



Beschlussbuchauszug

SITZUNG DES MARKTGEMEINDERATES DONAUSTAUF AM 02.07.2020

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

4. **Änderung des Bebauungsplanes Bayerwaldstraße durch das Deckblatt Nr. 4
hier: ehem. Czech-Areal**
a) **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen**
b) **Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Sachverhalt:

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Während der Auslegungsfrist, bzw. auch weit nach Ende der eigentlichen Auslegungsfrist sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1. Wasserwirtschaftsamt Regensburg

Der Umgriff des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

Teilbereiche liegen im wassersensiblen Bereich.

Diese Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: Über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

Das Gebiet liegt auch in einer Hochwassergefahrenfläche, die bei einem extremen Hochwasser der Donau überflutet wird. Diese Gefahrenfläche ist nachrichtlich in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

Zum Schutz vor Wassereintrüben und Starkregenereignissen empfehlen wir die dichte und auftriebssichere Ausführung der Kellergeschosse. Auf DIN 18195 Bauwerksabdichtungen wird hingewiesen.

Ebenso wird zum Schutz gegen Starkregenniederschläge bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächte, Eingänge) empfohlen, die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand von 20 cm über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen.

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs.1 Nr. 3 Bayerisches Wassergesetz wird hingewiesen.

Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung finden bereits Abstimmungen mit dem WWA Regensburg statt. Diese Ergebnisse sind in der Planung zu berücksichtigen.

Bezüglich der vorgefundenen Bodenbelastungen ist die Kreisverwaltungsbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen ist abzustimmen.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und (sofern erforderlich) in den Textteilen ergänzt.

Die Hinweise sollten auch an den Grundstückseigentümer Flurnummer 614 weitergegeben werden. Der Planverfasser weist darauf hin, dass durch die jetzt vorgesehenen Festsetzungen und die geplanten Straßenhöhen die Empfehlung, erdgeschossige Eingänge 20 cm über der Straßenniveau zu legen, nicht erreicht werden kann

2. Regierung der Oberpfalz – Regionaler Planungsverband

Keine Bedenken

Abwägung:

Hier ist nichts zu veranlassen.

3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Im Sinne der Nachverdichtung hat die Marktgemeinde Donaustau beschlossen, den bisher gewerblich genutzten Teil der ehemaligen Firma Czech sowie die im bisherigen Bebauungsplan nördlich und südlich angrenzenden Gewerbeflächen als gemischt genutzte Bauflächen in Form eines Dorfgebietes festzusetzen. Neben dieser Änderung des Bebauungsplanes soll zusätzlich eine Erweiterung Richtung Prüllstraße vorgenommen werden.

Der südliche Bereich dieser Erweiterungsfläche entlang der Prüllstraße befindet sich bis auf Höhe des Anwesens Prüllstraße ___ innerhalb des Geltungsbereichs des „Ensembles Ortskern Donaustauf mit Walhalla-Landschaft“, ein Baudenkmal im Sinne von Art. 1 Abs. 3 BayDSchG. Das Ensemble wird in der Bayerischen Denkmalliste wie folgt gewürdigt:

„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 Marktort in Form eines Straßenmarktes, welcher der Krümmung des Burgberges im Süden und Westen folgt und in der heutigen Baugestaltung auf die Wiederherstellung nach dem Brand von 1880 zurückweist, jedoch die mittelalterliche Parzelleneinteilung beibehielt (...).“

Das BLfD nimmt die Planung und die Festsetzungen zur Kenntnis und bittet jeweils um frühzeitige Beteiligung, wenn Erlaubnis- oder Genehmigungsverfahren im Bereich des Ensembles durchzuführen sind (Erlaubnispflicht gemäß Art. 6 BayDSchG). Da die Planungsfläche am Fuß des markant aufsteigenden Burgberges mit der als Einzeldenkmal erfassten Burgruine liegt, bittet das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege um frühzeitige Einbindung bei geplanten Bauvorhaben im gesamten Planungsbereich, um mögliche Beeinträchtigungen im Nähebereich des Denkmals zu verhindern.

Die Bodendenkmalpflege des BLfD ist gesondert am Verfahren zu beteiligen.“

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkreten Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen

Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Abwägung:

Auf eine frühzeitige Abstimmung der Bauvorhaben durch den Grundstückseigentümer mit dem Amt wird hingewiesen.

4. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regensburg

Bereich Landwirtschaft:

1. Immissionsschutz

In unmittelbarer Nachbarschaft zu der geplanten Wohnbebauung liegen die Hofstellen folgender landwirtschaftlicher Betriebe:

a. _____, Donaustauf (Fl.Nr. ____)

Der Betrieb wird im Nebenerwerb bewirtschaftet. Es handelt sich um einen Ackerbaubetrieb. Es

b. _____ (bisher _____), (Fl.Nr. __ und ____)

Der Betrieb wird im Nebenerwerb bewirtschaftet. Es handelt sich um einen Ackerbaubetrieb. Von den Hofstellen gehen Lärm- und Geruchsemissionen aus, die auf das geplante Baugebiet einwirken.

1.1 Lärmemissionen

Auf den Hofstellen findet der landwirtschaftliche Fahrverkehr statt. Außerdem kommt der Lärm anfall von baulichen Anlagen/Geräten hinzu, die auf der Hofstelle betrieben werden, z.B. Kreissäge, Getreideeinlagerungsgebläse. Weiterhin zu berücksichtigen ist, dass auf der Hofstelle _____ ein Getreidelager eingebaut ist. Hier erfolgt die Belüftung der eingelagerten Kartoffeln bzw. die Kühlung des Getreides über einen langen Zeitraum. Diese Gebläse werden hauptsächlich in den Abendstunden und nachts betrieben, weil hier die Belüftung mit kalter Nachtluft erforderlich ist.

Zu berücksichtigen ist auch die umfangreiche Holzlagerung und Holzverarbeitung auf Flurnummer ____ mit erheblichen Lärmemissionen.

1.2 Geruchsemissionen

Auf den Hofstellen befinden sich verschiedene Stallungen:

a. _____: Rinder- und Schweinestall

- Die Stallungen auf den Betrieb _____ stehen derzeit noch leer. Sie sollen aber nach Angabe des Landwirts wieder belegt werden. Des Weiteren plant der Betrieb die Haltung von Legehennen.

b. _____: Pferdestall (Bauvoranfrage)

- Auf dem Betrieb ____ ist die Haltung von Pferden geplant. Hier soll der westliche Teil der Hofstelle zukünftig als Pferdekoppel genutzt werden.

Im vorgelegten Lufthygienischen Gutachten Hook Farny Ingenieure ist der Emissionsschwerpunkt zur Untersuchung eines ausreichenden Immissionsschutzabstandes zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem Betrieb _____ falsch festgelegt worden

(S. 12). Der Rinderstall von _____ befindet sich tatsächlich direkt neben dem Betriebsleiterwohnhaus, _____. Bei dem im Gutachten herangezogenen Emissionsschwerpunkt handelt es sich um eine Halle, die von der geplanten Wohnbebauung weiter entfernt ist als der Rinderstall.

Das Gutachten ist entsprechend abzuändern und der Immissionsschutzabstand zum Betrieb _____ neu zu berechnen. Außerdem ist die geplante Haltung von Legehennen in einem mobilen Hühnerstall auf der Flurnummer ____ zu berücksichtigen

2. Schadloose Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers

Negative Auswirkungen durch Veränderungen des Oberflächen- und Niederschlagswassers im Bereich des Baugebiets auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Hofstellen sind auszuschließen. Die Zunahme von Starkregenereignissen ist bei der Planung zu berücksichtigen. Entsprechende Untersuchungen sollten vorgelegt werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Rückhaltung und gedrosselte Abgabe des Niederschlagswassers an den bestehenden Bach in dem geplanten Ufer- und Renaturierungstreifen (Grünfläche) an der nördlichen Grenze der Flurnr. ____ vorgesehen.

Dieser Graben ist regelmäßig zu räumen, um einen Rückstau und eine Vernässung angrenzender landwirtschaftlichen Fläche zu vermeiden. Die künftige Vorgehensweise ist mit dem betroffenen Landwirt abzustimmen.

3. Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Hofstellen/Grundstücken

In Donaustauf sind noch mehrere landwirtschaftliche Betriebe angesiedelt. Aufgrund der geplanten Verdichtung der Wohnbebauung ist mit einem vermehrten Zuparken der Straßen um Umgriff zu rechnen. Behinderungen des landwirtschaftlichen Fahrverkehrs auch mit größeren landwirtschaftlichen Maschinen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden.

4. Ergänzungen In den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan

Unter Punkt dem "Umwelteinflüsse/landwirtschaftliche Nutzung/Hofstelle/Gerüche" wird auf Beeinträchtigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch das Auftreten von Lärm-, Geruchs-, Staubemissionen von landwirtschaftlichen Hofstellen hingewiesen. Hier sollte explizit aufgeführt werden, dass von den angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstellen Lärmemissionen durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr, durch den Betrieb von baulichen Anlagen/Geräten (z.B. Kreissäge, Belüftungsgebläse, Kühlung) einerseits und Geruchsemissionen infolge von landwirtschaftlicher Tierhaltung (Stallungen, Festmist- und Gülle-/Jauchelagerung) andererseits ausgehen, welche zu dulden sind.

Bereich Forsten:

Wald ist nicht betroffen, daher bestehen keine Einwände.

Abwägung:

Beim bisherigen Gutachten von Hoock-Farny handelt es sich um ein lufthygienisches Gutachten. Nach Empfehlung des Planverfassers wurde zwischenzeitlich ein Lärmgutachten erstellt. Nach Rücksprache zwischen Planverfasser und den zuständigen Sachbearbeiter für Immissionsschutz am Landratsamt ist nicht davon auszugehen, dass die Brennholzerzeugung des Betriebs _____ als Gewerbebetrieb im Dorfgebiet zulässig und genehmigt ist. Insofern handelt es sich um eine landwirtschaftliche Tätigkeit. Durch den beauftragten Schallgutachter wurden die lärmrelevanten Tätigkeiten ermittelt und bewertet. (Anlage zur Abwägung). Entsprechende Festsetzungsvorschläge werden in den Bebauungsplan übernommen.

Eine Ergänzung des lufthygienischen Gutachtens wurde zwischenzeitlich veranlasst. Das überarbeitete Gutachten ist in der Anlage Bestandteil der Abwägungstabelle.

Aus Rechtssicherheitsgründen empfiehlt der Planverfasser, für die Endabwägung ggf. einen erfahrenen Juristen einzuschalten.

Auf die Stellungnahmen und die Abwägung der beiden angrenzenden, landwirtschaftlichen Betriebe wird verwiesen.

Die Hinweise auf die zu duldenen Auswirkungen der landschaftlichen Tätigkeiten werden in den Bebauungsplan übernommen.

Der Planverfasser weist darauf hin, dass nach dem derzeitigen Plankonzept der Grabenunterhalt bei den Grundstückseigentümern verbleibt. Ob dies in der Praxis sinnvoll ist, kann hinterfragt werden.

Ein Kompromissvorschlag wäre, statt dem Bepflanzungsstreifen am Nordrand des Grabens einen „Pflweg“ durch ein Geh- Fahrt- und Leitungsrecht zugunsten der für die Pflege und den Unterhalt verantwortlichen Eigentümer festzusetzen. Dieser „Pflweg“ auf privaten Flächen könnte von der Zufahrt am westlichen Rand des Geltungsbereiches bis zum festgesetzten Fußweg zwischen MD 4.7 und MD 3.4 sowohl die Pflege (als auch bei entsprechender Festsetzung die Benutzbarkeit durch die Öffentlichkeit) sicherstellen.

Nach Vorschlag der Gemeindeverwaltung sollte das System einer Dienstbarkeit mit Geh und Fahrtrecht zugunsten der Marktgemeinde für die Sicherstellung des Wasserabflusses im Gewässer 3. Ordnung auch auf die Grünfläche südlich des Grabens erweitert werden.

Nach Rücksprache mit dem Grundstückseigentümer Flur Nr. 614 besteht Einverständnis nur für die Sicherung zugunsten der unterhaltungspflichtigen Eigentümer. Somit kommt die Festsetzung als Geh- Fahrt- und Leitungsrecht auf den privaten Flächen des WA1.7 bis 1.11 sowie der

Versorgungsfläche sowie entsprechend auf der südlich des Grabens liegenden Grünfläche in Frage.

Auf die möglichen Folgen der Entschädigung nach §41 BauGB verweist der Planverfasser.

5. Bund Naturschutz e.V., Ortsgruppe Donaustauf-Tegernheim

Sehr geehrte Damen und Herren,
grundsätzlich ist eine Bebauung des ehemaligen Fabrikgeländes begrüßenswert.

Der vorliegende Plan genügt aber unseres Erachtens noch nicht ausreichend oder konkret genug den in § 1 Abs. 5 BauGB geforderten Zielen einer Bauleitplanung:

(5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

In folgenden Punkten berücksichtigt der Bebauungsplan „Bayerwaldstraße“ die Belange des Naturschutzes nur ungenügend und nicht konkret genug:

1. Größe der Grünflächen
2. Erhalt von bestehenden Bäumen
3. Energieeffizienz und Elektromobilität
4. Entwicklung der Gewässer - Bachrenaturierung

Zu 1.) Größe der Grünflächen

Auf dem ca. 32 000 m² großen Gelände ist eine Fläche von etwa 900 m² als Grünfläche ausgewiesen. Auf den Grundstücken bleibt nur wenig nicht versiegelte Fläche übrig. Deshalb müssen aus unserer Sicht Grünflächen mindestens in der Größe von 2000 m² ausgewiesen werden, die der Bachrenaturierung und als Spiel- und Erholungsfläche für alle Bewohner dienen könnten.

Zu 2.) Erhalt von bestehenden Bäumen

Folgende bachbegleitende Bäume am nordwestlichen Rand des Baugebietes 2a sollten erhalten werden:

Vier Erlen, Walnussbaum - gepflanzt vom OGV Donaustauf

Zu 3.) Energieeffizienz und Elektromobilität

Die Ausrichtung der Reihenhäuser MD4.7 bis MD4.10 in Nord-Süd Richtung verhindert die Nutzung von solarer Energie.

