tankstellen und die üblicherweise flächenintensiven Betriebe für die Be- und Verarbeitung und Sammlung Land und forstwirtschaftlicher Zeugnisse ausgeschlossen.

Im allgemeinen Wohngebiet sind die regelmäßig zulässigen Nutzungen festgesetzt. Die aus Ausweisen zulässigen Nutzungen sind für das Erreichen der städtebaulichen Ziele nicht erforderlich und somit ausgeschlossen.

Die Erweiterung des bisherigen Bebauungsplanes Richtung Prüllstraße war erforderlich, um die städtebaulichen Ziele im Gesamtquartier erreichen zu können.

Die Konzeption der verkehrstechnischen Erschließung ist unter Ziffer 1.1.2 beschrieben. Für den Bereich des Czech-Areals liegt eine vollständige Erschließungsplanung vor. Die Entwicklung und Bebauung der Flächen WA 1.1-1.11 sowie MD 3.1 bis MD 3.4 ist durch den Grundstückseigentümer als Entwickler vorgesehen.

Die Fläche WA 2 wird voraussichtlich durch die Marktgemeinde selbst bebaut. Für die Flächen des Dorfgebiets bestehen derzeit keine konkreten Planungen für eine Bebauung.

3.5.3 Städtebauliche Festsetzungen

Festsetzungen der Planzeichnung

Mit der Festsetzung großzügiger **überbaubare Flächen** soll für die Zukunft für die Teilbereiche im MD2 eine maximale Flexibilität der Nutzung gewährleistet werden. Für die Fläche MD 2.4 besteht grundsätzlich die Möglichkeit der Erschließung von der Bayerwaldstraße aus. In diesem Bereich liegt kein städtebauliches Entwicklungskonzept für eine Wohnbebauung vor, sodass im Rahmen der Abwägung die der Marktgemeinde bekannten Bestrebungen, die landwirtschaftlichen Nutzungen zu erweitern, im Bebauungsplan ermöglicht werden. Zudem verbleiben die Möglichkeiten der im Dorfgebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen.

Für den Bereich MD 2.1-2.3 gilt hinsichtlich der gewerblichen Nutzung das gleiche. Zudem besteht hier die Möglichkeit, nach Vorliegen eines städtebaulichen Konzeptes und eines entsprechenden städtebaulichen Vertrages zwischen den Grundstückseigentümer und der Marktgemeinde eine geordnete städtebauliche Wohnbauentwicklung für die Zukunft zu entwickeln.

Im Bereich der beiden Teilflächen MD1 besteht weitgehend Bebauung. Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung beschränkt sich in diesem Bereich nach dem Gebot der planerischen Zurückhaltung auf die wesentlichen Festsetzungen, da durch das Einfügegebot des im Zusammenhang bebauten Bereiches ausreichen bauplanungsrechtliche Klarheit besteht. Zudem wäre in diesem Bereich durch die Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eine geordnete Bauweise im Rahmen eines qualifizierten Bebauungsplanes schwierig abzuwägen. Die Abgrenzung zwischen den Flächen MD1 und den angrenzenden Flächen MD2.3 bzw. MD2.4 orientieren sich dabei am bisherigen Bebauungsplan.

Die planerischen Festsetzungen im Bereich des Czech-Areals dienen dazu, den vom Gemeinderat verfolgten städtebaulichen Entwurf weitgehend planungsrechtlich umzusetzen. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes war bereits bei Erstellung des städtebaulichen Konzeptes auch ein Entwässerungskonzept für den städtebaulichen Entwurf auszuarbeiten. Der beauftragte Planer hat in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung mit gedrosselter Einleitung in den bestehenden Bachlauf erarbeitet.

Es ist vorgesehen, für diesen Bereich die vollständige Entwässerung im Rahmen des Erschließungsvertrages auf den Vorhabensträger zu übertragen. Somit war es erforderlich, im Bebauungsplan die Funktionsfähigkeit der **Entwässerungseinrichtungen** durch entsprechende Festsetzungen abzusichern. Hierzu dienen die im Plan festgesetzten Flächen und Leitungen für die Niederschlagswasser-Ableitung und Niederschlagswasser-Rückhaltung. Das anfallende Niederschlagswasser ist zur Einleitung in den vorhandenen Bachlauf, der innerhalb einer Grünfläche festgesetzt ist, vorgesehen. Die Festsetzungen umfassen auch eine ökologische Aufwertung und die Möglichkeiten der Renaturierung des am nördlichen Ufer verbauten Bachlaufes.

Zur Erreichbarkeit des Gewässers 3. Ordnung für die unterhaltspflichtige Marktgemeinde war es erforderlich, entsprechende Absicherungen durch die Festsetzung eines **Geh- und Fahrrechts** an der Nordseite des Bachlaufes in Rücksprache mit dem Grundstückseigentümer im Bebauungsplan aufzunehmen.

Das Geh- Fahr- und Leitungsrecht dient der gesicherten Erschließung durch Gemeinschaftsanlagen der Entwässerung sowie der Sicherstellung der Grabenpflege des in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Grünfläche G1 vorhandenen Bachlaufes sowie zur Sicherung der Zugänglichkeit der Marktgemeinde als Verantwortliche für das Gewässer 3. Ordnung in Notsituationen zur Aufrechterhaltung des Gewässerablaufs.

Zentral an der Einmündung der Erschließungsstraße in die Bayerwaldstraße ist eine multifunktionale **Versorgungsfläche** vorgesehen. Um auch Möglichkeiten einer zukunftsorientierten Elektromobilität sowie einer nachhaltigen Versorgung der angrenzenden Bauflächen zu gewährleisten, sind die Festsetzung entsprechend weit und offen gefasst.

Mit der Festsetzung einer **Gemeinschaftsanlage Spielplatz** im Bereich des MD3.1-3.4 werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, die dauerhafte Sicherstellung dieser notwendigen Einrichtung für die zukünftige Eigentümergemeinschaft zu erreichen. Hierzu war es erforderlich, in den textlichen Festsetzungen entsprechende Zuordnungen (wie auch bei den gemeinschaftlichen Entwässerungseinrichtungen) aufzunehmen.

Für den Bereich des ehem. Czech-Areals besteht ein weit fortgeschrittener, städtebaulicher Entwurf mit einer konkreten Entwurfsplanung zur Bebauung. Um diesen Entwurf nach den Zielen der Marktgemeinde weitgehend umzusetzen, entschied sich die Marktgemeinde für die Festsetzung **eng gefasster Baugrenzen** sowie den **Verzicht auf die Festlegung einer Bauweise**. Mit den getroffenen Festsetzungen kann die verfolgte gartenhofartige Bebauung im WA1.1-1.11 auch durch die Festsetzung von Baulinien erreicht werden. Mit dem Verzicht auf die Festlegung einer Bauweise war es erforderlich, neben den einzelnen Baufenstern auch Festsetzungen zur zulässigen Erdgeschosshöhe der Gebäude sowie zur zulässigen Wandhöhe zu treffen. Die festgesetzten Erdgeschosshöhen orientieren sich dabei an den Festsetzungen zur Höhenlage der Erschließungsstraße. Diese konkreten Festsetzungen waren erforderlich, um einerseits ein funktionsfähiges Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung umzusetzen, andererseits sollte im direkten Umfeld der historischen Burgbergbebauung die Höhenentwicklung auf ein verträgliches Maß festgelegt werden. In diesem Zusammenhang musste im Rahmen der Abwägung auch geprüft werden, ob durch den Verzicht auf die Festsetzung einer Bauweise nachbarschaftliche Belange hinsichtlich der Abstandsflächenvorschriften ausreichend berücksichtigt werden können.