Bei einer Baugeschossfläche von ca. 11 000 m² sollte eine zentrale Wärmeversorgung durch ein Blockheizkraftwerk o. ä. eingeplant werden.

Im Planentwurf für MD 3 und MD 6 (Mehrfamilienhäuser fehlt die Darstellung der Versorgung mit Lademöglichkeiten für Elektroautos.

Zu 4.) Entwicklung der Gewässer

Das Plangebiet wird am südlichen Rand von einem Bach begleitet, der im Gewässerentwicklungsplan der Gemeinde Donaustauf als Don 1 bezeichnet wird. In diesen mündet ein weiterer kleiner bisher verrohrter Bach „Don 2“, der an der Westseite des Geländes verläuft.

Im Folgenden sind die bedeutendsten Maßnahmen aus dem GEP aufgeführt:

Maßnahmen

Don 1 A3: Aue von der Bebauung freihalten, kein Straßen -und Wegebau

A6: Innerhalb von Siedlungen Einleitung von Sickerwasser minimieren; Entsiegelung anstreben

A7: Schaffung von Retentionsräumen/Rückhaltebecken zur Verringerung der Abflussspitzen

LI 7: Verbesserung der Durchgängigkeit im Querprofil

L20: **Durchlass umgestalten**

Don2 L12: **Verrohrung öffnen**

D1: **Bereitstellen von ungenutzten/extensiv genutzten Entwicklungsflächen/ Aufkauf von Uferstreifen**

Der verrohrte Bach muss aus unserer Sicht und der des Gewässerentwicklungsplanes der Gemeinde Donaustauf freigelegt werden. Die Uferflächen beider Bäche müssen renaturiert werden.

Diese Maßnahmen stellt neben der Verbesserung für Flora und Fauna auch eine erhebliche Aufwertung für das Baugebiet und für Donaustauf. Kinder lieben diesen Bach mit den Stichlingen, wie man es im Sommer regelmäßig auf der gegenüberliegenden Straßenseite beobachten kann. Das Baugebiet Fatimastraße ist ein gelungenes Beispiel wie Bäche einem Wohngebiet Charme und Lebensqualität verleihen können.

Es ist es sehr gut, dass wenigstens die Renaturierung eines Teiles von Don 1 bereits eingeplant ist.

In der PLZ ist der Bach „Don 1“ als „private Grünfläche“ mit „URS“= Uferstrandstreifen gekennzeichnet.

Die Renaturierung wird in folgenden Kapiteln der Begründung D erwähnt:

- **3.4 Städtebauliches Konzept**

„ Durch den Abstand zum vorhandenen Bachlauf ist eine Renaturierung des direkten Bachumfeldes sowie die Einleitung von gepufferten Niederschlagswasser aus dem Baugebiet möglich. “

- **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. “

- **5.4.3 Tiere und Pflanzen/ biologische Vielfalt, artenschutzrechtliche Belange**

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

- **3.5 Konzeption, Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften**

„Zur Renaturierung des bestehenden Bachlaufes ist die Festsetzung einer Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung erforderlich. “

Die Festsetzung dieser Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung wie in oben erwähntem Kapitel 3.5 soll durch die Gemeinde erfolgen.

Abwägung:

Für die Abwägung wäre anzumerken, dass die Umsetzung der Gewässerrenaturierung und die dauerhafte Pflege durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche sicherlich schwieriger sein dürfte, als bei Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche.

Auf den vorangegangenen Kompromissvorschlag wird verwiesen.

6. REWAG

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für Ihr Schreiben zur Änderung des Bebauungsplanes Bayerwaldstraße des Marktes Donaustauf, womit Sie uns als Träger öffentlicher Belange frühzeitig am Verfahren der kommunalen Bauleitplanung beteiligen und nehmen wie folgt Stellung:

Sparte Trinkwasser und Erdgas

Die Erschließung des aufgezeigten Planungsbereiches mit Trinkwasser ist aus dem Bestand möglich. Die REWAG plant derzeit keinen weiteren Ausbau des Erdgasversorgungsnetzes.

Ihr Ansprechpartner für Rückfragen: _____)

Sparte Strom

Die Erschließung des aufgezeigten Planungsbereiches mit elektrischer Energie ist durch die Erweiterung der bestehenden Netze sichergestellt. Vor Beginn der Baumaßnahme sind aktuelle Planunterlagen einzuholen und eine örtliche Einweisung anzufordern.

Ihr Ansprechpartner für Rückfragen: _____)

Sparte Telekommunikation

Die Erschließung des Planungsbereiches mit Lichtwellenleitern ist durch Erweiterung bestehender Netze nach Wirtschaftlichkeitsprüfung möglich.

Vor Beginn der Maßnahme sind aktuelle Planunterlagen einzuholen und ggfs. eine örtliche Einweisung anzufordern.

Ihr Ansprechpartner für Rückfragen: _____

Sparte Fernwärme

Haben Sie Fragen zur Sparte Fernwärme? Bitte wenden Sie sich an _____ unter der Telefonnummer _____.

Das Versorgungsnetz der REWAG KG und der Regensburg Netz GmbH verändert sich stetig. Somit verändern sich auch die Netzparameter, wie z. B. Leistung, Spannung, Druck und Fließgeschwindigkeit. Diese Gegebenheit erfordert immer wieder neue Strategien in der Netzplanung. Folglich ist diese Stellungnahme nur zeitlich begrenzt!

Wir bitten Sie deshalb, uns weiterhin zeitnah an Ihren Planungen zu beteiligen und stehen Ihnen bei Fragen gerne zur Verfügung.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, Planänderungen sind nicht veranlasst.

7. Regierung der Oberpfalz – Höhere Landesplanungsbehörde

Keine Bedenken.

Es wird auf folgendes hingewiesen:

Einer flächensparenden Bauweise ist Vorrang einzuräumen.

Die Flachdächer der Garagen im Bereich der Gartenhofhäuser sollten als Gründächer festgesetzt werden.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das zu Grunde liegende städtebauliche Konzept entspricht einer flächensparenden Bauweise. Die Festsetzung, dass Flachdächer der Garage nur begrünt zulässig sind, ist bereits Bestandteil der Festsetzungen.

8. Landratsamt Regensburg, SG S41, Natur- und Umweltschutz

Vollzug des Wasser- und Bodenschutzes;

3. Änderung des Bebauungsplanes „Bayerwald-Straße“ des Marktes Donaustauf auf der Flurnr. 614, Gemarkung Donaustauf;

Stellungnahme des Sachgebiets S31 zu wasser- und bodenschutzrechtlichen Aspekten

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Bauleitplan nehmen wir wie folgt Stellung:

Wasserrecht:

1. Schutzbereiche

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder Oberflächengewässer 1., II. oder gleichgesetzter Ordnung liegen nicht vor, so dass keine wasserrechtlichen Verbote betroffen sind. Allerdings liegt die Flurnr. 614 überwiegend im wassersensiblen Bereich, so dass evtl. mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist.

2. Niederschlagswasser:

Zur Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers finden sich Ausführungen. Die Niederschlagswasserentsorgung soll über ein Trennsystem, Rückhaltung in unterirdischen Rückhalteeinrichtungen und gedrosselter Abgabe an einen bestehenden Entwässerungsgraben erfolgen.

Für den Fall, dass dennoch ein Grundstücksbesitzer sein Niederschlagswasser zumindest teilweise versickern will, sollte auf die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen werden. Für **nicht** erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen.

3. Erdaufschlüsse, Bauwasserhaltung und Geothermie. wassergefährdende Stoffe

Hierzu sind ausreichend Hinweise erfolgt.

5. Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche

Die Gefahr durch Wassereinbrüche wurde gesehen und entsprechende Hinweise in den Satzungsentwurf aufgenommen.

Bodenschutzrecht:

1. **Altlasten** waren auf der Flurnr. 614, Gern. Donaustauf, vorhanden. Das Grundstück wurde jedoch weitgehend saniert.

Um unliebsame Überraschungen zu vermeiden und auch zur der Abklärung der Bodenqualität wird wie in der Satzung vorgesehen - eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

Man sollte noch Folgendes ergänzen:

Sollten sich beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten ergeben, ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und das Landratsamt Regensburg sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu verständigen. Der belastete Erdaushub ist z.B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern.

2. Vorsorgender Bodenschutz

Es sollten auch Überlegungen im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz angestellt werden.

Hierbei sind Überlegungen dahingehend zu empfehlen,

- wie der Oberboden und Humus geschützt werden kann,
- was quantitativ und qualitativ an Erdaushub im Baugebiet anfallen wird und
- wie dieser vor Ort verwertet oder anderweitig entsorgt werden kann/muss.
- Zudem sollten Überlegungen angestellt werden, wie der Boden während der Bauarbeiten in seiner Qualität (chemische und physikalische Eigenschaften) geschützt werden kann.

Wir möchten Sie dazu auf die Publikationen des Landesamtes für Umwelt unter <https://www.lfu.bayern.de/boden/publikationen/bodenschutz/index.htm> hinweisen.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und (sofern noch nicht erfolgt) in den Textteilen ergänzt.

9. Landratsamt Regensburg, Umweltschutzingenieur

Nach allgemeinen planungsrechtlichen Grundsätzen sollte die Art der Nutzungen im Bebauungsplan mit den zu erwartenden tatsächlichen Nutzungen übereinstimmen. Die Schutzwürdigkeit einer Bebauung ist grundsätzlich auch nach den tatsächlich zu erwartenden Nutzungen zu beurteilen; ggf. erforderliche Schutzabstände zu landwirtschaftlichen Betrieben sind daher auf eine Wohnbebauung abzustimmen.

Eine sinnvolle Abstufung von MD zu WA wäre mit dem Planungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz durchaus verträglich.

Abwägung:

Aus Sicht des Planverfassers sollte auch unter Berücksichtigung einer Rückkoppelung mit dem baurechtlich versierten Juristen des Grundstückseigentümers Flurnummer 614 und unter

Berücksichtigung des immissionsschutzrechtlichen Gutachtens des Büros Hock-Farny für den Bereich des MD 4 und MD 5 allgemeine Wohngebiet festgesetzt werden.

Auf die vorangegangenen Hinweise zur Abwägung im Bereich MD 3 wird verwiesen.

Für die noch ausstehende Endabwägung weist der Plan-verfasser darauf hin, dass in Dorfgebieten auf bestehende und zukünftige landschaftliche Nutzungen vorrangig Rücksicht zu nehmen ist.

Von Seiten des Planverfassers werden für die weitere Abwägung folgende Hinweise gegeben:

A Lärmschutz

Grundsätzlich muss erkannt werden, dass eine Betroffenheit der beiden im Plangebiet bestehenden, landwirtschaftlichen Betriebe gegeben ist.

Durch die landwirtschaftliche Tätigkeit werden Emissionen verursacht. Die zwischenzeitlich vorliegenden Gutachten ermitteln die möglichen Auswirkungen durch Lärmentwicklung und Gerüche. Eine Betroffenheit des Schutzgutes menschliche Gesundheit durch die vorliegende Bauleitplanung und die damit ermöglichten Wohnnutzungen ist erkennbar und im Rahmen der Abwägung zu bewerten. Hierbei ist zwischen der Betroffenheit der zukünftig zu erwartenden Wohnnutzungen sowie den Belangen der landwirtschaftlichen Nutzung abzuwägen. Zu beachten wäre, dass die Forstwirtschaft baurechtlich nicht zur Landwirtschaft zählt. Dennoch sind innerhalb von Dorfgebieten Betriebe der Land- und Forstwirtschaft zulässig.

Ergebnis des Schallgutachtens:

Die Arbeitstätigkeiten und die damit verbundenen Lärmemissionen landwirtschaftlicher Betriebe hängen stark vom Jahresverlauf und der Witterung ab und schwanken saisonal bedingt und entsprechend den sich ändernden betrieblichen Anforderungen stark. Für unaufschiebbare Erntearbeiten (z. B. Einbringen von Ernte zur Nachtzeit, Trocknung der frischen Ernte zum Schutz vor Fäule) gilt dabei ein besonderes nachbarrechtliches Rücksichtnahmegebot. Hier ist den Anwohnern in der schutzbedürftigen Nachbarschaft eine höhere Lärmbelastung zuzumuten, als es bei vergleichbaren gewerblichen Betrieben der Fall wäre.

Wegen der besonderen Privilegierung, welche die Landwirtschaft in diesem Kontext erfährt, sind nicht genehmigungsbedürftige landwirtschaftliche Betriebe nach Nr. 1 Abs. 2 der TA Lärm explizit vom Anwendungsbereich der Verwaltungsvorschrift ausgenommen. Diese Ausnahme dient vorrangig der Standortsicherung landwirtschaftlicher Betriebe.

Vom VGH München wurde in diesem Zusammenhang auch Folgendes entschieden:

Da Betriebe der Landwirtschaft im Hinblick auf ihren Standort beschränkt sind und lediglich im Außenbereich (§ 35 I Nr. 1 BauGB) oder in Dorfgebieten (§ 5 I 2 BauNVO) errichtet werden dürfen, sind dort die mit ihnen einhergehenden Immissionen gerade auch unter dem Gesichtspunkt des Rücksichtnahmegebots von benachbarten Nutzungen grundsätzlich hinzunehmen. (VGH München, Beschluss v. 03.05.2016 – 15 CS 15.1576)

Folglich werden Geräuschemissionen durch landwirtschaftliche Betriebe regelmäßig nicht als unzulässige Störungen vorhandener oder geplanter Wohnnutzungen angesehen. In diesem Zusammenhang ist im vorliegenden Fall in die Abwägung auch einzubeziehen, dass die Flächen für die geplante Wohnbebauung bereits langjährig einer Vorbelastung durch das landwirtschaftlich geprägte Umfeld ausgesetzt sind. Durch die vorliegende Ortsprägung ist daher nach dem Dafürhalten der Verfasser das Rücksichtnahmegebot gegenüber den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben unabhängig von der geplanten baurechtlichen Nutzungseinstufung auch auf die hier geplante Wohnbebauung auszudehnen.

Unabhängig davon, zeigt die vorliegende Begutachtung, dass auf den geplanten Wohnbauflächen zumindest an einzelnen Tagen im Jahr eine relevante Lärmbelastung zu erwarten ist. Für die Lärmbelastung an den Wohngebäuden können tagsüber durch die Tätigkeiten zur Holzbearbeitung auf den Freiflächen im Westen der beiden landwirtschaftlichen Betriebe abhängig von der Position der Holzbearbeitungsmaschinen und der Arbeitszeiten an den nächstgelegenen Baugrenzen Beurteilungspegel zwischen 68 und 78 dB(A) prognostiziert werden

Von Seiten des Planverfassers ist hier anzumerken, dass äquivalente Dauerschallpegel von Tags über 70 dB(A) als gesundheitsgefährdend eingestuft werden. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass der Holzbearbeitung als Dauerschallpegel zu werten ist. Holzbearbeitung ist innerhalb des Dorfgebietes nur im Rahmen der allgemeinen landschaftlichen Tätigkeit zulässig. Eine Holzbearbeitung an einer Vielzahl von Tagen pro Jahr und über mehrere Stunden an diesen

Tagen ist innerhalb des Dorfgebietes durch die landschaftliche Tätigkeit nicht abgedeckt. Hierfür wäre eine Genehmigung eines Gewerbebetriebs erforderlich. Eine derartige Genehmigung dürfte nicht vorliegen und wäre auch nicht genehmigungsfähig. Nach Rücksprache mit dem Fachberater Immissionsschutz am Landratsamt Regensburg ist nur von einer im Rahmen der Landwirtschaft üblichen Holzbearbeitung für die Eigenversorgung auszugehen. Diese Nutzung ist im Dorfgebiet zulässig und im Rahmen der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen nicht relevant.

Zur Nachtzeit können durch den Betrieb von Trocknungsanlagen bzw. Körnergebläsen an den ungünstigsten Punkten der überbaubaren Grundstücksfläche Schalldruckpegel zwischen 55 und 68 dB(A) erreicht werden. Die tatsächlichen Beurteilungspegel sind dabei abhängig von der eingesetzten Anlagentechnik. Die prognostizierten Beurteilungspegel von bis zu 68 dB(A) werden von den vorhandenen Anlagen verursacht. Durch einen möglichen zukünftigen Austausch der vorhandenen Geräte durch Anlagen, die dem Stand der Schallschutztechnik entsprechen, sind deutliche Pegelabsenkungen zu erwarten. Die im ungünstigsten Fall zu erwartenden Pegel liegen damit zumindest im Bestand eindeutig über den erhöhten Immissionsrichtwerten, die in den einschlägigen Normen und Regelwerken zur Lärmbeurteilung für sogenannte "selten Ereignisse" von 70 dB(A) zur Tagzeit und 55 dB(A) zur Nachtzeit genannt werden.

An wie vielen Tagen im Jahr tatsächlich mit einer Lärmbelastung in dieser Höhe zu rechnen ist, kann aufgrund der Besonderheiten im Betrieb von landwirtschaftlichen Anlagen nicht exakt vorhergesagt werden. Eine Dauerlärmbelastung in dieser Größenordnung ist allerdings auszuschließen.

Dennoch weisen insbesondere die nächtlichen Überschreitungen des zuvor genannten Immissionsrichtwertes von 55 dB(A) darauf hin, dass zumindest an einzelnen Tagen eine Lärmbelastung auftreten kann, die als belästigend für die Anwohner zu bewerten ist. Bei Pegeln in der prognostizierten Größenordnung kann zur Nachtzeit selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ein ungestörter Schlaf nicht mehr gewährleistet werden.

Theoretisch ließe sich eine "Verbesserung" der Geräuschsituation durch aktive Schallschutzmaßnahmen wie die Errichtung von Lärmschutzwänden und Lärmschutzwällen an den Grundstücksgrenzen zu den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben herbeiführen. In der Praxis scheiden derartige aktive Schallschutzmaßnahmen jedoch aus, weil sie eine unverhältnismäßige Höhen- und Längenentwicklung aufweisen müssten, um alle möglichen Positionen der mobilen Schallquellen und die gesamte Fläche des Geltungsbereiches abzudecken. Als praktikable Möglichkeit im Umgang mit den nächtlichen Orientierungswertüberschreitungen kommen hier passive Schallschutzmaßnahmen in Frage. Für rein gewerbliche und immissionsschutzrechtlich zu genehmigende Anlagen würde passiver Schallschutz nicht zu einer Konfliktlösung führen, da bei solchen Anlagen die Schallschutzanforderungen (Immissionsrichtwerte) nach den Vorgaben der TA Lärm vor den Fenstern einzuhalten sind. 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 hier auch aus ortsplanerischer Sicht die Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen als adäquates Mittel, um ein Nebeneinander von Wohnnutzungen und landwirtschaftlichen Betrieben zu ermöglichen. Entgegen der landläufigen Meinung beziehen sich diese nicht nur auf – baurechtlich ohnehin erforderliche - ausreichend dimensionierte Schallschutzverglasungen, als vielmehr auf die Notwendigkeit, im Inneren von Aufenthaltsräumen für hinreichend hohe Luftwechselraten und gleichzeitig für ausreichend niedrige Geräuschpegel zu sorgen.

Um den Schallschutzzielen im Städtebau gerecht zu werden, wird dementsprechend empfohlen, im Bebauungsplan festzulegen, dass zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel zumindest alle Schlafräume, mit schallgedämmten Belüftungssystemen ausgestattet werden müssen (z.B. Fensterfalzlüfter), um auch an einzelnen Tagen mit einer deutlich erhöhten Lärmbelastung zur Nachtzeit durch den möglichen Betrieb der Körner-/Trocknungsgebläse zumindest im Gebäudeinneren eine ungestörte Nachtruhe für die Anwohner zu gewährleisten. Die Lärmeinwirkungen zur Tagzeit durch die möglicherweise stattfindenden Holzbearbeitungstätigkeiten, sind unter Berücksichtigung der Umgebung als ortsüblich anzusehen. Auch wenn die prognostizierten Geräuschbelastungen auf den Freiflächen als störend empfunden werden können und hier die Aufenthaltsqualität gemindert wird, ist zu berücksichtigen, dass es

sich hierbei im Gegensatz zu anderen Lärmquellen – wie zum Beispiel dem Straßenverkehrslärm - um keine Dauerlärmbelastung handelt. Die auftretenden Lärmpegel im Freien sind daher nach dem Dafürhalten der Verfasser im Kontext der Sonderstellung der Landwirtschaft, der Häufigkeit der Ereignisse, der vorliegenden Ortsprägung sowie des nachbarrechtlichen Rücksichtnahmegebotes als hinnehmbar zu bewerten und als zulässige Störungen einzustufen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass sich die Anwohner an den einzelnen Tagen mit erhöhten Lärmbelastungen zumindest im Gebäudeinneren auch tagsüber durch das Schließen der Fenster der Lärmeinwirkung entziehen können. Zur Tagzeit kann eine ausreichende Luftzufuhr durch Stoßlüftung erfolgen. Das vereinzelt Stoßlüften zur Tagzeit ist hier ebenfalls als zumutbar zu bewerten.

Neben den zuvor beurteilten Lärmeinwirkungen durch die Trocknungs-/Belüftungsanlagen bzw. Körnergebläse und die Holzarbeiten wurde auch die Lärmentwicklung durch den Betrieb einer Melkmaschine untersucht, die bei einer Wiederaufnahme der Milchviehhaltung auf dem Grundstück Fl.Nr. ____ (Betrieb _____) verursacht werden kann. Bei Betrieb der Melkmaschine werden an der östlichen Baugrenze im Geltungsbereich - abhängig davon ob die Fenster zum Stallgebäude inklusive des Melkmaschinenraums geöffnet oder geschlossen sind - Beurteilungspegel zwischen 45 und 51 dB(A) prognostiziert (vgl. Pläne 8 und 9 in Kapitel 10). Der Betrieb der Melkmaschine kann auch schon zwischen 5 und 6 Uhr erfolgen. Gemäß der DIN 18005 liegt die Beurteilungszeit für die schalltechnisch strenger zu beurteilende Nachtzeit zwischen 22 und 6 Uhr. Die bei einer wiederaufgenommenen Milchviehhaltung auf dem Grundstück Fl.Nr. ____ regelmäßig stattfindenden Melkarbeiten können somit zumindest bei offenen Fenstern Überschreitungen der nächtlichen Orientierungswerte verursachen. Durch das Schließen der Fenster des Stallgebäudes ist eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl für den Betrieb der Melkmaschine als auch für den unabhängigen Betrieb der Stallbelüftung festzustellen. Da der Stall über eine Belüftungsanlage verfügt, würde das Schließen der Fenster nach dem Dafürhalten der Verfasser keine relevante Betriebseinschränkung darstellen und wäre daher für den landwirtschaftlichen Betrieb zumutbar. Darüber hinaus eröffnen die einschlägigen schalltechnischen Beurteilungsvorschriften auch die Möglichkeit einer Nachtzeitverschiebung unter der Voraussetzung, dass eine achtstündige Nachtruhe für die Nachbarn gewährleistet wird. Vergleichsweise wird in der TA Lärm gemäß Nr. 6.4 der Verwaltungsvorschrift eine Verschiebung der Nachtzeit um bis zu einer Stunde als verhältnismäßig angesehen, wenn besondere örtliche Gegebenheiten oder zwingende betriebliche Verhältnisse dies erforderlich machen. Da der Betrieb der Melkmaschine auch bei einem gekippten Maschinenraumfenster Beurteilungspegel unter 55 dB(A) verursacht und nicht vor 5 Uhr erfolgen wird, können die Lärmeinwirkungen durch eine möglicherweise wieder in Betrieb genommene Melkmaschine ebenfalls als zumutbar eingestuft werden und stehen einer möglichen bebauung im Geltungsbereich nicht entgegen. Da gemäß der vorliegenden Untersuchung im Geltungsbereich der Planung zumindest an einzelnen Tagen im Jahr verhältnismäßig hohe Lärmeinwirkungen zu erwarten sind, ist dringend zu empfehlen, einen Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen, der Bauherren eindeutig auf die vorhandene Lärmthematik aufmerksam macht.

Empfehlungen für den Bebauungsplan:

Nach Rücksprache mit einem Juristen wird eine konkretere Festsetzung nach Abstimmung mit dem Landratsamt aufgenommen, sofern ein abwägungsrelevanter Konflikt überhaupt vorliegt. Der Vorschlag zur Festsetzung nach Abstimmung lautet:

„Im **WA1.1 bis 1.11** und im **WA2** sind in Wohngebäuden und bei Wohnnutzungen alle Schlafräume mit schalldämmten Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten.“
Diese Festsetzung dient der vorbeugenden Sicherstellung einer besseren Aufenthaltsqualität in den Wohnräumen des allgemeinen Wohngebiets. Auf die zu duldenen Lärmimmissionen aus der zulässigen landwirtschaftlichen Tätigkeit ist in den Hinweisen sowie in der Begründung deutlich hinzuweisen.

B Geruchsauswirkungen

Die Ermittlung und Bewertung der möglichen Geruchsemissionen erfolgt durch ein gesondertes Gutachten. In der Bauleitplanung ist im Rahmen der Abwägung drauf zu achten, dass ausreichende Abstände der Baugebiete voneinander eingehalten werden. Die Ermittlung der möglichen Auswirkungen erfolgte anhand der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL). Die GIRL ist

keine Rechtsnorm und kein verbindliches Regelwerk. Sie stellt ein geeignetes Hilfsmittel für die Beurteilung von Geruchsmissionen dar. Das Gutachten vom 21.4.2020 unterscheidet bei der Berücksichtigung der Auswirkungen zwischen 2 Szenarien. Im Fall 1 wird (wie im Vorentwurf des Bebauungsplans dargestellt) ein Dorfgebiet über den gesamten Umgriff des Bebauungsplanes beurteilt, im Fall 2 wird (nach der Empfehlung des eingeschalteten Juristen und des Planverfassers) der westliche Teil des Bebauungsplanes im Bereich der geplanten Gartenhofsiedlung als allgemeines Wohngebiet bewertet.

Ergebnis Fall 1:

In den Ergebnissen der Ausbreitungsrechnung wird an jedem geplanten Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereiches, außer an „Gebäude 2“, der für ein Dorfgebiet gültige Wert von 15 % eingehalten bzw. sogar weit unterschritten.

Zu den Überschreitungen an Gebäude 2 gibt der Gutachter weitere detaillierte Erläuterungen. Im Ergebnis stellte fest:

Mit dem Augenmerk auf das Gesamtplanungskonzept kann somit, auch mit der prognostizierten leichten Überschreitung des für Dorfgebiete geltenden Richtwertes von 15 % an der Südfassade des „Gebäude 2“, nicht auf das Vorliegen von erheblichen Belästigungen geschlossen werden. Der begründete Einzelfall, der zur Zulässigkeit einer Abweichung von den Immissionsrichtwerten führt, liegt aufgrund der Ortsüblichkeit und der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme vor. Die Abweichung von bis zu maximal 3 % ist gering, räumlich eng begrenzt und deshalb in diesem Fall als nicht erheblich anzusehen. Abgesehen davon ist eine aktive Tierhaltung beider landwirtschaftlicher Betriebe aktuell nicht gegeben. In diesem Sinne sind im vorliegenden Fall bei einer Ausweisung des gesamten Umgriffes des Bebauungsplanes als Dorfgebiet aufgrund der Ortsüblichkeit, sowie der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme und dem hieraus resultierenden verminderten Schutzanspruch im begründeten Einzelfall keine erheblichen Belästigungen im Sinne des §3 BImSchG durch auftretende Gerüche zu erkennen.