Gemäß Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO werden im WA1.1 bis 1.11 und MD3.1 bis 3.4. vorliegend durch die **Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien in Verbindung mit Wandhöhen** Außenwände zugelassen, vor denen **geringere Abstandsflächen als nach BayBO zulässig** sind. Diese Abweichung von den gesetzlichen Abstandsflächentiefen gegenüber benachbarten Grundstücken ist städtebaulich vertretbar:

Bei Zugrundelegung der nach dem Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und Baulinien in Verbindung mit den Wandhöhen maximal möglichen Bebauung wird zu *allen Nachbargrundstücken* eine **Abstandsfläche** von mindestens 0,5 H eingehalten. Nur im WA1.1. fallen bei 0,5 H

Abstandsflächen nach Westen geringfügig auf die festgesetzte Versorgungsfläche, was jedoch vertretbar ist, da diese Fläche dauerhaft nicht für schutzbedürftige Nutzungen festgesetzt ist, sondern für Versorgungsnutzungen. Auf den Abstandsflächenplan in der Anlage wird verwiesen.

In Bezug auf die Abstandsflächen innerhalb bzw. zwischen Teilbaugebiete WA1.1 bis 1.11, WA2 und MD3.1 bis 3.4 werden bei Zugrundelegung der nach dem Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen in Verbindung mit der nach den Wandhöhen maximal möglichen Bebauung Abstandsflächentiefen von 0,5 H überwiegend eingehalten. Überschreitungen eines Abstandsflächenmaßes von 0,5 H treten an den Übergangsbereichen zwischen den möglichen Baukörpern in den WA1.09, 1.08, 1.07 und MD3.4 auf. Die hier entstehenden Abstandsflächensituationen sind jedoch städtebaulich vertretbar. Die Gebäudekörper sind im Grenzbereich entweder versetzt angeordnet (z. B. MD3.4 zu WA1.07) oder die verkürzten Abstandsflächensituationen treten nur an den kurzen rückversetzten Baukörperfassaden auf (z. B. zwischen WA1.09 und WA 1.08), wo jedoch durch die Rückversetzung des Baukörperteils Besonnung und Belichtung von Süden ermöglicht wird. Gleichzeitig ist für diese Baukörper zu berücksichtigen, dass die (teilweise) geringeren Abstandsflächen an den seitlichen Grundstücksgrenzen durch die großzügigen Freiflächen im hinteren Grundstücksbereich und damit entsprechende Besonnungs- und Belichtungsmöglichkeiten kompensiert werden. Belange der Besonnung und Belichtung können hier durch entsprechende Grundrissgestaltung ermöglicht werden. Zudem kann durch die vorgesehenen Grundrisse des Grundstückseigentümers vermieden werden, dass der soziale Wohnfriede durch Sichtbeziehungen zwischen Aufenthaltsräumen gestört wird. Bei den sogenannten Gartenhofhäuser ist zum Beispiel an der Ostfassade im WA1.7 oder 1.9 kein Fenster eines Aufenthaltsraumes vorgesehen. Durch die Ausbildung einer Brandwand an diesen Fassaden können auch die brandschutztechnischen Anforderungen im Baugenehmigungsverfahren erreicht werden.

Im MD 2.1 bis 2.4 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB eine Abstandsflächentiefe von 0,5 H festgesetzt. Hierdurch soll im Sinne der gebotenen Innenverdichtung eine verdichtete, sparsame Nutzung der Flächen in diesen Gebieten ermöglicht werden, wie sie in Dorfgebieten typisch ist und sich auch vielfach in der Umgebung wiederfindet. Gleichzeitig sind bei einem Abstandsflächenmaß von 0,5 H auch Belange des Wohnens und gesunder Wohnverhältnisse regelmäßig noch gewahrt (Besonnung, Belichtung und Belüftung).

Im Rahmen der Abwägung wurde auch geprüft und festgestellt, dass eine ausreichende Belichtung und Besonnung auch für das direkt im östlichen Anschluss des Geltungsbereichs bestehende Wohngebäude sowie eine ausreichende Besonnung der vorgesehenen Wohnnutzungen innerhalb des WA1 und MD 3 erreicht werden kann.

Zusammenfassend war im Rahmen der Abwägung festzustellen, dass innerhalb des Gebiets sowie auch an den Außenrändern des WA1.1-1.11 sowie WA2 und MD3.1-3.4 die Schutzvorschriften des bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrechts auch ohne Anordnung der Geltung des Art. 6 BayBO erreicht werden können.

Die konkrete Festsetzung der **Flächen für Stellplätze und Garagen** war erforderlich, um die Umsetzung des von der Marktgemeinde verfolgten städtebaulichen Konzepts sicherzustellen.

Bauweise, Abstandsflächen

Durch das Fehlen konkreter städtebaulicher Bauungskonzepte für die Flächen MD2.1-2.4 konnte hier auf die Festlegung einer **Bauweise** nicht verzichtet werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise kam dabei für die Marktgemeinde nicht infrage, da ansonsten Gebäude bis zu einer Länge von 50 m zulässig wären. Nachdem das städtebauliche Konzept des Czech-Areals eine kleinteiligere Bebauung vorsieht und auch im direkten Anschluss diese Baustruktur fortgesetzt werden soll, war die Definition einer **abweichenden Bauweise** aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Die Abweichung betrifft dabei einen Teil der ansonsten offenen Bauweise.

Unter Einhaltung des Grenzabstandes wird die Gebäudekörperlänge entsprechend den städtebaulichen und ortsgestalterischen Zielen begrenzt.

Im Rahmen der Abwägung war erkennbar, dass Bedenken hinsichtlich der maximal zulässigen Baukörperlänge bei offener Bauweise und den festgesetzten, aufgrund der Geländesituation notwendigerweise flexiblen und großzügigen Baugrenzen bestehen.

Aus städtebaulichen Gründen wurde im Rahmen der Abwägung beschlossen, eine **abweichend offene Bauweise** festzulegen. Nach § 22 Abs. 4 Satz 1 kann eine von Abs. 1 (offene oder geschlossene Bauweise) abweichende Bauweise festgesetzt werden. Die Definition der offenen und geschlossenen Bauweise ist in den Abs. 2 und 3 der BauNVO beinhaltet. Zusätzlich wird in § 22 Abs. 4 im Satz 2 ergänzend eröffnet, dass dabei auch festgelegt werden kann, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen oder seitliche Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss. Satz 1 und 2 sind somit nicht zwingend miteinander verkoppelt. Vielmehr muss bei einer Abweichung klar festgelegt werden, welche Art der Abweichung dabei festgesetzt wird. Die mögliche Abweichung kann sich sowohl auf die offene als auch auf die geschlossene Bauweise beziehen. Im vorliegenden Fall wurde von der Möglichkeit, eine abweichend offene Bauweise festzulegen, Gebrauch gemacht. Die Abweichung betrifft dabei nicht den seitlichen Grenzabstand, sondern die in einer offenen Bauweise maximal zulässige Baukörperlänge von 50 m.

Es handelt sich aus städtebaulichen Gründen um eine Festlegung zur zulässigen Bauweise. Dies ist aufgrund der bestehenden Rechtsprechung auch zulässig. Dass bei der Definition einer abweichenden Bauweise auch eine Länge der Baukörper abweichend von der Definition der offenen Bauweise geregelt werden kann, ist zudem der Kommentierung der Baunutzungsverordnung zu entnehmen: die Länge des Baukörpers kann nur durch Festsetzungen einer abweichenden Bauweise festgesetzt werden (Ernst/ Zinkhahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Kommentar zum BauGB, § 22 Rn. 34). Im übrigen kann nach diesem Kommentar der städtebauliche Zweck dieser Festsetzung auch in der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes liegen (§ 22 Rn. 3).

Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten, maximal zulässigen **Grundflächenzahlen** im MD2.1-2.4, MD3.1 – 3.4 und WA2 orientieren sich an der Obergrenze nach § 17 BauNVO, um die bebaubaren Flächen möglichst optimal und flächensparend nutzen zu können. Im MD2.1-2.4 ergänzt die zulässige Anzahl von **Vollgeschoss** als ausreichend flexibel Festsetzung die Höhenentwicklung das Maß der baulichen Nutzung.

Für das WA 1.1-1.11 liegt ein besonderes städtebauliches Konzept dem Bebauungsplan zugrunde. In Anlehnung an die sogenannte „**Gartenhofbebauung**“ soll in diesen Teilflächen eine möglichst flächensparende Nutzung für Wohnhäuser erreicht werden, die auch als Einfamilienwohnhäuser dienen können. Grundlage dieser Bauform ist eine winkelförmige Gestaltung des Hauptbaukörpers. Er umschließt zwei Seiten des Gartenhofs, die beiden anderen Seiten werden die benachbarten Hofhäuser oder eine Sichtschutzmauer geschlossen. Dadurch ist eine dichtere Bebauung möglich als bei freistehenden Einfamilienhäusern mit umgebenden Gärten. Erreicht wird diese flächensparende Bauweise durch den im Bebauungsplan mit Baulinien abgesicherten Grenzsanbau. Dadurch entstehen kleine Grundstücke mit Gartenanteilen, die ein kostensparendes Bauen ermöglichen. Durch den vorliegenden städtebaulichen Entwurf ist nicht vorgesehen, durch eine Aneinanderreihung einzelner Gartenhofhäuser eine stark verdichtete Bebauung zu erreichen, wie sie in den größeren Städten üblich ist. Vielmehr soll durch diese Bauform auch in Donaustauf eine Möglichkeit geschaffen werden, dass auch junge Familien mit geringeren finanziellen Mitteln Wohnungseigentum mit Gartenanteil erwerben können. Durch die räumliche Festlegung von jeweils maximal 2 Gebäuden, die an eine gemeinsame Grundstücksgrenze angebaut werden können, entsteht dennoch eine für die örtliche städtebauliche Situation angemessene, aufgelockerte Gesamteindruck. Durch die erforderlichen Abstandsflächen des WA1.1, WA1.3 und WA1.5 zum nördlich angrenzenden MD 2 entstehen je „Gartenhof-Hauspaar“ unterschiedlich große Grundstücke. Auch dies ist städtebaulich gewollt, um je nach Vorstellungen der zukünftigen Bauwerber unterschiedlich große Grundstücke innerhalb der Gartenhof-Siedlung anbieten zu können. Die Festlegung einer einheitlichen Grundflächenzahl würde diesen

städtebaulichen Zielen widersprechen und zu einer Ungleichbehandlung zwischen den einzelnen Gartenhof Teilflächen führen.

Insofern war es erforderlich, für die einzelnen Teilflächen die konkret zulässigen **Grundflächen in Quadratmetern** festzusetzen. Dies dient auch der Vermeidung des sogenannten „Windhundrennens“ (die zur Verfügung stehenden Grundflächen werden von einem Grundstückseigentümer in einer Art und Weise Anspruch genommen, so das für den anderen in diesem Teilbereich verbliebenen Grundstückseigentümer für die Realisierung der vorgesehenen Nutzung keine ausreichenden Grundflächenkontingente mehr übrig bleiben).

In der Abwägung war zu prüfen, ob durch die Festlegung detaillierter Grundflächen in den einzelnen Teilflächen des WA1.1-1.11 die in der BauNVO vorgegebenen städtebaulichen Obergrenzen (§17 Abs. 1 BauNVO) überschritten werden und die Voraussetzungen (§17 Abs. 1 BauNVO) hierfür gegeben sind.

Grundlage für diese Beurteilung ist nicht die Berechnung jeder einzelnen Teilfläche im WA 1.1-1.11, vielmehr ist aus städtebaulichen Gründen sicherzustellen, dass im Hinblick auf die Schutzzwecke des § 19 Abs. 4 BauNVO nachteilige Auswirkungen auf den Grund und Boden zu berücksichtigen sind. Im Rahmen der Abwägung ist dabei auch Aspekte des Klimaschutzes und des Klimawandels zu berücksichtigen. Mit der Festsetzung, dass auf den eingeschossigen ausgebildeten Teilflächen der Gartenhofhäuser Flachdächer in einem nicht unerheblichen Umfang nur begrünt zulässig sind, kann diesem Aspekt entsprochen werden. Eine städtebaulich bzw. stadtoökologisch unangemessene Verdichtung innerhalb der überschaubaren Größe der Gartenhofsiedlung ist nicht zu erwarten. Die zulässigen Grundflächen wurden so festgesetzt, dass bei Beurteilung der beiden möglichen Grundstücksflächen der beiden aneinanderggebauten Gartenhofhäusern die Obergrenzen der BauNVO von 0,4 einschließlich der 50-prozentigen Überschreitungsregelung nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bezogen auf das gesamte Grundstück nicht überschritten werden.

Die höchstzulässige, gesamte Grundfläche inklusive der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen beträgt im **WA1.1 und WA1.2** 486 m² als Summenmaß der gesamten Teilflächen WA1.1 und WA1.2.

Die höchstzulässige, gesamte Grundfläche inklusive der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen beträgt im **WA1.3 und WA1.4** 488 m² als Summenmaß der gesamten Teilflächen WA1.3 und WA1.4.

Die höchstzulässige, gesamte Grundfläche inklusive der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen beträgt im **WA1.5 und WA1.6** 520 m² als Summenmaß der gesamten Teilflächen WA1.5 und WA1.6.

Bezogen auf die zugrunde liegende Grundstücksfläche ist in den genannten Teilbereichen eine maximal zulässige Grundfläche von ca. 60 % der Grundstücksfläche (entsprechend der 50-%igen Überschreitungsregelung einer GRZ von 0,4 im allgemeinen Wohngebiet) zulässig.

Aufgrund der vorhandenen Ortsbildsituation ist eine Festsetzung der maximal zulässigen **Höhe der baulichen Anlagen** in den Teilflächen erforderlich, in denen die Festsetzung einer Vollgeschosszahl nicht erfolgen kann, da durch die festgesetzte Bauweise eine klar nachvollziehbare Gebäude- und Wandhöhenregelung zwingend ist.

Im WA 1.1-1.11 war zur gesicherten Umsetzung der Gartenhofbebauung eine differenzierte Höhenfestsetzung innerhalb der gewinkelten Baukörper erforderlich. Hierbei ist vorgesehen, dass der längere Gebäudekörper zweigeschossig, der abgewinkelte Gebäudekörper eingeschossig ausgebildet wird.

Im MD 3.1-3.4 zielen die Festsetzungen darauf ab, den Bautyp E + 1 mit eingeschränkt nutzbaaren Dachgeschoss umzusetzen. Die Festlegung der zulässigen Dachformen in Verbindung mit der zulässigen Firstrichtung unterstützt die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts.

Höhenlage

Um eine technisch umsetzbare Entwässerung des zentralen Baugebiets sicherzustellen wurde schnell erkennbar, dass das vorhandene Geländeniveau hierfür nicht geeignet ist. Eine Erhöhung in Teilbereichen ist unumgänglich. Um nachteilige Auswirkungen auf den benachbarten Baubestand sowie auf das gesamte Ortsbild zu vermeiden, war eine Festlegung der zulässigen Höhen von Erschließungsstraßen und den Gebäuden erforderlich. Ergänzend war es erforderlich, die Funktionsfähigkeit der Entwässerung durch die Festlegung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung aufzunehmen.

Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude

Im MD2.1-2.3 ist es aufgrund des fehlenden städtebaulichen Konzepts und der großzügig gefassten Baugrenzen erforderlich, die im städtebaulichen Konzept für das ehemalige Czech-Areals verfolgte Nutzungsdichte unter Berücksichtigung der im östlichen Teil eingeschränkten Straßenbreiten entlang der Prüllstraße auf maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude zu beschränken.

Nebenanlagen

Die Beschränkung der zulässigen Nebenanlagen im WA1.1-1.11 sowie im WA 2 und im MD 3.1-3.4 verfolgt das Ziel, eine angemessen verdichtete Bauweise zu ermöglichen und dennoch ausreichend unversiegelte Flächen zur Sicherung der ökologischen Funktionen zu erreichen.