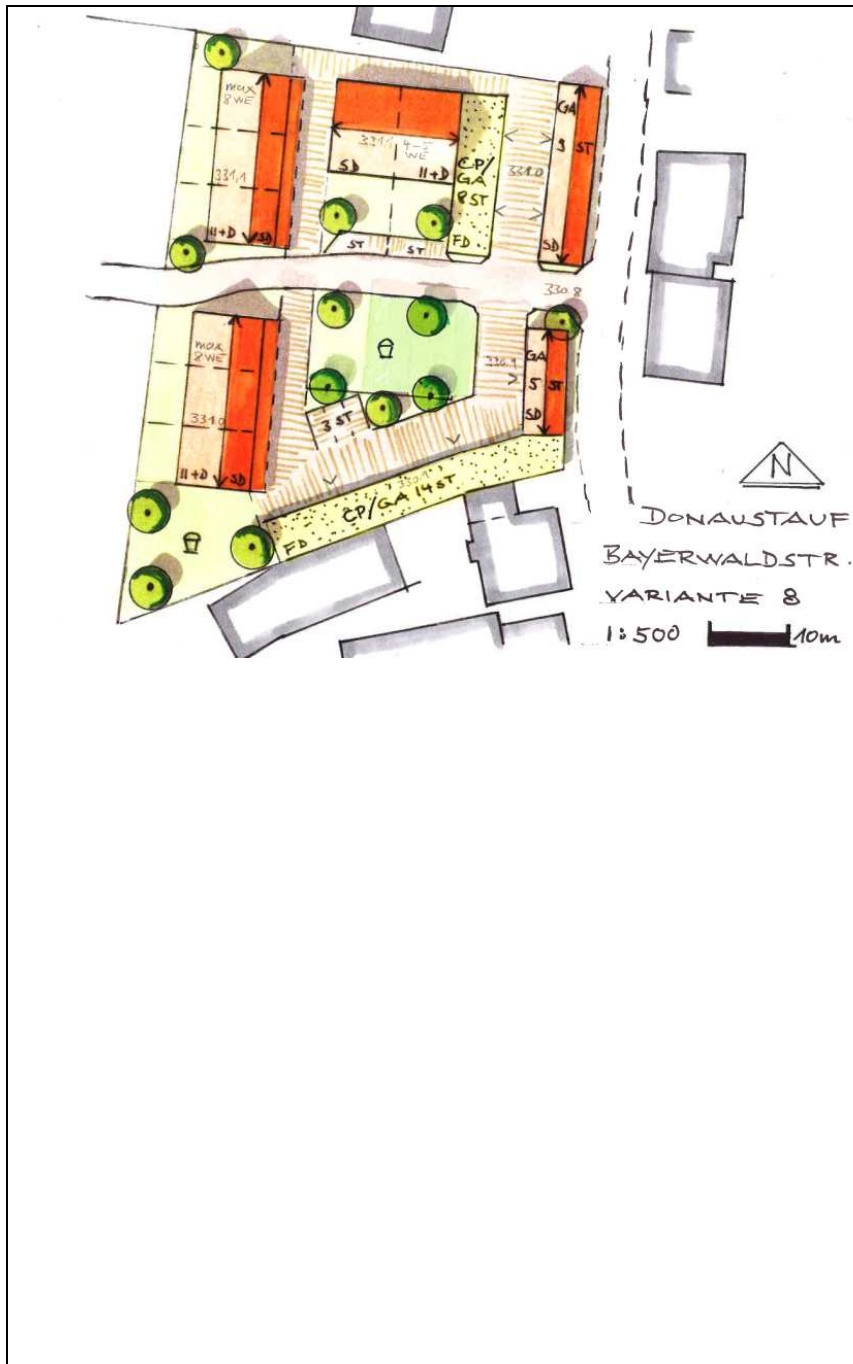
Ergebnis Fall 2:

Die prognostizierten Geruchsstundenhäufigkeiten im Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO befinden sich flächendeckend unter den maximal zulässigen 10 % Geruchsstundenhäufigkeiten. Zumal wird, wie bereits erwähnt, die Prognose der Geruchsmissionen von Rindern und Pferden überschätzt, d.h. mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit treten weniger als die in der Ausbreitungsrechnung prognostizierten Jahresstunden auf. Im Bereich des geplanten Dorfgebietes gilt weiterhin die Beurteilung aus dem obigen Punkt „Dorfgebiet über den gesamten Umgriff des Bebauungsplanes“.

In beiden Fällen erkennt der Gutachter keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von erheblichen Belästigungen durch auftretende Gerüche. Weiter merkt er an, dass Tierhaltungen auf den Fl.Nrn. ___ und ___ laut vorliegenden Informationen im Bestand derzeit nicht gegeben sind.

Sollte die angedachte Nutzung der Pferdehaltung realisiert und die Milchviehhaltung wieder aufgenommen werden, kann davon ausgegangen werden, dass das Ergebnis der Ausbreitungsrechnung überschätzt wird und die realen Geruchsstundenhäufigkeiten unter den Prognosewerten liegen. Das Belästigungspotenzial im Nahbereich wird in den Fällen von Pferde- und Rinderhaltungen, wie in Fachkreisen bekannt, i. d. R. deutlich überschätzt.

Von Seiten des Planverfassers ist noch anzumerken, dass die beiden Gutachten bisher nicht mit der zuständigen Fachkraft am Landratsamt abgestimmt wurden. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen besteht darüber hinaus der Grundsatz der Konfliktminimierung. Insofern wäre auch zu prüfen, ob durch geänderte Plandarstellungen erkennbare Konflikte minimiert werden könnten. Sollte der Gemeinderat im Rahmen der Abwägung den Belangen der Landwirten trotz derzeit nicht vorhandener Tierhaltung höheren Rang einräumen, wäre von Seiten des Planverfassers zur Einhaltung der genannten Richtwerte für Wohnnutzungen folgendes Konzept für den Betroffenen östlichen Teil des zur Wiedernutzbarmachung vorgesehenen Grundstücks grundsätzlich denkbar:



Vorteile:

- Grundgedanke des Dreiseithofes wieder besser ablesbar
- durch die Anordnung von Garagengebäuden gegenüber den landwirtschaftlichen Nutzungen kann der der Konflikt zwischen Tierhaltung und Wohnnutzung entschärft werden

Nachteile:

- die Garagen bilden eine städtebaulich ungünstige Rückseite zur Prüllstraße hin
- es sind nur noch 3 Wohngebäude möglich, die Anzahl der möglichen Wohneinheiten wird geringer
- ungünstige Belichtungsverhältnisse am nördlichen Wohngebäude an der Ostfassade durch die angebaute Garagen/Carportanlage
- Obergeschosse der beiden westlichen Gebäude schwierig zu erschließen
- Ablehnung dieses Konzepts durch den Grundstückseigentümer

Nach Abstimmung des beauftragten Gutachters mit dem Landratsamt ist das Landratsamt mit dem Ergebnis des Gutachtens und den Nutzungsarten des Planentwurfs in der Fassung vom 28.5.2020 - vorbehaltlich der offiziellen Stellungnahmen - einverstanden.

10. Landratsamt Regensburg, SG 41-Bauleitplanung

Die Fachstellen S 33-2, Natur- und Landschaftsschutz, L 2A, Verkehrsentwicklung, L 41, Kreisjugendamt und S 52 Gesundheitsamt, brachten keine Äußerung vor, so dass davon ausgegangen werden kann, dass mit der Planung Einverständnis besteht oder die wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

Seitens des Sachgebietes S 41, Bauleitplanung, bestehen nachfolgende Einwände bzw. Anregungen und möchten wir auf die folgenden Punkte hinweisen:

Nach § 1 Abs. 8 gelten die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für Ihre Änderung. Dies erfasst sowohl die materiellen Vorgaben des BauGB als auch dessen Vorgaben für das Verfahren. Bei den vorgelegten Planunterlagen handelt es sich um ein eigenständiges Regelungsgeflecht, das für sich betrachtet auch ohne den Ursprungsplan „lebensfähig“ ist und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Änderungsgebiet sicherstellen kann, eine sog. selbstständige Planänderung. Der Ursprungsplan gilt dann nur für den übrigen, vom Änderungsplan nicht erfassten Bereich weiter. Neben der Begründung bitten wir im **normativen Teil** des Bebauungsplanes eine klare Formulierung einzuarbeiten, dass die bisherigen Zeichenerklärungen, Regelquerschnitte, Festsetzungen und Hinweise des Ausgangsbauungsplanes durch die explizit benannten Neufestsetzungen aufgehoben und ersetzt werden sollen.

Die Festsetzungen für die Teilflächen MD1 und MD2 (nur Art der baulichen Nutzung bzw. Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO) erfüllen nicht die Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB, so dass sich das Vorhaben für diese Teilflächen nach § 30 Abs. 3 BauGB beurteilen würde. Wir bitten um planliche und textliche Klarstellung, in welchen Bereichen es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt. Im normativen Teil des Bebauungsplanes bitten wir eine klare Formulierung einzuarbeiten, was gelten soll (vollständige Ersetzung des Ausgangsbauungsplans -> einfacher BPL (Art) + Beurteilung nach § 34 BauGB oder Ausgangsbauungsplan -> neue Festsetzung der Art + Fortgeltung restlicher Festsetzungen?).

Redaktionelles/ Planteil:

Wir bitten um einheitliche Bezeichnung des Bebauungsplanes auf allen Planteilen.
Verfahrensvermerk: Tippfehler „Doanustauf“ und Angabe falscher Gemeinde (*Wiesent*).
Tippfehler in Planzeichnung „Geschloss“

Ergänzung einer Nutzungsschablone für das MD2.

Den künftigen Bauherren, Planern und ausführenden Firmen sollen mithilfe des Regelquerschnitts „auf einen Blick“ die zulässigen Bautypen als auch deren exakte Ausführung aufgezeigt werden. Aus Gründen der Rechtsklarheit wird empfohlen die Regelquerschnitte um die zulässigen Dachformen und -neigungen zu ergänzen, so dass für jede Dachform die Höhenangaben übersichtlich und klar festgesetzt sind.

Bei der Darstellung der Flächen für Stellplätze vor den Flächen für Garagen bitten wir zu berücksichtigen, dass der Stauraum vor Garagen nicht zur Berechnung der nachweispflichtigen Stellplätze herangezogen werden darf.

Textliche Festsetzungen:

Die Stellplatzsatzung des Marktes Donaustauf stellt auf die Anzahl der Wohneinheiten ab. Derzeit enthält der Bebauungsplan keine höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. Wir bitten eine etwaige Notwendigkeit der Festsetzung in Betracht zu ziehen.

Wir bitten um Überprüfung, ob die derzeitige Regelung nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO (Aufschüttungen als auch Abgrabungen bis zu einer Höhe von 2 m) zugelassen werden soll.

MD2: Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO auch die Festsetzung nach § 14 BauNVO, dass Nebenanlagen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind, Bestandteil des Bebauungsplanes wird, soweit dieser nicht etwas anderes bestimmt. Darüber hinaus raten wir an die Fläche der nach § 14 BauNVO zugelassenen baulichen Anlagen zu beschränken.

Hinweise:

Die Inhalte der Niederschlagswasserbeseitigung können als Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes getroffen werden müssen, in der Begründung angeführt werden. Die

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Versickerungsanordnungen, ...) müssen jedoch konkret im Textteil erfolgen. Von wesentlichen Ausführungen in den Hinweisen, Wiederholungen oder Empfehlungen wird abgeraten.

Begründung:

Die Aussagen zum Verfahren nach § 13a BauGB sind entsprechend der einzelnen Tatbestandsvoraussetzungen zu ergänzen. Unter anderem ist es notwendig im Zuge der Vorprüfungspflicht i. R. d. § 13a BauGB (Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVP) abwägungsrelevante Umweltbelange zum gegenständlichen Vorhaben zu begründen.

Abwägung:

Eine Abwägung ist notwendig, da sich die Frage nach dem „Einfügen“ im Hinblick auf die überbaubaren Flächen und das Maß der baulichen Nutzung als schwierig herausstellen könnte und auch unter Berücksichtigung des bereits wirksamen Bebauungsplanes große Unsicherheit für die baurechtliche Zulässigkeit in diesen beiden Flächen entsteht.

Zu beachten ist dabei 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 wäre auch 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 wäre zu empfehlen, im MD 2 die Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes aufzunehmen. Um die Erschließung des MD 2 auf Flurnummer ___ wie im bisherigen, wirksamen Bebauungsplan sicherzustellen, sollte am Ostrand der Flurnummer ___ eine Verkehrsfläche in ausreichender Breite aufgenommen werden. Wie im bisherigen Bebauungsplan sollte an der Bayerwaldstraße ein Grünstreifen beibehalten werden. Eine Erschließung der Flurnummer ___ wäre somit nur über die öffentliche Verkehrsfläche über Flurnummer ___, dessen Herstellung in der Hand der Gemeinde liegt, sichergestellt werden. Zudem sollte festgesetzt werden, dass im Bereich MD 2 der vorliegende Bebauungsplan den bisher wirksamen Bebauungsplan vollumfänglich ersetzt.

Das MD2 sollte dabei bis zur bestehenden Innenbereichslage nach § 34 BauGB im MD1 ausgedehnt werden.

Das vorliegende Entwässerungskonzept wird in die Textteile sowie in die planlichen Festsetzungen soweit erforderlich übernommen.

Die Ergänzung der Begründung erfolgt.

11. Landratsamt Regensburg, SG 41 – Ortsplanerische Stellungnahme.

Sehr geehrte Damen und Herren,
hiermit nehmen wir Stellung zum Entwurf vom 27. November 2019 für oben genanntes Bauleitplanverfahren.

Die nachfolgende Stellungnahme ist gegliedert in technische und redaktionelle Anmerkungen. Im Vorfeld weisen wir darauf hin, dass sich die derzeitige Zulässigkeit von Vorhaben in den Baugebieten MD1 und MD2 - **aufgrund des Tatbestands eines einfachen Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 3 BauGB** - nach dem § 34 BauGB richtet (vgl. Skizze oo_Regelungsdichte).

TECHNISCHE HINWEISE

Die nachfolgend genannten technischen Hinweise sollen aufzeigen, in welchen Bereichen des Bebauungsplans von unserer Seite Handlungsbedarf hinsichtlich einer eindeutigen Auslegbarkeit gesehen wird oder alternative Lösungswege ratsam wären.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Das Plansymbol „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ gemäß der Ziffer 15.14 PlanZV wurde in der Planzeichnung großzügig - teils unnötig - in unterschiedlicher Weise angewendet. Beispielsweise ist das Plansymbol nicht dafür gedacht allgemein „die geplanten Parzellengrenzen“

zu ersetzen. Die nachfolgende Skizze 01 verdeutlicht, an welchen Stellen aus unserer Sicht die Anwendung des genannten Planzeichens nicht sinngemäß (rot markiert) erfolgte (vgl. Skizze 01_Abgrenzung).

Baugrenzen und Umgrenzung für Nebenanlagen

Derzeit werden Baugrenzen und Baulinien gemäß den Ziffern 3.4 und 3.5 PlanZV für Hauptgebäude und Garagen angewendet. Davon raten wir ab. Wir empfehlen Baugrenzen und Baulinien ausschließlich für Hauptgebäude zu verwenden und zusätzlich die Umgrenzungen für Garagen gemäß der Ziffer 15.3 PlanZV zeichnerisch festzusetzen. Ein gewollter „Anbauzwang von Garagen entlang der Parzellengrenzen könnte durch textliche Festsetzungen gesichert werden (vgl. Skizze 02_Festsetzungstechnik).

REDAKTIONELLE HINWEISE

Die nachfolgenden Darstellungsvorschläge würden die Lesbarkeit der Planzeichnung deutlich verbessern. Außerdem wird auf etwaige Unstimmigkeiten in textlichen Formulierungen hingewiesen. Alle Hinweise wurden zur besseren Orientierung in der Planzeichnung markiert und mit einer entsprechenden Anmerkung versehen. Auf eine textliche Ausführung wird an dieser Stelle verzichtet um den Umfang der Stellungnahme zu begrenzen (vgl. Skizzen 03 bis 10). Für **Fragen- insbesondere zu den nicht weiter ausgeführten redaktionellen Hinweisen - stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.**

Abschließend empfehlen wir die textlichen Festsetzungen systematisch aufzubauen - bzw. eine gewisse Reihenfolge einzuhalten:

o Art der baulichen Nutzung

MD1

MD2

MD3

MD4

MD5

o Maß der baulichen Nutzung

MD1

MD2

MD3

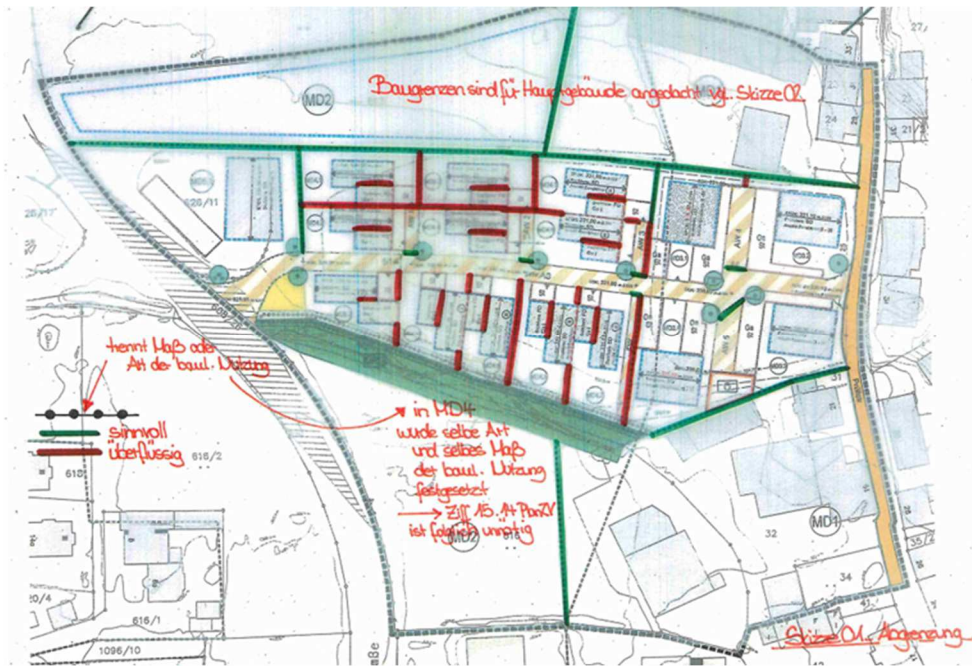
MD4

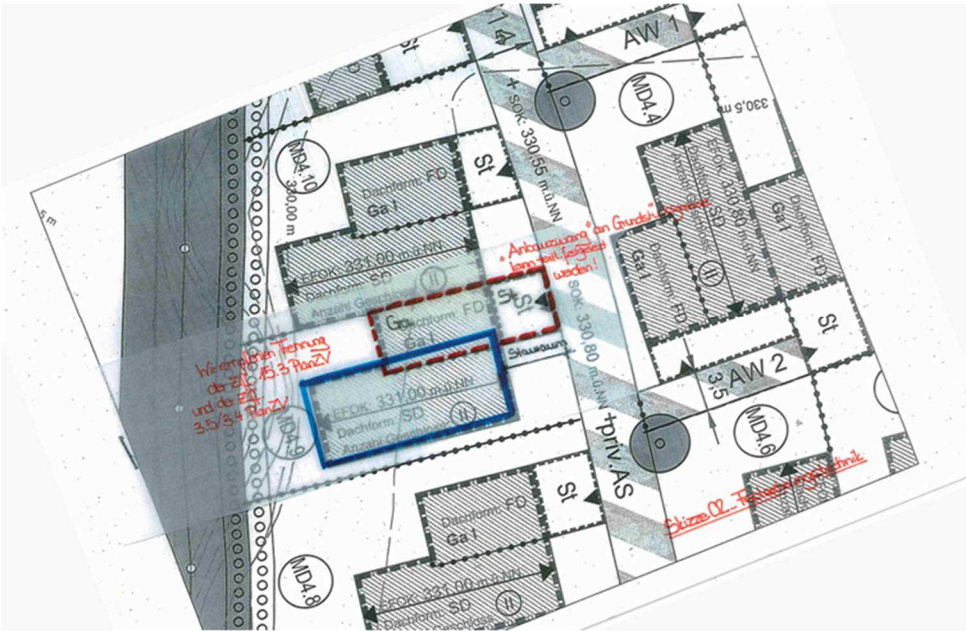
MD5 usw

Derzeit wird bereits bei der „Art der baulichen Nutzung“ zwischen MD1, MD2 und den MD3, MD4, MD5

gesprungen“ - das beeinträchtigt erheblich die Nachvollziehbarkeit.

Weitere Skizzen mit Planungsvorschläge und redaktionellen Punkten werden beigefügt.





FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(MD) Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) - mit 5 Teilflächen

Festsetzungen der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zulässige Bauweise
mit Teilflächennummer	o = offen △ = nur Einzelhäuser zulässig
Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	zulässige Vollgeschosszahl (VG) = maximal II = zwingend zulässig

Mischung aus Art d. baul. Nutz., Maß d. baul. Nutz., Bauweise!
Nicht einzig Art d. baul. Nutzung

Wandhöhen und Dachform/-neigung

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO)

offene Bauweise

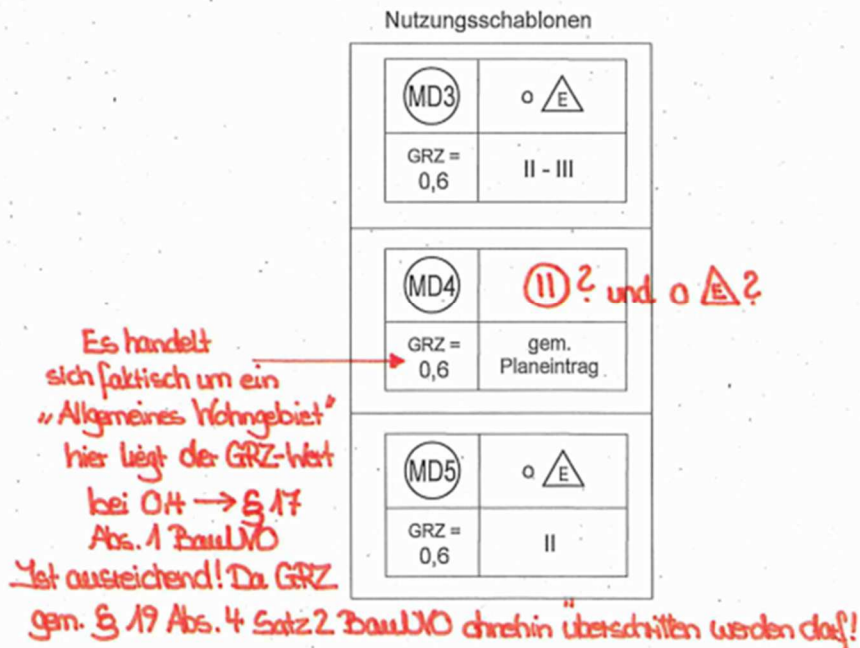
3. Verkehrsflächen, Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

AS - Zweckbestimmung: Anwohnerstraße
AW - Zweckbestimmung: Anliegerweg mit Nr.

Wird umgesetzt, sofern städtebaulich sinnvoll



Das MD 4 wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diesem Bereich liegt ein konkretes, vom Gemeinderat befürwortet es städtebauliches Konzept zu Grunde. Zur Umsetzung dieses Konzepts ist bei ausreichender Berücksichtigung der nachbarlichen Belange die Festsetzung einer Bauweise nicht erforderlich. Zum Maß der baulichen Nutzung bietet sich die Gebäudehöhen Festsetzung besser an als die weniger bestimmte Festsetzung zur Anzahl von Vollgeschossen.

Zur Frage eines faktischen Allgemeinen Wohngebiets:

Ein „faktisches Wohngebiet“ ist ein Rechtsbegriff des unbeplanten Innenbereichs.

Vorliegend handelt es sich um einen Bebauungsplan mit entsprechend städtebaulichen Festsetzungen.

Ob nach den städtebaulichen Zielen ein Dorfgebiet oder in Teilflächen ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, wäre abzuwägen.

Der Planverfasser und der vom Grundstückseigentümer Flurnummer 614 beratend hinzugezogene Rechtsanwalt verweisen darauf, dass ein „Etikettenschwindel“ zum Erreichen geringere Schutzabstände (zwischen Wohnnutzungen und emittierenden landschaftlichen Nutzung) nicht zulässig ist.

Bei dieser sehr wichtigen Überlegung wären 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 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. Es wird vorgeschlagen, in diesem Bereich Dorfgebiet festzusetzen und dabei sonstige Wohngebäude nicht zuzulassen.

Für das nördliche MD1 und MD 2 liegen 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 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 MD 2 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 wäre einzustellen, ob diese Änderung zumutbar ist. Aus Sicht des Planverfassers ergibt sich durch die Festsetzung eines Dorfgebietes mit der Möglichkeit, neben im Dorfgebiet verträglichen Gewerbebetrieben auch Wohnnutzungen umzusetzen, eine Wertsteigerung.

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

Somit wird auch deutlich, dass das mittlere Grundstück im Bereich MD 3 bis MD 5 an der nördlichen und südlichen Längsseite an bestehende und zukünftige Dorfgebiete angrenzt.

Sofern man das Quartier im Gesamtblick sieht, wäre somit auch 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 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 __ und __ 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 geprägte 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 Dorfgebietes.

Es wäre somit aus Sicht des Planverfassers nicht sachgerecht, im Bereich des MD 3 ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Vielmehr wäre zu empfehlen, 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 wäre zu empfehlen, allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Somit würde diese Art der baulichen Nutzung im mittleren Teil auch im wesentlichen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen.

6. Sonstige zeichnerische Festsetzungen

■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

● ● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

← → ~~Gebäudeausrichtung~~ / Firstrichtung

Dachform: SD = Satteldach

FD = Flachdach

Ausschließlich Garagen!?

II-III Zahl der zulässigen Vollgeschosse der Hauptgebäude
Mindest- und Höchstmaß

Ⓜ zwingend

Ga I eingeschossiges Garagengebäude

Festgesetzte Höhen ü. NN

SOK: 331,00 m.ü.NN + = Verkehrsfläche: SOK - Straßenoberkante

10) EFOK: 331,20 m.ü.NN = Hauptbaukörper / Nebengebäude und Garagen
max. fertige Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (EFOK max.)

Nach dem städtebaulichen Konzept können in den eingeschossigen Teilen der Gartenhofhäuser auch Räume für Wohnnutzungen entstehen. Insofern sollte der Einschrieb „Garage“ (als derzeitiger Hinweis der vorgesehenen Umsetzung durch den Grundstückseigentümer) entfallen.

2. TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MD3/MD4/MD5

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Im Dorfgebiet (MD3/MD4/MD5) sind nach §5 BauNVO zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- sonstige Wohngebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

Für MD3/MD4/MD5 sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Zulässig sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, die Gebäude sind.

(Die max. zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude im MD3 und MD4 wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundigentümer geregelt)

Was ist mit MD 5? Anzahl der Wohneinheiten müssen festgesetzt werden! §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i.V.m. Ziff. 1.5. PlanZV

2.1.2 Höhenlage für Hauptgebäude und Nebengebäude / Garagen (§9 Abs.3 BauGB)

Die maximal zulässige Höhenlage der Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK max.) über NN für Hauptgebäude und / mit Garagen ist im Bereich MD3 / MD4 / MD5 für die festgesetzten Teilflächen (Teilflächennummer) der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

2.2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 i.V.m. § 23 BauNVO

Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung (Teil A) nicht geringere Werte ergeben, werden im Dorfgebiet die in den Nutzungsschablonen festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) als Höchstmaß festgesetzt.