Gemeinschaftsanlagen

Die schwierige Entwässerungssituation (die vorhandenen Kanäle können kein zusätzliches Niederschlagswasser aufnehmen, der Boden ist nicht ausreichend sickertfähig) machten es erforderlich, ein funktionsfähiges Entwässerungssystem für das Niederschlagswasser bereits auf Bebauungsebene abzusichern. Hierbei wird auch das Ziel der Marktgemeinde verfolgt, in einem Erschließungsvertrag die Erschließung des WA1.1-1.11 sowie MD3.1-3.4 dem derzeitigen Grundstückseigentümer als Erschließungsträger zu überlassen. Zur dauerhaften Funktionssicherung ist es erforderlich, über entsprechende Teilflächenzuordnungen (die durch den Erschließungsträger herzustellenden) Entwässerungsanlagen auch dauerhaft in die Verantwortlichkeit der angeschlossenen Grundstückseigentümer zu legen.

Immissionsschutz

Zur Ermittlung der Abwägung erheblichen Belange wurden Gutachten zur Lufthygiene und zum Lärmschutz erstellt. Zur Konfliktminimierung war es erforderlich, in Teilbereichen Festsetzungen zu baulichen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) zu treffen.

3.5.4 Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

Aus Gründen der Ortsbildgestaltung war aufgrund der Nähe zum historischen Ort mit denkmalrechtlich geschütztem Ensemble die Festsetzungen zur äußerlichen Gestalt der Gebäude erforderlich. Insbesondere die Ausbildung der Dächer und der zulässigen Dachaufbauten war der örtlichen Situation entsprechend festzulegen.

In den Teilflächen, in denen großzügige überbaubare Flächen festgesetzt sind, war ergänzend entsprechend dem bisherigen Bebauungsplan eine Vorgabe zur Gebäudeproportion und insbesondere zur zulässigen Giebelbreite erforderlich.

Um am Übergang zum historischen Ort am Fuße des Burgbergs gestalterische „Unfälle“ zu vermeiden, waren ergänzende Festsetzungen zur zulässigen Dachformen, den Fassadenmaterialien und zu Werbeanlagen erforderlich.

Differenzierte Festsetzungen waren zur Zulässigkeit von Stützmauern und Einfriedungen erforderlich. Die grundsätzliche Festlegung erfolgte hinsichtlich des zu verwendeten

Einfriedungsmaterials und einer großzügigen Höhe von 1,6 m. In den Bereichen, wo die vorgesehenen Gartenhofhäuser mit den Gartenhöfen direkt an die Erschließungsstraße angrenzen, ermöglichen es die ausnahmsweise zulässige Festsetzungen zu Sichtschutzwänden, dass ungünstige Blickbeziehungen zwischen den beschränkt öffentlich gewidmeten Straßenflächen und den schützenswerten Terrassenbereichen und Fenstern von Wohnräumen entstehen können.

Mit der Entwicklung der zentralen Baufläche auf der ehemaligen Gewerbefläche unvermeidbar sind Geländeauffüllung. Um nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden, erfolgt eine Beschränkung der zulässigen Geländeauffüllungen und der zulässigen Höhe von Stützmauern.

4 ZIELE DER RAUMORDNUNG

4.1 Landesentwicklungsprogramm

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) mit Stand 01.01.2020 liegt Donaustauf im Verdichtungsraum des Regionalzentrums Regensburg.

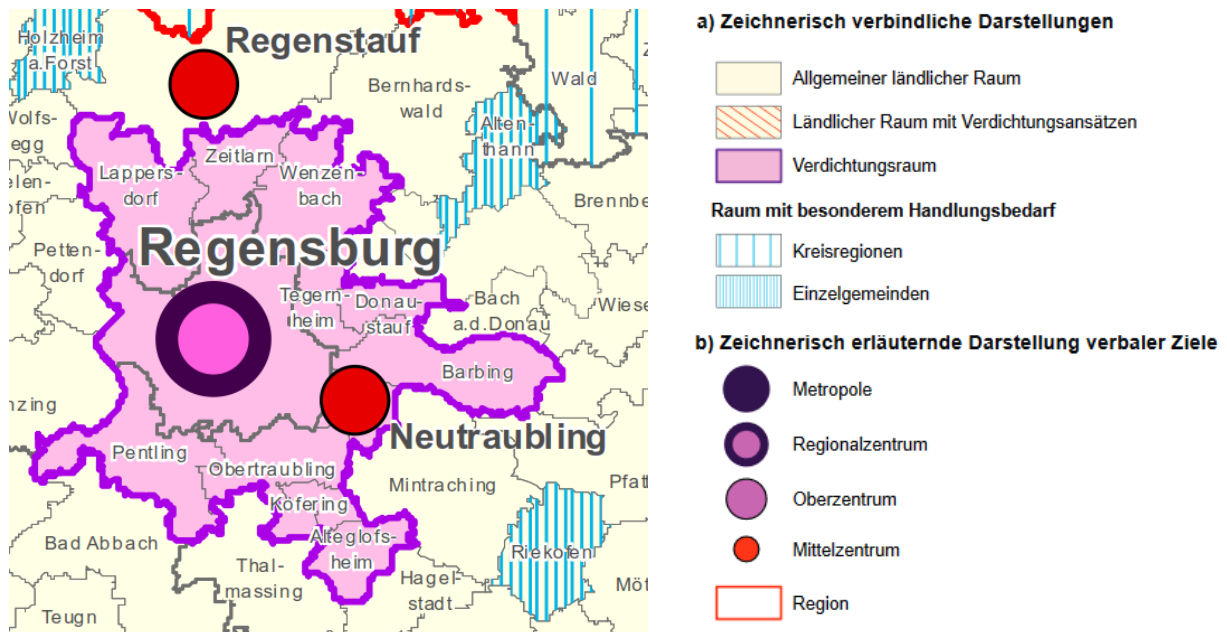


Abb. LEP Bayern - Strukturkarte, Stand 01.02.2015

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Stand 01.01.2020 gibt, bezogen auf den Planungsbe- reich, folgende Ziele(Z) vor:

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vor- rangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfü- gung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten aus- zu- weisen. (...)

Die vorliegende Änderung dient den Zielen, vorrangig Innenentwicklungspotentiale zu nutzen und somit die Inanspruchnahme von Siedlungsflächen im Außenbereich zu vermeiden.

4.2 Regionalplan

Laut **Fortschreibungsentwurf des Regionalplans der Region Regensburg** (Stand: 18.05.2018) wird Donaustauf als Grundzentrum (orange) eingestuft. Damit übernimmt es eine wohnstandortnahe Versorgung der Bevölkerung ihrer entsprechenden Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedarfs der Grundversorgung. Die nächsten Mittelzentren ist Neutraubling, das nächstgelegene Regionalzentrum ist Regensburg.

Als fachliche Ziele werden im Regionalplan Region Regensburg u. a. genannt:

B II Siedlungswesen, 3 Wohnungswesen und gewerbliche Siedlungswesen

(vgl. Stand Gesamtausgabe Teil B II - April 2003)

Im Verdichtungsraum Regensburg und sonstigen Bereichen mit zu verstärkender Siedlungswicklung sollen bedarfsgerechte Wohnungen sowie unterschiedliche Siedlungs- und Bauformen angestrebt werden.