2.2.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

In den Teilflächen des Dorfgebiets werden die Anzahl der Vollgeschosse wie folgt festgesetzt:

- MD3: minimal II, maximal III
ist Regelung für Garagen?! Wird/Sollte über Wohnfläche geregelt werden!
- MD4: max. I bzw. II gem. Festsetzung in der Planzeichnung (Teil A)
- MD5: maximal II

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Absatz 6 ist die aktuelle Fassung!!
Definition Vollgeschoss gem. Art. 83 Abs. 7 BayBO in der aktuellen Fassung:

„Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort. Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drit-

Skizze Of. Redaktion

Nachdem keine städtebaulichen Gründe vorliegen, sollte die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten im Bebauungsplan nicht erfolgen, da auch hinsichtlich der notwendigen Stellplätze die Stellplatzsatzung der Marktgemeinde gilt.

2.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Abstandsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

2.3.1 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen nach §23(3) BauNVO und Baulinien nach §23(2) BauNVO festgesetzt.

Terrassen dürfen die Baugrenzen in einer Tiefe von max. 4 m, Balkone in einer Tiefe bis zu 2,5 m überschreiten.

Wir empfehlen geringes Maß!

2.3.2 Bauweise (§22 BauNVO)

Im MD3 und MD5 wird offene Bauweise festgesetzt. Es sind im MD3 und MD5 nur Einzelhäuser zulässig.

** Art. 6 Abs. 8 Nr. 2, b) c), BayBO → Abstandsflächen!*

Im MD4 wird keine Bauweise festgesetzt.

Wir empfehlen max. 1,5 m!

→ Wir empfehlen die abweichende Bauweise §22 Abs. 4 BauNVO

→ Vollständig definieren: Vorder-, Rück-, Seiten-, seitliche Grenzabstände!!!

2.3.3 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art 81 BayBO)

Die von der BayBO abweichende Tiefe der Abstandsflächen beträgt im MD3 und MD5 0,5 H, mindestens 3m.

Im MD4 findet zwischen den Gartenhoffhäusern eine Grenzbebauung zum Nachbargrundstück entlang der in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien statt. An diesen Grenzen sind keine Abstandsflächen nach BayBO nachzuweisen. Die Besonnung nach DIN 5034-1 ist bei diesen Gebäuden durch entsprechende Anordnung der Aufenthaltsräume zu gewährleisten. An den gemeinsam bebauten Grenzen sind in den Obergeschossen Öffnungen zur Belichtung nur ab einer Höhe von 1,80 m über EFOK OG und nur als Festverglasung zulässig. Der Brandschutz und die Zulässigkeit von Anbauten der Nachbareigentümer auf der gemeinsam bebauten Grenze sind zu beachten. Lüftungsöffnungen sind an den gemeinsam bebauten Grenzen unzulässig. Die Zugänglichkeit der Fassaden entlang der Grenzen zwischen den Privatgrundstücken ist für Reparaturarbeiten zu gewährleisten. Die Abstandsflächen für die nicht durch Baulinien festgesetzten Seiten dürfen sich nach Maßgaben des Art 6 Abs. 3 Nr. 2 BayBO überdecken.

Im MD4 dürfen die Abstandsflächen vollständig auf den privaten Anliegerwegen liegen und sich überdecken.

2.4 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO

Derzeit sind Baugrenzen für Garagen festgesetzt, davon wird abgesehen! Ziff. 15.3 PlanZV

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind im MD3 Stellplätze und Garagen, in MD4 nur Stellplätze auf den in der Planzeichnung dafür festgesetzten Flächen zulässig.

*Ein Anbau-
zugang der
Garagen an
Grundstücks-
grenzen
sollte
über textliche
Festsetzungen
erfolgen!*

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen sind Anlagen zur Bewirtschaftung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

2.5 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO im MD3, MD4 und MD5

Nebenanlagen, die im Sinne des § 14 BauNVO Gebäude sind, sowie sonstige untergeordnete Nebenanlagen sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern in den anzupflanzenden Teilbereichen nicht zulässig.

*Über textliche
Festsetzungen
erfolgen!*

Skizze 08. Redaktion

Auf die Abwägung der Stellungnahme des Nachbarn wird verwiesen.

Für den Bereich der Balkone wird festgesetzt, dass die Überschreitung der Baugrenzen von maximal 2,5 m zwar erfolgen darf, jedoch ein Grenzabstand von mind. 2 m gegenüber Nachbargrundstücken einzuhalten ist.

Wandhöhe, gemessen zwischen der gedachten horizontalen Verlängerung der hergestellten Erdgeschossrohfußbodendeckenoberkante (EFOK) zur Außenwand und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. Oberkante Attika beträgt:

Im MD3: 7,20 m ✓

Im MD4 und MD5: 6,3 m bei 2 zulässigen Vollgeschossen und Satteldach

Im MD4: 3,5 m bei 1 Vollgeschoss und Flachdach Garage? → Abstandsflächen → mittlere Wand-

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamline und Lüftungsanlagen, welche über die zulässige Firsthöhe hinausragen, sind abschnittsweise zusammenzufassen und können zugelassen werden. Wie weit hinausragen? Auf Flächenmaß/Verhältnis beschränkt. Höhe von 3,00 m Art. 6 Abs. 9 Lrt./BayBO

2.8.2 Dächer

In den Baugebetsflächen sind nur die in der Planzeichnung (Teil A) angegebenen Dachformen für die Hauptbaukörper zulässig. Die zulässigen Dachneigung sind:

Im MD3: Satteldach (SD) mit 36° - 38° Für Garagen ausschl. FD? → festlich festsetzen!!

Im MD4: Flachdächer (FD) bis 5°. Laut Planzeichnung nur bei Garagen! Dachformen/Dachneigungen des Hauptgebäude → Nutzungs-schablone!

Im MD4 und MD5: Satteldach (SD) mit 30° +/- 2° * Es sind ohnehin nur SD und FD zulässig!

Stehen außer im MD5.1 immer dagegen! auch in MD 3.

Nebenbaukörper, Garagen und Carports können in abweichender Dachform und -neigung ausgeführt werden, sofern die Festsetzungen der Planzeichnung (Teil A) nicht entgegenstehen. Tonnendächer sind hierbei unzulässig. Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung bis 5° sind im MD3 / MD4 / MD5 nur dauerhaft begrünt zulässig.

Auf den im MD4 gem. Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flachdächern (FD) der Garagen ist die Ausbildung einer begehbaren Dachterrasse, einschließlich erforderlicher Absturzsicherung, zulässig.

Im MD3, MD4 und MD5 sind als Dacheindeckung bei geneigten Dächern nur Dachsteine und Dachpfannen in den Farben ziegelrot - rotbraun oder grau-anthrazit aus Ziegel oder Betonstein sowie matte Blechdeckungen zulässig.

Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung. Diese sind auf allen Dachflächen im Geltungsbereich zulässig. Sie dürfen bei geneigten Dächern die hergestellte Höhe des Hauptfirstes nicht überschreiten. Wartung und/oder Reparatur sowie ein sog. Repowering sind zulässig. Bei der Situierung auf einem Flachdach dürfen diese Anlagen die hergestellte Attikahöhe um maximal 0,25 m überragen. → Art. 20 Abs. 5 BayBO, Brandschutz! 1,25 m.

Gebäudeunabhängige Solaranlagen gem. Art. 6 Abs. 9 Nr. 2 und Art. 57 Abs. 1 Nr. 3a und bb BayBO sind im Geltungsbereich unzulässig.

Spiegelnde oder stark reflektierende Dachmaterialien und Oberflächen sind nicht zulässig.

2.8.3 Dachaufbauten / Querbauten / Dacheinschnitte

Dachan- und -vorbauten sind in Form von Zwerggiebeln oder Dachgauben innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ab einer Dachneigung von 36° zulässig. → Also nur im MD3 Hauptgebäude ist besser!

Je Dachseite ist nur eine Gaubenform zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zu den Ortsgängen und untereinander aufweisen. Die Firste der Zwerggiebel und Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zum Hauptfirst aufweisen.

Ausgenommen hiervon sind dachneigungsgleiche Anlagen zur Warmwassergewinnung.

Im MD3 sind bei geneigten Dächern Dacheinschnitte in Form von als Dachterrasse nutzbaren Dachloggien (Umfassungswände im Dacheinschnitt an den Seiten und der Rückseite) pro Gebäude nur einmal und nur mittig zulässig.

Konkretisierung erfolgt. Festsetzung sollte so verbleiben.

2.8.4 Dachan- und -vorbauten sowie Dacheinschnitte müssen sich in Gesamtform und -gestaltung dem Hauptbaukörper unterordnen. Eine Unterordnung liegt vor, wenn die Breite maximal 1/3 der Hauptgebäuelänge je Dachseite und für Dacheinschnitte einschränkend max. ein lichte Dachöffnung von 4,50 m x 4,00 m und einen Mindestabstand von 3 m zum Dachfirst aufweist. **Firstrichtung**

Der First des Hauptdaches muss bei Satteldächern parallel zur Pfeilrichtung verlaufen. Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Richtung der Hauptfirste der Hauptgebäude ist bindend. Geringfügige Abweichungen bis +/- 10° sind zulässig. *Unnötig & Rechtwinklige Baufenster*

2.8.5 Fassaden

Fassadenöffnungen im unmittelbaren Bereich des Geländes, Kellerlichtschächte und Eingänge müssen zum Schutz vor Oberflächenwasser wasserdicht ausgebildet werden oder so über der Geländeoberfläche angebracht sein, dass kein Oberflächenwasser eindringen kann.

Ortsfremde Fassadenverkleidungen aus Metallen oder Blechen, Kunststoff, Spaltklinker oder Ornamentputz, gewelltem Kunstglas, Mauerwerksimitationen, Faserzementplatten sind unzulässig. Glatte und glänzende Oberflächen (z.B. Verkleidungen aus Fliesen, Kunststoff, Metall) sowie Glasbausteine sind nicht zugelassen.

Eine grelle Farbgebung ist nicht zulässig.

Zulässige sind glatte Putzflächen, Sichtbeton und helle Holzverschlungen. Der Sockel ist in der gleichen oder einer ähnlichen Farbe des Außenputzes herzustellen, soweit die Fassaden verputzt werden. Ortstypische Putzbänder sind zur Untergliederung der Fassade zulässig.

2.8.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im Geltungsbereich nur am Ort der beworbenen Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Größe der Werbeanlage darf 1,0 m² je Hauptgebäude nicht überschreiten und muss mindestens 1,0 m unterhalb der Traufe des Gebäudes angebracht werden.

Leuchtreklamen, Wechsel- und Blinklicht sind ebenso wie Fahnen unzulässig.

2.8.7 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Trockensteinmauern, sockellose Zäune oder Hecken mit einer max. Höhe von 1,40 m zulässig. Im MD3 sind Einfriedungen nur an der Grenze zum MD1 zulässig.

Ausnahmsweise sind Einfriedungen als Mauern aus Sicht- oder Schallschutzgründen bis 2,0 m Höhe zulässig. *sehr hoch! hö genau?*

2.8.8 Oberirdische Versorgungsleitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

Baufenster müssen nicht ausgeschöpft werden bei den Baugrenzen, sollte verbleiben. Sollte verbleiben als Sichtschutz aufgrund der dichten Bebauung

Abwägung:

Das Planzeichen Nr. 15.14 (umgangssprachlich als „Knödellinie“ bezeichnet) dient nach Planzeichenverordnung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen. Dieses Zeichen ist immer dann erforderlich, wenn im Geltungsbereich räumlich unterschiedliche Festsetzungen am Plan räumlich exakt verortet werden müssen.

Auch die in den textlichen Festsetzungen getroffene Zuordnung von Gemeinschaftsanlagen ist am Plan ausreichend bestimmt festzusetzen, was räumlich exakt nur durch dieses Planzeichen möglich ist. Sofern sich das Planzeichen also auf die Festsetzung unterschiedlicher Teilflächen im MD bezieht, ist eine Festlegung im Plan unumgänglich.

Die verschiedenen Zwecke der im Plan enthaltenen Trennungslinie zwischen unterschiedlichen Nutzungen werden durch Farbdarstellung deutlich gemacht.

Baugrenzen: Bei den Gartenhofhäusern könnten z. T. auch Räume der Wohnnutzung in den eingeschossigen Anbauten entstehen. Der (bisher informative) Einschrieb „Garage“ entfällt deshalb am Plan, da nach dem städtebaulichen Konzept in den eingeschossigen Bauteilen auch Hauptnutzungen zulässig sein sollen.

Die bisher gewählte Reihenfolge zwischen einfachen Bebauungsplan, der nunmehr für die im Zusammenhang bebauten Flächen des MD1 gelten sollte, sowie die restlichen Bereiche eines qualifizierten Bebauungsplanes sollte beibehalten werden, da in der Praxis wohl am meisten sich die Frage stellt, für welchen Teilbereich der einfache und für welchen Teilbereich der qualifizierte Bebauungsplan gilt.

12. Landratsamt Regensburg, SG S 41 - Kreisbrandrat

Mit der Planung besteht Einverständnis.

Abwägung:

Hier ist nichts zu veranlassen.

13. Landratsamt Regensburg, SD S 41 – L 16,

Zum vorgenannten Bauleitplan-Verfahren bzw. zur Befahrbarkeit der im o. g. Bebauungsplan vorgesehenen Straßenzüge durch Entsorgungsfahrzeuge (Restmüll, Altpapier, Sperrmüll usw.) wird nach Rücksprache mit dem derzeit zuständigen Entsorgungsunternehmen wie folgt Stellung genommen:

Aufgrund berufsgenossenschaftlicher Vorschriften dürfen Entsorgungsfahrzeuge (außer zu Wendezwecken) nur vorwärts fahren. Entsprechend dieser Regelungen müssen Sackgassen bzw. Stichstraßen, wenn sie befahren werden sollen, eine ausreichend große Wendemöglichkeit aufweisen. Der Mindestdurchmesser, den ein heute üblicherweise eingesetztes Müllfahrzeug (mit drei- oder vier Achsen und einer Länge von rd. 10 m) für ein Wendemanöver benötigt, beträgt mindestens 18 m. Dabei muss der Mittelpunkt überfahrbar sein.