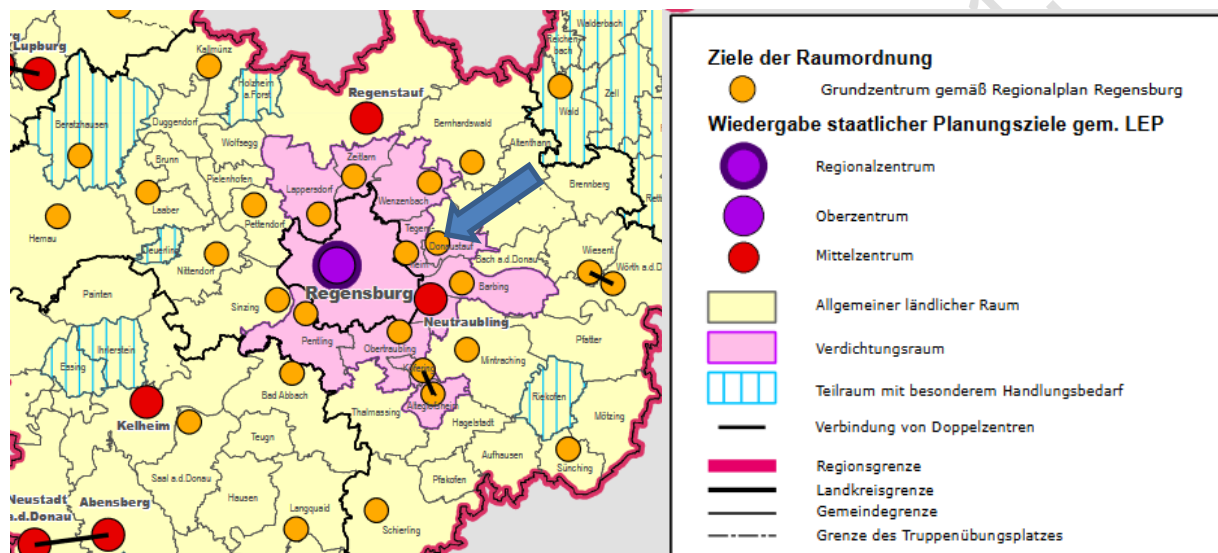


Abb.: Fortschreibungsentwurf Regionalplan, Region Regensburg (Stand: 18. Mai 2018)

Sowohl laut den Zielen der Regional- und Landesplanung als auch den Leitlinien einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung werden für eine Siedlungserweiterung entweder die Nutzung von Innenpotenzialen (Baulücken, Brachflächen) oder einzelne Ortsrandarrondierungen empfohlen.

Die vorliegende Planung entspricht dem Ziel vorrangig vorhandene innerörtliche Wohnbaupotentiale zu nutzen bzw. reaktivieren. Die durch die Planung und konkret verfolgte Schaffung von bedarfsgerecht Wohnraum steht somit im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben.

5 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN, KONFLIKTMINIMIERUNG

5.1 Erschließung, Versorgungseinrichtung und Infrastruktur

5.1.1 Erschließung / Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung von WA1, WA2 und MD 3 ist wie bisher von der Bayerwaldstraße aus vorgesehen. Erhebliche Auswirkungen auf die Prüllstraße sind nicht zu erwarten, da der Anschluss hier nur für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge sowie Fußgänger vorgesehen ist. Nach Vorgabe des Marktgemeinderates hat die Erschließung des WA1 und MD 3 über Verkehrsflächen zu erfolgen, die nur beschränkt öffentlich gewidmet werden und deren Herstellung und Unterhaltungspflicht als Eigentümerwege (§53ff BayStrWG) bei den Eigentümern verbleibt.

Im Bebauungsplan werden die Flächen als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt, im Rahmen des Erschließungsvertrages wird die Festlegung als Eigentümerweg getroffen.

5.1.2 Abwasserbeseitigung; Niederschlagswasserbewirtschaftung

Zur Niederschlagswasserbeseitigung wurde ein Bauentwurf zwischen Gemeinde, Grundstückseigentümer und Wasserwirtschaftsamt für den Bereich WA1, WA2 und MD 3 abgestimmt. Es ist vorgesehen, das Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen und den Dachflächen über Leitungen, zum Teil offene Führungen zu zwei unterirdischen Rückhalteeinrichtungen südlich der Erschließungsstraße zu führen und an zwei Stellen gedrosselt in den vorhandenen Bachlauf einzuleiten, da der Untergrund ist nicht ausreichend Sickerfähig ist:

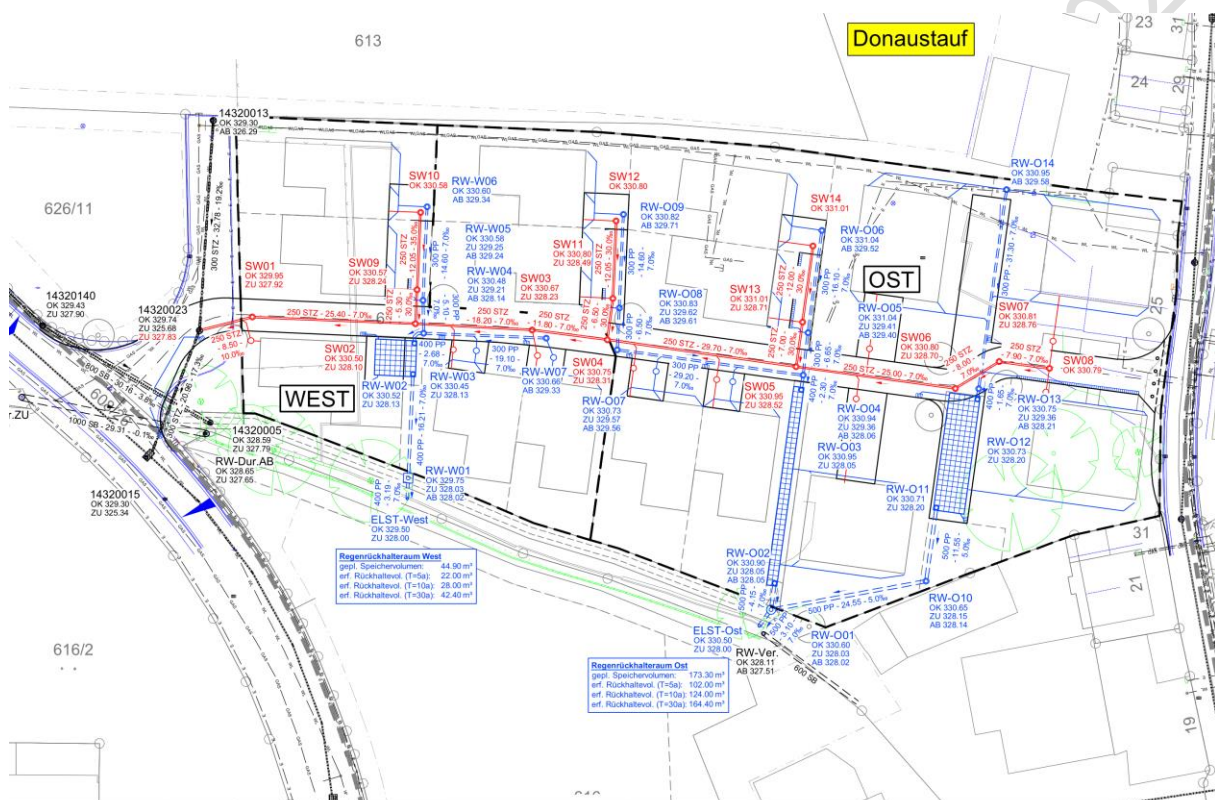


Abb.: Bauentwurf – Entwässerungskonzept - Auszug – IB Altmann 04/2020

Das geplante Entwässerungssysteme (Kanäle und Rückhalteeinrichtungen) werden durchgängig für ein 30-jährliches Niederschlagsereignis bemessen, und erfüllen damit sowohl die Grundanforderungen an Mindestbemessungsvorgaben sowie die erhöhten Anforderungen an einen aktiven Überflutungsschutz.

Durch die geplante Erschließung erfolgt keine Verschlechterung der Niederschlagswasserabflusssituation gegenüber dem ursprünglichen Gelände vor Abbruch der gewerblichen Nutzung.

Durch den hohen Wirkungsgrad der Drosselung und das leistungsfähig vorgeschaltete Rückhaltevolumen ist im Rahmen der Bemessungsjährlichkeit von einer Verbesserung der allgemeinen Ableitungssituation auszugehen.

Die Schmutzwasserentsorgung ist über die bestehende Kanalisation in der Bayerwaldstraße vorgesehen.

Die Flächen des MD1 sind an die Kanalisation der Prüfstraße angeschlossen. Für eine mögliche Bebauung der Flächen MD2 ist eine Erschließungsvereinbarung zwischen den Grundstückseigentümern und der Marktgemeinde bei einer möglicherweise späteren Bebauung vorgesehen. In

diesen beiden Flächen bestehen ausreichende Möglichkeiten, das Niederschlagswasser in gleicher Weise wie im WA1 und MD 3 zu drosseln und an die bestehende Vorflut des Baches bzw. gedrosselt an den Mischwasserkanal in der Bayerwaldstraße abzugeben.

5.1.3 Weitere Sparten

Die Versorgung mit Trink- und Brauch- und Löschwasser bzw. deren Anschluss ist über die bestehenden Netze gesichert.

Die elektrische Versorgung erfolgt von den bestehenden Straßen aus.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist von den bestehenden Straßen aus möglich.

5.1.4 Brand- und Katastrophenschutz

Der Brandschutz ist ausreichend sichergestellt. Das Wasserleitungsnetz ist ausreichend bemessen, der Druck ausreichend hoch. Zusätzliche Hydranten sind innerhalb des Geltungsbereiches möglich.

Vom Planungsbereich gehen keine wesentlichen brandschutztechnischen Risiken aus. Die Lagerung besonderer Gefahrenstoffe ist nicht vorgesehen.

Die Hinzuziehung der örtlichen Feuerwehr, des Kreisbrandrates und der Abt. Brand- und Katastrophenschutz an der Regierung der Oberpfalz wird im Verfahren durchgeführt und ist in den folgenden Planungs- und Realisierungsebenen weiter vorgesehen.

Die Lage und Ausführung der Hydranten wird frühestmöglich mit dem Kreisbrandrat abgestimmt. Die ortsansässige Feuerwehr Donaustauf ist entsprechend ausgestattet und ausgebildet, um den Feuerschutz zu gewährleisten.

5.1.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral über den Landkreis Regensburg.

Für die Entsorgung des WA1 und MD3 wurde mit dem Projektentwickler und dem Entsorgungsträger festgelegt, dass auf eine Wende verzichtet werden kann, da eine Durchfahrt für Entsorgungsfahrzeuge von der zentralen Erschließungsstraße in die Prüllstraße aus ermöglicht wird.

5.2 Denkmalschutz

In den Planungsbereich hinein reicht ein denkmalrechtliches Ensemble. An den Planungsbereich angrenzend bestehen gem. der Sachdatenbank der BayernAtlasPlus denkmalrechtliche Festlegungen:



Abb.: rot: Baudenkmäler, karmin: denkmalrechtliches Ensemble

Das denkmalrechtliche Ensemble „Ortskern Donaustauf mit Walhalla-Landschaft“, ein Baudenkmal im Sinne von Art. 1 Abs. 3 BayDSchG, umfasst den im südlichen Teil des MD1 bestehenden, landwirtschaftlichen Hof.

Aus der Beschreibung des Ensembles:

Das Ensemble Donaustauf mit Walhalla-Landschaft hat seinen Einmaligkeitscharakter aus der Verbindung einer historisch gewachsenen Struktur und eines geschichtsbewussten Willensaktes von König Ludwig I. von Bayern. Ein hoch über der Donau aufsteigender Bergkegel, seit 914 im Besitz der Regensburger Bischöfe, war Anreiz für die Errichtung einer Burg und die Entstehung einer Siedlung unmittelbar zu seinen Füßen. Der Donauhandel mit einer seit 1367 nachweisbaren Donaubrücke förderte die Entfaltung dieser Siedlung zum Markort in Form eines Straßenmarktes, welcher der Krümmung des Burgberges im Süden und Westen folgt und in der heutigen Baugestalt auf die Wiederherstellung nach dem Brand von 1880 zurückweist, jedoch die mittelalterliche Parzelleneinteilung beibehielt. (...)

Die Änderung des Bebauungsplans dient dazu, eine ehemals zulässige Nutzung als Gewerbegebiet einer der historischen Situation des Ortes angemesseneren Mischbebauung zuzuführen. Mit der Reduzierung der zulässigen Baumassen und den baugestalterischen Festsetzungen kann den denkmalrechtlichen Erfordernissen somit besser Rechnung getragen werden. Nachteilige Auswirkungen auf das Ensemble und den Burgberg sind nicht zu erwarten.

Der Marktgemeinderat hat die festgesetzten Höhen und Baukörper auch hinsichtlich der Auswirkungen auf den Burgberg durch das Anfertigen eines Modells geprüft.

Ohne Änderung des Bebauungsplanes zum Dorfgebiet wäre weiterhin eine gewerbliche Nutzung zulässig. Die derzeitige Situation mit dem brach gefallenem, ehemaligen Czech-Areal ist auch aus denkmalfachlichen Gründen unbefriedigend. Insbesondere der Blick vom Burgberg zeigt die derzeitige, unbefriedigende Situation:



Abb.: Blick vom Burgberg mit reduzierter Detailschärfe, im Vordergrund ist das abgebrochene Gewerbeareal deutlich zu erkennen

Nach Erstellung des architektonischen Modells zum städtebaulichen Entwurf war erkennbar, dass die zulässige Höhe der baulichen Anlagen im MD3 und MD4 (gemäß Vorentwurf in der frühzeitigen Beteiligung) noch um 1 bis 2 m reduziert werden mussten, um eine bestmögliche Anpassung an die Bebauung entlang der Prüllstraße zu gewährleisten.

Diese Vorgabe wurde durch die Festsetzungen im vorliegenden Entwurf umgesetzt.



Abb.: Städtebauliches Modell, Blick von der Bayerwaldstraße aus über das MD2, MD5, MD4 und MD3 zum Burgberg hin (Flächenangaben gem. Vorentwurf)



Abb.: Städtebauliches Modell, Blick von der Bayerwaldstraße aus über das Plangebiet MD3 und MD4 zum Burgberg hin, die zulässigen Gebäudehöhen insbesondere im MD3 wurden daraufhin noch um ca. 1,5-2 m reduziert.

Flächenangaben gem. Vorentwurf

5.3 Bodenordnerische Maßnahmen

Die Flächen des Planungsbereiches verbleiben bei den bisherigen Eigentümern. Im Bereich des MD3 ist eine geringfügige Verbreiterung der Prüllstraße im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags mit dem Eigentümer vorgesehen, um den Begegnungsverkehr besser zu ermöglichen.

Die Flurnummern 626/11 soll in öffentlicher Hand verbleiben, um einen kommunalen Wohnungsbau zu ermöglichen.

Die Erschließung der Bereiche WA1 und MD3 sowie von MD3 soll als straßenrechtlich gewidmeter Eigentümerweg (Art 53. Nr. 3 BayStrWG) im Rahmen eines Erschließungsvertrages geregelt werden.

Hinsichtlich Unterhalt des Entwässerungsgrabens am Südrand von WA1 wird ein „Pflweg“ durch ein Geh- Fahrt- und Leitungsrecht zugunsten des für die Pflege und den Unterhalt verantwortlichen Eigentümers / Marktgemeinde festgesetzt. Dieser „Pflweg“ verläuft zu m Teil auf privaten Flächen von WA1.7 – WA1.11 ab Zufahrt im Bereich der westlichen Versorgungsfläche bis zum Ende des Grabens.

5.4 Belange des Umweltschutzes (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Entsprechend Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG wird das geplante Vorhaben nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unterliegen. Die festgesetzten Grundflächen werden weniger als 20.000 m² betragen. Abwägungsrelevante Umweltbelange zum gegenständlichen Vorhaben werden nachfolgend behandelt.

5.4.1 Mensch, Bevölkerung, Gesundheit, Immissionsschutz

Die bisherige gewerbliche Nutzung des Czech-Areals waren mit nicht unerheblichen Emissionen verbunden. Die Änderung hin zum Dorfgebiet dient dazu, nachteilige Auswirkungen gewerblicher Nutzungen zu minimieren. Insbesondere für die angrenzenden, und im weiteren Umfeld bestehenden Wohnnutzungen ergeben sich somit grundsätzlich geringere Auswirkungen.

Zusätzliche Auswirkungen gegenüber der bisherigen, brach gefallenen Fläche sind durch die verdichtete Bebauung durch Emissionen aus Fahrzeugverkehr und Hausbrand sowie Auswirkungen durch Erschütterungen und Lärm während der Bauphase zu erwarten.