Beim Befahren von Straßen muss außerdem sichergestellt sein, dass für die am Fahrzeug befindlichen Personen keine Quetschgefahr besteht. Zu diesem Zweck muss beiderseits des Entsorgungsfahrzeuges ein Freiraum von mindestens 0,5 m Breite vorhanden sein.

Die Bereitstellung der im Rahmen des Holsystems zu entsorgenden Abfall- und Wertstoff-Fractionen muss gem. §§ 14 ff. Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Regensburg (AWS) an anfahrbaren Stellen erfolgen.

Privatgrundstücke oder Straßen, die keine öffentlich gewidmeten Straßen im Sinne des Straßen- und Wegerechts (Art. 3, 53 Bayer. Straßen- und Wegegesetz) sind, werden nur nach ausdrücklicher Beauftragung mit umfassender Haftungsfreistellung für den Landkreis Regensburg und die Entsorgungsunternehmen durch den/die Eigentümer befahren (§ 16 Abs. 7 AWS).

Die Betrachtung des vorliegenden Bebauungsplanes unter den vorgenannten Gesichtspunkten führt deshalb zu folgendem Ergebnis:

Die Anwohnerstraßen AW 1-5 - abgehenden Stichstraßen, können aufgrund fehlender Wendemöglichkeit von Entsorgungsfahrzeugen nicht befahren werden. Die durchgehende Straße kann von Entsorgungsfahrzeugen befahren werden, sobald von jedem Straßeneigentümer eine Freistellungserklärung vorliegt.

Ansonsten müssen die Anwohner Ihre Müll- und Papiertonnen Sperrmüll usw. zur Abholung an geeigneten Stellen/Einmündungsbereich Prüllstraße und der Bayerwaldstraße bereitstellen. Wir empfehlen, entsprechende Stellplätze in der Planung vorzusehen.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die zentrale Erschließungsstraße ist als beschränkt öffentlich gewidmeter Eigentümerweg vorgesehen und muss somit im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Der Planverfasser weist darauf hin, dass der von diesem Eigentümerweg erschlossene Umfang an Bausubstanz hinsichtlich der rechtlichen Zulässigkeit von Eigentümer wegen grenzwertig erscheint. Zumindest sollte in der Begründung ergänzt werden, dass eine Durchfahrt vom Eigentümerweg in die Prüllstraße nicht vorgesehen und über den städtebaulichen Vertrag auch nicht zugelassen wird.

Weitergehende Regelungen obliegen dem städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer.

Die Festsetzung der Verkehrsflächen in der Entwurfsfassung vom 28.5.2020 ist mit dem eingeschalteten Juristen abgestimmt.

14. Landratsamt Regensburg, SG L 18, Fachreferent für Denkmalschutz

Mit der Planung besteht Einverständnis.

Abwägung:

Hier ist nichts zu veranlassen.

15. Landratsamt Regensburg, SG L 19, Tiefbau, Kreisbauhof

Die Belange des Sachgebietes L 19 sind von der Planung nicht berührt.

Abwägung:

Hier ist nichts zu veranlassen.

16. _____, Donaustauf

Meine beigefügte Stellungnahme vom 17.07.2016 halte ich weiterhin uneingeschränkt für richtig und aktuell, mag auch eine Reduzierung von Wohneinheiten mittlerweile vorgenommen worden sein. Daher lege ich sie meinen neuen Einwendungen vom 30.01.2020 bei – beide Stellungnahmen sind als Einheit zu sehen.

In Ergänzung und Zusammenfassung:

1. Ich halte es für städtebaulich unverantwortlich, ein so zentral gelegenes und großes Gebiet völlig zuzubauen. Hier müsste ein Freiraum, eine Begegnungsstätte für Menschen, die jetzt und später hier wohnen, geschaffen werden. Ein als Spielplatz vorgesehene Gelände ist hierfür nicht ausreichend.
2. Da der Platz so zentral und wegen des Burgbergs und der Hügel im Norden optisch so herausragend liegt, ist er für Donaustauf insgesamt von Bedeutung. Ein so zentraler Platz müsste auch für die umliegenden Ortsteile zugänglich sein, die je ebenfalls keinen neutralen Begegnungsplatz haben.
3. Möglich wäre es, die auf der anderen Seite der Bayerwaldstraße noch freie Fläche für einen Begegnungsplatz vorzusehen. Aber auch dieser letzte freie Platz im Zentrum ist bereits von der Gemeinde verplant: Er ist für ein Seniorenheim vorgesehen.
4. Die einzig größere Begegnungsmöglichkeit in Donaustauf bietet der (ehemalige) Fürstengarten. Doch auch dieser ist wegen seines Gefälles bzw. seiner Stufigkeit nur teilweise hierfür nutzbar. (Ein großer und schöner Spielplatz ist hier für Kinder und Eltern ein wichtiger und gern genutzter Treffpunkt.)
5. Als Wandermöglichkeit ist Donaustaufs waldreiches Umfeld sehr geeignet, für Familien mit Kindern, ältere Menschen und körperlich weniger fitte Menschen gilt dies jedoch nur sehr eingeschränkt – Ähnliches gilt für einen Zugang zur Donau.
6. Trotz meiner Bemühungen seit 20 Jahren in Donaustauf werden Bäche als wichtige Naturate mit als Begegnungsstätten für Menschen nicht gewürdigt. Anstatt den Bach, der durch das Baugebiet fließt, zu renaturieren und als Begegnungsstätte zu nutzen, wird seine

diesbezügliche Bedeutung nicht anerkannt. Es soll weiterhin nur als Abflussgewässer dienen.

Nach Aussage von Herrn Unertl wurde der im Plan noch vorgesehene und abgeleitete schlangelinienförmige Verlauf des Baches wieder zurückgenommen, was eine geringfügige Erweiterung des Bachbetts bedeutet hätte. Es bleibt also der bisherige kanalartig-geradlinige Abflussverlauf.

Es wäre ein durchgehender Spazier- und Verweilweg von der Bayerwald- zur Prüllstraße einzuplanen, ebenso ausreichende Flächen des Bachs für Flora und Fauna. Maßnahmen für die Verwirklichung des Bachbereichs als Begegnungsstätte wären zu verwirklichen.

7. Ein Bebauungsplan sollte auch ein Anlass sein, den Bach in seiner Gesamtheit zu würdigen, zumal er ein beachtungswürdiges Kleingewässer ist. Er entspringt an der Oberen Linie, im bebauten Raum fließt er 2 km quer durch den Ort, bevor er in das „Altwasser“ im Süden mündet. Doch er wird geradezu von der Gemeinde „übersehen“, nicht einmal eines Namens wird er gewürdigt. (Ich nenne ihn „Tiefentalbach“, weil er aus einem tiefen Tal von Norden kommend, in das bebaute Gebiet heraustritt.)
8. Völlig abzulehnen ist auch das Wasser-Rückhaltebecken, das neben dem Bach unterirdisch (!) gleichsam als Kasematte angelegt werden soll. Es ist ausschließlich technokratisch geplant und entspricht keinem einzigen Kriterium naturorientierter Nutzung.
9. Das Baugebiet in seiner Gesamtheit belastet und zerstört Natur, vor allem durch Überbauung von Boden, durch Gebäude und Wege. Es sind keine Maßnahmen vorgesehen, die vor Ort oder außerhalb des Baugebiets eine größere Berücksichtigung oder Aufwertung von Natur dienen – soweit Letzteres überhaupt möglich ist. Eine solche Planung ist gerade in der heutigen Zeit, in der Mensch überall auf der Welt Natur ausbeutet und zerstört und so Leben für heute und die Zukunft bedroht, nicht mehr zu verantworten. – Die Planung dient kaum der Begegnung von Menschen untereinander, schon gar nicht eine solche mit der Natur.

Stellungnahme vom 17.07.2016

Donaustauf hat eine herausragend schöne Lage. Im Norden wird es durch grüne Hügel, Ausläufer des Bayerischen Waldes, gesäumt. Im Süden fließt die Donau am Dorf vorbei. Ein besonderes Merkmal ist der Burgberg mitten in Donaustauf. An den Hügel schmiegen sich fast rundum Häuser, von denen sich der Markt Richtung Regensburg und der Donau abwärts ausbreitet, und dies immer schneller. Die bauliche Ausuferung vor allem nach Westen und Osten ist heute das städtebauliche Problem schlechthin. Ein Baugebiet an das andere schließt sich übergangslos an. Zudem werden die noch vorhandenen Freiflächen in der Ortschaft fast restlos zugebaut.

Neue ansprechende und markante Treffpunkte für die Bürgerschaft des Ortes sind nötig!

In Donaustauf gibt es einen solchen zur Donau zu, den ehemaligen fürstlichen Park.

Er ist der einzige größere grüne Ort in Donaustauf. Anziehungspunkt für Spaziergänger und Familien, auch wegen eines größeren Spielplatzes, wo sich Kinder ringsum frei bewegen können.

Allerdings ist seine Beschaulichkeit und geruhlsame Atmosphäre durch die Schnellstraße entlang des Parks eingeschränkt, auf zweierlei Weise: durch den Lärm, der einen Teil des Parks durchschallt und durch die Abriegelung seitens der Schnellstraße zur Donau zu.

Die rasante Ausbreitung des Häusermeeres verlangt danach, neue diesbezügliche Freiflächen für den Bürger zu schaffen. Eine der zentralen Flächen wäre der Platz westlich des Burgbergs, attraktiv auch durch seinen Blick auf den nahen Burgberg und die im Norden befindlichen Hügel. Doch die Gemeinde will ihn total zubauen! Schon 2003 schrieb ich in meiner Dokumentation „Die Bäche Donaustaufs“: „Die freie Wiese westlich des Burgbergs ist ein besonders schönes Fleckchen Donaustaufs. Im Norden begrenzt sie der Bach, er bildet hier eine natürliche Grenze zum Czewo-Gelände. Im Süden - rund um das Haus des Landschaftsarchitekten _____ - schließt sich eine Grünfläche an, wohl einst ein Feuchtgebiet, noch erkennbar an den vielen Erlen und Weiden, die dort wachsen. Sie setzt sich sogar auf der westlichen Seite der Bayerwaldstraße fort. Die Sonne bescheint die Wiese von Süden und Westen, der malerische Burgberg mit seiner Burgruine bildet einen eindrucksvollen Hintergrund. Die Gemeinde sollte diesen noch völlig freien Platz für einen kleinen Park reservieren, d. h. nicht verbauen.“

Zumindest einen Teil der als neues Wohngebiet vorgesehenen Fläche müsste man erhalten, als Park für die Bürger.

In Donaustauf fehlt eine schonende und vorausschauende Baupolitik, die die ursprünglich herausragende schöne Gestalt des Ortes berücksichtigt. Diese schwindet immer mehr in einem Meer beliebig gestalteter Häuser.

Die Mittelbayerische Zeitung vom 6. Juli berichtete über eine Donaustauer Bürgerinitiative, die sich ebenfalls gegen die stark verdichtete Bebauung an der Bayerwaldstraße wendet - 107(!) Wohneinheiten sind vorgesehen. Bissige Kritiker meinen, Politiker und Planer müllen durch die Größe neuer Baugebiete das Dorf zu. Bauplanung ist für die Gemeinde vor allem eine Geschäftemacherei auf Kosten der Natur und Menschen!

Ein Punkt sollte hier noch besonders herausgestellt werden. Donaustauf ist auch geprägt durch **fünf Bäche**, die aus den grünen Hügeln im Norden heraustreten und der Donau zustreben. Zwei von ihnen sind auch im vorgesehenen Bebauungsgebiet beheimatet. Der eine tritt an der westlichen Grenze Donaustaufs aus dem Wald, durchfließt kanalartig die Karlstraße, dreht dann nach Osten auf das neue Baugebiet zu.

Die Gemeinde, Heimatforscher, Naturfreunde u.a. haben den Bächen bisher keinen Namen gegeben; sie gelten halt - man sieht es auch an ihrem Zustand - als nicht beachtenswert. Meist sind nur Kanalrinnen zum Abfließen des Wassers zugelassen. Namen würden helfen, die Bäche aus dem Zustand der Nicht-Beachtung ein wenig herauszuholen und sie mehr ins Bewusstsein der Bevölkerung zu bringen.

In meiner Dokumentation über Regenstaufs Bäche nenne ich den oben beschriebenen Wasserlauf „Tiefental-Bach“, weil er aus einem tief eingeschnittenen Waldtal kommt, am nordwestlichen Ende Donaustaufs dann in den Wohnbereich eintritt. Direkt von Norden fließt ein weiterer Bach dem neuen Baugebiet zu. Bis zur Altdorferstraße ist er meist sichtbar, danach hat man ihn verrohrt. Im neuen Bebauungsgebiet trifft er dann auf den Tiefental-Bach. Diesen Wasserlauf nenne ich „Weidenbach“, da einst alte Weiden seinen Lauf säumten.

Typisch auch für die neue Planung, wie man diese Bäche nicht wahrnimmt und berücksichtigt. Den verrohrten Bach sowieso, der Tiefental-Bach bleibt im Plan eine gerade Linie, ein Kanal, wie er heute besteht. (Zur Erinnerung: Auch bei den anderen Bauvorhaben der vergangenen Jahre wurden die vorhandenen Bäche nicht berücksichtigt geschweige denn renaturiert, obwohl dies bei solchen Vorhaben besonders naheliegend und leicht möglich wäre. So forderte ich dies etwa beim Bebauungsgebiet in Reiflding, jedoch ohne Erfolg.)

1,6 ha ist das neue Baugebiet groß, Platz genug für einen zentralen Park mit mäandernden Bächen, mit Bäumen und Büschen bestanden, mit lebendigen Ufern. Ein großer Weiher darf dabei nicht fehlen. Es ist schon beachtenswert: da fließen

durch Donaustauf fünf Bäche mit nicht wenig Wasser. Keine einzige größere Wasserfläche für die Bevölkerung ist bisher im Ort entstanden.