Um die möglichen Konflikte zwischen Geruchsimmissionen der landwirtschaftlichen Betriebe und den zukünftigen Wohnnutzungen zu minimieren, wurde ein Fachgutachten beauftragt (Anlage zur Begründung).

Die daraus resultierenden Ergebnisse insbesondere hinsichtlich der notwendigen Abstände wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Aus Gründen des vorbeugenden Lärmschutzes werden nach Abwägung vorbeugend im WA1.1 bis 1.11 und im WA2 in Wohngebäuden und bei Wohnnutzungen für alle Schlafräume schallgedämmte Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen (Passiver Schallschutz) vorgegeben. Diese Festsetzung dienen der der Konfliktvermeidung und Sicherstellung einer besseren Aufenthaltsqualität in den Wohnräumen des allgemeinen Wohngebiets. Zu dulddende Lärmimmissionen aus der zulässigen landwirtschaftlichen Tätigkeit um Umfeld der Bauflächen werden in den textlichen Hinweisen ausdrücklich herausgestellt. Als weitere konfliktvermeidende Maßnahme wird das Erstellen von Lärmschutzwänden in den Festsetzungen ermöglicht.

Zu den Auswirkungen durch Gerüche aus Tierhaltungen sowie Lärmauswirkungen durch den landwirtschaftlichen Betrieb erfolgte eine intensive Abstimmung mit dem beauftragten Immissionsgutachter.

In Bezug auf die Lärmimmissionen sind folgende Ausführungen zu treffen, die auch bereits im schalltechnischen Gutachten vom 22.04.2020 (Anlage 4a) zu finden sind:

Eine Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte und Orientierungswerte vor den Fenstern schutzbedürftiger Nutzungen wird in der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) gefordert. Nicht genehmigungsbedürftige landwirtschaftliche Betriebe sind allerdings nach Nr. 1 der TA Lärm explizit aus dem Anwendungsbereich der normkonkretisierenden Verwaltungsvorschrift ausgenommen. Die Vorgaben der TA Lärm finden hier daher im Grundsatz keine direkte Anwendung und eine Beurteilung der Geräuscheinwirkungen kann höchstens in Anlehnung an die normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift erfolgen. Für rein gewerbliche und immissionsschutzrechtlich zu genehmigende Anlagen würde passiver Schallschutz tatsächlich nicht zu einer Konfliktlösung führen, da hier die Regelungen der TA Lärm uneingeschränkt greifen. Dies gilt allerdings nicht pauschal für alle Lärmarten. So wird im Bereich des Straßenverkehrslärms regelmäßig auf den passiven Schallschutz abgestellt, um lärmtechnische Konfliktsituationen zu lösen.

Da landwirtschaftliche Betriebe mit Verweis auf deren Privilegierung ausdrücklich aus dem Anwendungsbereich der TA Lärm ausgenommen sind, erscheint im vorliegenden Fall auch aus ortsplanerischer Sicht die Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen als adäquates Mittel, um ein Nebeneinander von Wohnnutzungen und landwirtschaftlichen Betrieben zu ermöglichen, dem Ruhebedürfnis der Anwohner gerecht zu werden und damit eine zielführende Lösung des angesprochenen schallschutztechnischen Konfliktes auf Ebene der städtebaulichen Planung herbeizuführen.

Um die Konfliktsituation weiter zu entschärfen, können darüber hinaus aktive Lärmschutzmaßnahmen in der Form von Lärmschutzwänden und der Austausch der Trocknungs-/Körnergebläse in Abstimmung mit den Landwirten durch leisere Geräte nach dem Stand der Schallschutztechnik vorgesehen werden. Die zu erwartende Pegelreduzierung wird in der schalltechnischen Stellungnahme der Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB vom 04.11.2020 (Anlage 4b) beurteilt.

Darüber hinaus wurde in der zusätzlichen Untersuchung zur Lufthygiene festgestellt, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von auftretenden Gerüchen vorliegen (Anlage 2a und 2b).

5.4.2 Naturschutz und Landschaftspflege, europäischer Gebietsschutz

Die Reduzierung der maximal zulässigen Versiegelungen minimiert auch die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes. Die Festsetzung einer bachbegleitenden Grünfläche zur Renaturierung mit Pflanzbindung dient dazu, die Belange der Landschaftspflege gegenüber der bisherigen Situation zu verbessern. Bei Umsetzung der festgesetzten Mindestbegrünung wird sich eine Verbesserung der Situation ergeben.

Der bewaldete Burgberg ist als Flora-Fauna-Habitatgebiet geschützt.

Die Änderungsfläche greift in dieses Schutzgebiet nicht ein. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgebiet sind nicht zu erwarten.

5.4.3 Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, artenschutzrechtliche Belange

Die Planungsflächen sind in Teilbereichen bebaut, die in Teilbereichen als ehemaliges Gewerbegebiet derzeit brach liegen. Teilbereiche sind intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Angaben über geschützte oder seltene Arten liegen nicht vor. Die mögliche Bebauung der Teilflächen MD2 ermöglicht eine Reduzierung der bisher intensiv genutzten Grünlandflächen. Im Bereich der bebauten Flächen ergibt sich gegenüber dem jetzigen, unbeplanten Innenbereich keine wesentlich geänderte Auswirkungen. Im Bereich des ehemaligen Gewerbegebiets sind keine erheblichen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu erwarten.

Die biologische Vielfalt könnte durch das Entstehen von Gartenflächen sowie die Renaturierung des Bachlaufs im Änderungsbereich verbessert werden.

Artenschutzrechtlich relevante Aspekte liegen nach derzeitigen Kenntnisstand nicht vor.

5.4.4 Boden und Fläche

Durch die Änderung des bisher gewerblich geprägten Czech-Areals kann eine Reduzierung der Versiegelung auf einer Fläche von über 9.000 m² durch die Reduzierung der zulässigen Grundflächenzahl erreicht werden.

Für die beiden angrenzenden, bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ergibt sich ebenfalls eine Reduzierung der maximalen Obergrenze der Grundflächenzahl.

5.4.5 Wasser und Gewässerschutz

Geringfügig positive Auswirkungen auf das vorhandene Grundwasser sind durch die Entsiegelung des ehemals gewerblich genutzten Gebiets zu erwarten.

Die Abstimmung des Konzepts zur Niederschlagswasserbeseitigung hinsichtlich des erforderlichen Abstandes über dem Grundwasser dient dazu, nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser zu vermeiden.

Die Festsetzung einer Grünfläche als Abstandsfläche zum Bachlauf mit Verpflichtung einer Renaturierung und einer Bepflanzung dient dazu, die derzeit unbefriedigende Situation des Bachlaufes zu verbessern.

Aufgrund der in Teilen (Czech-Areal) hydrologisch sensiblen Verhältnisse und der ursprünglichen geplanten Anlage einer Tiefgarage im Bereich MD3 war nicht auszuschließen, dass nachteilige Auswirkungen auf die Grundwasserströme entstehen. Die Marktgemeinde hat deshalb frühzeitig einen entsprechenden Gutachter zur Beurteilung beauftragt (Anlage 3 zur Begründung).

Im Ergebnis sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Grundwasserstände und den Grundwasserspiegel zu erwarten. Es wurde ein maximaler Grundwasseraufstau von 9-16 cm, somit nur 8 % des natürlichen Gewässerschwankungsbereiches von bis zu 2 m berechnet.

Dennoch kam der Gemeinderat in der Abwägung zum Ergebnis, Keller und Tiefgaragen aufgrund der hydrogeologischen Situation nicht zuzulassen.

Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen (z.B. Rammen, Bohren) ergeben. Die Gefahr von erheblichen oder irreversiblen Auswirkungen ist bei Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik gering.

Durch die Vorreinigung des Niederschlagswassers nach den Regeln der Technik ist eine erhebliche Beeinträchtigung der vorhandenen Vorflut nicht zu erwarten.

Grundsätzlich nicht auszuschließen ist im Worst Case das Versagen der Hochwasserschutzmaßnahmen entlang der Donau und somit ein Überfluten des Planungsgebietes.

5.4.6 Klima/ Luft, Klimaschutz, Erhalt der bestmöglichen Luftqualität

Die Flächen liegen in einem Bereich mit ausreichend Zufuhr von Frischluft. Es liegt keine kleinklimatisch besonders beachtenswerte Topographie vor. Im Wirkungsbereich bestehen keine immissionschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe.

Durch die Änderung von Gewerbegebiet auf Dorfgebiet bzw. Wohngebiet sind grundsätzlich geringere Auswirkungen auf die Luftqualität durch die Ausübung der Nutzungen zu erwarten.

Im Rahmen eines lufthygienischen Gutachtens (Anlage 2 zur Begründung) können durch die in den Festsetzungen umgesetzten Abstände zwischen landwirtschaftlichen Nutzungen und den Neuplanungsflächen erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Wohnnutzungen des Dorfgebiets/Wohngebiets ausgeschlossen werden.

Durch die Festsetzung einer Mindestbegrünung können gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan geringfügige Verbesserungen hinsichtlich des Klimaschutzes erreicht werden.

5.4.7 Landschafts- und Ortsbild

Die Änderung von Gewerbegebiet auf Dorfgebiet/Wohngebiet vermindert nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild, da großflächige, gewerbliche Baukörper durch die Festsetzungen der Baufenster insbesondere im MD3 und WA1 nicht mehr möglich sind. Die baugestalterischen Vorschriften sowie die gewählte städtebauliche Struktur insbesondere am MD3 dienen dazu, einen städtebaulich angemessenen Übergang der Konversionsfläche zum historischen Ort mit Burgberg zu erreichen.

Mit der Festsetzung einer bachbegleitenden Grünfläche mit Ausschluss von Uferbefestigungen bleibt der vorhandene Bachlauf innerhalb der Ortsgestaltung besser als bisher ablesbar.

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen sowie zur maximalen Wandhöhe und Ausbildung der Dachformen dient dazu, das vorhandene Ortsbild ausreichend zu berücksichtigen und gegenüber der bisherigen gewerblichen Nutzungsmöglichkeit nachteilige Auswirkungen zu minimieren.

Die Festsetzungen zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts dienen auch dazu, den Blick vom Burgberg auf die derzeitige Brachfläche bzw. ihnen Entwicklungsfläche in ortsangemessener Weise zu verbessern.

5.4.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Erhebliche Auswirkungen auf das denkmalrechtliche Ensemble sowie die nächstgelegenen Baudenkmäler sind nicht zu erwarten. Durch die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts mit aufgelockerter Gartenhofsiedlung im WA1 statt der bisherigen, großflächigen

Gewerbegebietsnutzung ergibt sich ein verbesserter, ortsgestalterischer Blick sowohl über das Planungsgebiet zum Burgberg hin als auch umgekehrt.

5.4.9 Abfälle und Abwasser

Der Bauentwurf des Konzepts zur Niederschlagswasserbeseitigung wurde mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Erhebliche Auswirkungen auf die vorhandene Vorflut sind nicht zu erwarten. Gegenüber der bisherigen, gewerblichen Nutzungsmöglichkeit ergibt sich ein geringeres Risiko von erheblichen Auswirkungen durch Abfälle und Abwasser.

5.4.10 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energie

Erhebliche Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie den sparsamen Umgang mit Energie ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht. Mit der flexibel nutzbaren Fläche für Versorgungsanlagen am Baugebiets Eingang bestehen ausreichend Möglichkeiten, erneuerbare Energien auch für die Mobilität zu nutzen.

5.4.11 Störfallschutz, Schutz vor schweren Unfällen und Katastrophen

Erhebliche Auswirkungen sind durch die Änderung von Gewerbegebiet auf Dorfgebiet/Wohngebiet nicht zu erwarten.

Grundsätzlich verbleibt das (geringe) Risiko der Überschwemmung des Planungsgebietes bei Versagen des Hochwasserschutzes entlang der Donau.

Weiter ist im konkreten Fall die Anwendung der städtebaulichen Eingriffsregelung nicht notwendig, da der Schwellenwert (gem. §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1) nicht überschritten wird.

6 GRÜNORDNUNGSPLANUNG

6.1 Leitziele grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu die zukünftige Bebauung der bisher nicht bebauten oder brach gefallenen Flächen in das Ortsbild weitgehend einzubinden, eine Mindestbegrünung sicherzustellen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern.

Mit der Festsetzung einer Grünfläche und entsprechenden Vorgaben entlang des vorhandenen Baches wird gegenüber der bisherigen Situation eine Verbesserung eintreten, Uferbefestigung zukünftig nicht mehr notwendig sind und eine Bebauung in diesem Bereich ausgeschlossen ist.

Um die prägenden Einzelbäume im unmittelbaren Anschluss an die Bayerwaldstraße zu erhalten, erfolgten entsprechende Festsetzungen. Die Festsetzung von zu pflanzen Bäumen dient dazu, eine Mindestbegrünung im Rahmen des Erschließungsvertrages auch öffentlich-rechtlich festzusetzen.

Zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Festsetzungen zu Pflanzung auf privaten Grundstücksflächen, zur Dachbegrünung von flach geneigten Dächern sowie zur Fassadenbegrünung bei Garagen und Carport Rückblenden getroffen. Die Festsetzungen dienen auch zur Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und des Klimawandels.

6.2 Städtebauliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB wird für die Planung kein Ausgleich erforderlich.

Gegenüber dem bisherigen Baurecht sind keine zusätzlichen Auswirkungen und Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Anlagen

Anlage 1a: Umwelttechnischer Bericht – Altlastendetailuntersuchung - *IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, 21.11.2017*

Anlage 1b: Umwelttechnischer Bericht, Aushubüberwachung, Sanierungsbericht - *IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, 16.05.2018*

Anlage 2a: Lufthygienisches Gutachten Bebauungsplan Bayerwaldstraße des Marktes Donaustauf. Prognosen Beurteilung der Geruchswirkungen durch landschaftliche Betriebe - *Hook farny ingenieure, 18.01.2018*

Anlage 2b: Ergänzung des lufthygienischen Gutachtens - Ergänzende Stellungnahme zum Immissionsschutzgutachten 4247-01_E02 der hook farny ingenieure vom 18.01.2018 - *Hook farny ingenieure, 26.02.2020*

Anlage 2c: Ergänzung des lufthygienischen Gutachtens - - Zweite Stellungnahme zum Immissionsschutzgutachten 4247-01_E02 der hook farny ingenieure vom 18.01.2018 - *Hook farny ingenieure, 21.04.2020*

Anlage 3a: Bewertung des Grundwasser auf das durch die geplante Bebauung, Donaustauf - *Tauw, 13.12.2018*

Anlage 3b: Baugrundgutachten September/Oktober 2017 - Wohnanlage „Wohnen am Burgberg“ in Donaustauf - *Tauw, 16.10.2017*

Anlage 4a: Immissionsschutztechnisches Gutachten Schall-immissionsschutz - 3. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplanes "Bayerwaldstraße" des Marktes Donaustauf - Prognose und Beurteilung landwirtschaftlicher Geräusche - *Hook farny ingenieure, 22.04.2020*

Anlage 4b: Ergänzung des immissionsschutztechnischen Gutachtens: Prognosen beurteilungsaktive Schallschutzmaßnahmen, schalltechnische Begutachtung - *Hook farny ingenieure, 04.11.2020*

Anlage 5: Abstandsflächenplan mit 1/2h Abstandsflächen - *G-Ehrenreich GmbH, 04.11.2020*

Anlage 6a-d: Verschattungsstudien Bebauung Fl. Nr. 614 - *G-Ehrenreich GmbH, 10.11.2020*

Anlage 7a: Einwendungsführer, Grundeigentümer und landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetriebsinhaber - *RA Schneider&Collegen, 24.09.2020*

Anlage 7b: Stellungnahme zum anwaltlichen Schreiben vom 24.09.2020 RA Schneider&Collegen zu Nr. 4247-01_E0 - *Hook farny ingenieure, 01.10.2020*

Anlage 8: Berichtigung FNP Donaustauf - Fassung 12.11.2020