Abwägung:

Kenntnisnahme und Einstellen in die weitere Abwägung, Die Adresse des Einwänders befindet sich gut 200m vom Planungsgebiet entfernt. Derzeit ist nicht erkennbar, in welchen Belangen der Einwänder erheblich betroffen sein sollte.

Die Hinweise auf die Verbindungsfunktion des Bachlaufes auch hinsichtlich der innerörtlichen Grünverbindungen sollten im Rahmen der Abwägung zur Kenntnis genommen werden. Aus Sicht des Planverfassers wäre zu überlegen, ob eine öffentliche Grünfläche entlang des Bachlaufes als Verbindung zwischen Bayerwaldstraße und Prüllstraße denkbar wäre.

Dieser Stelle wird auf den vorangegangenen Kompromissvorschlag mit einer grundbuchrechtlichen Dienstbarkeit auf Privatgrund auch zugunsten der Marktgemeinde für die Sicherstellung des Wasserabflusses verwiesen. Sofern die Dienstbarkeit auch zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt würde, könnte sowohl die Pflege des Grabens als auch die Erlebbarkeit und Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit sichergestellt werden. Eine vollständige Renaturierung in einen naturnahen Zustand ist aufgrund des sehr kurzen Abschnitts von ca. 100 m innerhalb des Geltungsbereiches sowie der oberhalb und unterhalb bestehenden Verrohrungen ökologisch fragwürdig. Durch diese relativ kurze Grabenstrecke erscheint auch die Dienstbarkeit zu Gunsten der Öffentlichkeit fragwürdig, da eine Verbindung zwischen Bayerwaldstraße und Prüllstraße entlang des Grabens nicht möglich sein dürfte.

Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers wurde die technische Maßnahme mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Aufgrund der schwierigen topographischen Situation kommen andere Varianten kaum infrage.

Die Äußerung, durch das Baugebiet würde die Natur zerstört, kann so nicht stehen bleiben. Die bisherige Nutzung als gewerbliche Fläche umfasste eine weit intensivere und die Natur belastendere Art der baulichen Nutzung.

17. _____, Donaustauf

Sehr geehrte Damen und Herren,
nachfolgend bringen wir unsere Meinung und die Bedenken zur Änderung des Bebauungsplanes Bayerwaldstraße vor.

1. Überbaubare Flächen

Die Abstandsfläche von 0,5 H, mindestens 3m ist für uns in Ordnung. Leider wird dieser Abstand aber durch den zusätzlichen Vermerk einer Erlaubnis zur Überschreitung der Baugrenzen verwässert. Für uns als direkte Nachbarn ist es nicht akzeptabel, dass Balkone diese Grenze um bis zu 2,5 m bzw. Terrassen diese um bis zu 4m überschreiten dürfen. Dadurch gibt es ja quasi keinen Grenzabstand mehr.

2. Kinderspielplatz

Als unmittelbare Nachbarn bitten wir die Gemeinde die Lage des Spielplatzes nochmals zu überdenken. Es wäre durchaus sinnvoller, den Spielplatz zentraler im neuen Wohngebiet zu platzieren. Sollte dies nicht möglich sein, bitten wir um mögliche Vorkehrungen um auch uns als Nachbarn hier vor übermäßigem Lärm zu schützen. Uns ist bewusst, wie wichtig Kinderspielplätze sind. Jedoch gibt es auch Anwohner, die im Schichtdienst arbeiten und auch hierauf sollte Rücksicht genommen werden. Grundsätzlich wäre es auch eine Überlegung wert, diese Fläche als zusätzliche Besucherstellplätze zu verplanen und die bereits in der Nähe befindlichen Spielplätze in der Gerhardinger-/ bzw. Altdorferstraße zu nutzen.

3. Pflege des Grabens

Leider wird im Textteil nicht näher auf diesen doch wichtigen Punkt eingegangen. Auch unser Vorschlag für einen am oberen Grabenlauf neu angelegten Schlamm-/Sandfang, um die weitere Verschlammung zu verhindern, wurde in die Planung nicht aufgenommen. Bisher musste der Graben mindestens einmal jährlich gepflegt werden, um den weiteren Ablauf zu gewährleisten und die Verschlammung zu beseitigen. Da dies aufgrund des brüchigen, natürlichen Uferstreifens an der Südseite des Grabens von dieser Seite her nicht möglich ist, ohne den Lebensraum von vielen kleinen Uferbewohnern zu zerstören, wäre es sicher sinnvoll eine Möglichkeit zur Reinigung und Pflege des Grabens von der Nordseite in die Planung miteinfließen zu lassen.

4. Graben

Im Zuge der Erschließung bitten wir gerade im Bereich des Grabens um eine genaue Grenzfeststellung. Durch die mittlerweile brüchige und verschobene Befestigung des Grabens an der Nordseite ist es nicht klar erkennbar, ob die aktuelle Grabenmitte noch Grenze ist oder bei der schon lange erfolgten Befestigung an der Nordseite der Graben verschmälert wurde.

Des Weiteren sprechen wir uns gegen eine großflächige Ausweisung eines Ufer- und Renaturierungsstreifens auf unserem Grund aus. Es wird im Bereich des Ufers auf der Südseite unsererseits auch in Zukunft keine Veränderungen an den schon lange natürlich bestehenden Gegebenheiten geben. Die im Plan als URS bezeichnete Fläche ist viel zu groß und entspricht überhaupt nicht der Größe des tatsächlich bestehenden Gewässerrands. Wir bitten dies zu korrigieren um die für uns nutzbare landwirtschaftliche Fläche nicht weiter einzuschränken.

5. Auffüllung des Geländes

Leider ist auch in der aktuellen Planung, trotz Verzicht auf Keller und Tiefgarage eine erhebliche Auffüllung des Geländes geplant. Dies passt nicht in die umliegende Bebauung, es hebt sich von der Umgebung ab, und die Gebäude werden im Vergleich zur bestehenden Bebauung viel zu hoch. Auch sollte man bedenken, wie negativ sich das Ganze im Fall von immer öfter vorkommenden Starkregenereignissen auf die umliegenden, bereits bestehenden und tiefer liegenden Flächen und Gebäude auswirkt.

6. Ableitung von Regenwasser

Das im Bebauungsplan vorgeschlagene Regenrückhaltesystem ist für uns als unmittelbare Nachbarn nicht akzeptabel. Nur aufgrund dieses Systems ist eine Auffüllung der Fläche nötig. Dabei ist die Kapazität der Regenrückhaltung so klein, dass sie im Notfall eh nicht reichen wird und das überschüssige Wasser dann aufgrund der Aufschüttung auch noch besser in die Nachbargrundstücke und Gebäude laufen kann. Dann soll das Wasser dem Graben zugeführt werden, der auch jetzt schon bei Starkregen durch sein großes Einzugsgebiet und die Einleitung eines Überlaufs des Mischwasserkanals aus der Prüllstraße regelmäßig überläuft. Das kann nicht funktionieren. Warum werden nicht bei allen Häusern Regenwasserzisternen installiert. Das Wasser wäre dann später noch nutzbar und das überschüssige Wasser könnte trotzdem dem Kanal in der Bayerwaldstraße zugeführt werden. So würde man das meiste Niederschlagswasser sammeln und nur ein geringer Teil ginge in die Kanalisation und man könnte eine künstliche Auffüllung des Geländes auch noch vermeiden.

Abwägung:

Die Stellungnahme zu den überbaubaren Flächen ist sachgerecht abzuwägen.

Von Seiten des Planverfassers wird ein größerer Abstand zwischen dem Einwänder und den baulichen Anlagen im MD 3.4 und MD 3.3 empfohlen. In die Planzeichnung werden die Bestandshöhen vor Abriss der gewerblichen Gebäude übernommen, um für die zukünftigen Bauwerke klare Verhältnisse hinsichtlich der Ermittlung der bauordnungsrechtlichen Grenzabstände zu erreichen. Nach Rücksprache mit dem Grundstückseigentümer Flurnummer 614 werden die Baugrenzen nicht vollständig ausgeschöpft, die bauordnungsrechtlichen Grenzabstände unter Berücksichtigung der Festsetzungen von 0,5 H können knapp eingehalten werden. Es wird somit empfohlen, im Bebauungsplan nur die tatsächlich benötigten Baugrenzen festzusetzen, im Bereich des MD 3 keine Bauweise festzusetzen und die Festlegung der Bauräume mit klaren Vorgaben zur zulässigen Wandhöhe zu versehen. Somit kann gegenüber dem Einwänder sichergestellt werden, dass die in der bayerischen Bauordnung verfolgten Ziele des Abstandsflächenrecht des weitestgehend erreicht werden können. Mit der Anpassung der Baugrenzen kann somit erreicht werden, dass auch unter

Berücksichtigung des natürlich vorhandenen Geländes und der zulässigen Wandhöhe die festgesetzte Abstandsfläche von 0,5 H gegenüber dem Einwänder erreicht werden kann.

Aus Sicht des Planverfassers sollte die Festlegung der Gemeinschaftsanlage Spielplatz nicht entfallen. Im Rahmen der Abwägung wäre zu überlegen, ob ein größerer Abstand zum Einwänder möglich wäre.

Innerhalb des Dorfgebiet MD 3.1-3.4 liegt aus Sicht des Planverfassers der Spielplatz gut situiert. Die Fläche liegt am Rande der Erschließungswege und bietet somit ausreichend Sicherheit für die Kinder. Im Rahmen der Abwägung ist auch darauf hinzuweisen, dass die Geräusentwicklung von Kinderspielplätzen planungsrechtlich nicht als Lärm eingestuft werden kann. Denkbar wäre aus Sicht des Planverfassers im Rahmen der Bauausführung eine abschirmende Sichtschutzwand zwischen der Fläche des Spielplatzes und dem Grundstück des Einwänders. Dies könnte auch in einem städtebaulichen Vertrag festgelegt werden.

Auf die vorangegangenen Stellungnahmen hinsichtlich des Uferstreifens und des Grabens sei verwiesen. Die Festlegung von technischen Maßnahmen wie Schlamm/Sandfang liegen außerhalb des üblichen Regelungsbereiches von Bebauungsplänen. Dies kann in der technischen Detailsausführung geklärt werden. Der Planverfasser weist darauf hin, dass nach dem derzeitigen Planungsstand die Privatanlieger für die Pflege des Grabens verantwortlich sind. Nach Einschätzung der Marktgemeinde ist aufgrund der Einstufung als Gewässer 3. Ordnung auch eine Unterhaltungspflicht bei der Gemeinde zur Sicherstellung des Wasserabflusses gegeben.

Im Sinne der Gleichberechtigung trifft dies sowohl für die Dorfgebietsflächen nördlich als auch südlich des Grabens zu.

Aus Sicht des Planverfassers ist im Rahmen der Bebauungsplanung die genaue Lage des Grabens nicht relevant, da beidseits eine Grünfläche zur Uferrandgestaltung und zur ökologischen Aufwertung des Graben Verlaufes vorgesehen ist. Der vom Vermessungsbüro eingemessene Böschungsverlauf des Grabens wird als Hinweis in die Planzeichnung übernommen.

Im Übrigen ist auch anzumerken, dass der Grünstreifen auf Flur Nummer ___ auch bereits bisher im wirksamen Bebauungsplan festgesetzt ist. Insofern ergibt sich für den Einwänder keine neue Situation.

Im Rahmen der Abwägung werden die Einwände gegen die Breite des Uferrandstreifens mit den öffentlichen Belangen abzuwägen.

Zu den vorgesehenen Geländeauffüllungen ist anzumerken, dass die Höhenentwicklung durch die technischen Vorgaben, insbesondere der Entwässerung weitgehend vorgegeben sind. In die Abwägung wären die Belange des Nachbarn jedoch ausreichend einzustellen. Insbesondere bei der Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen wäre zu klären, ob die Regelungen der bayerischen Bauordnung gelten sollen oder andere Festlegungen im Bebauungsplan im Rahmen der Abwägung möglich wären. In der Praxis dürften sich insbesondere Probleme bei der Festlegung des natürlich vorhandenen Geländes ergeben. Der Planverfasser weist auch darauf hin, dass durch die geringen Abstände zwischen dem Grundstück des Einwänders und dem Südrand des MD 3 und MD 4 ein vollständiges Ausschöpfen der Bau-grenzen bei Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen (unterer Bezugspunkt natürliches Gelände) nicht möglich sein dürfte. Diese Situation wurde mit dem Eigentümer der Flurnummer 614 abgestimmt. Die Anpassung des städtebaulichen Konzepts sowie der Bau-grenzen ist (wie bereits dargelegt) für den Entwurf zur öffentlichen Auslegung erfolgt.

Gegenüber dem Vorentwurf werden die Baufenster des MD 4.8, MD 4.7 und MD 3.4 Richtung Westen verschoben und die südlichen Baugrenzen des MD 3.4 angepasst, um die notwendigen Abstandsflächen nach der Projektplanung des Grundeigentümers einhalten zu können. Zudem wird vorgeschlagen, aufgrund der Unsicherheit zum vorhandenen Gelände nach den Abbrucharbeiten im Bereich der Mehrfamilienhäuser und der Gartenhofhäuser keine Bauweise festzusetzen und die Geltung des Art 6 BayBO nicht anzuordnen.

Durch die Verkleinerung der Baufenster bei den Mehrfamilienhäusern und die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe auf m ü. NN können die Bauräume und das Maß der baulichen Nutzung konkret festgelegt werden. Die Belange der Nachbarn können bei bisher vorgesehener Abstandsfläche von 0,5 H weitgehend berücksichtigt werden. Zudem ist beim Einwänder festzustellen, dass die bestehenden Geländehöhen auf Seite des Einwänders zum Teil deutlich über der derzeit

festzustellenden Geländehöhe im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser liegt und somit eine Betroffenheit nicht in erheblichem Umfang vorliegen dürfte (geplante Bebauung liegt im Norden).

Zur Behandlung des Regenwassers/Niederschlagswassers besteht eine ergänzende Stellungnahme des Erschließungsplanes IB Altmann. Siehe Anlage

Das festzulegende Rückhaltevolumen dürfte eine Angelegenheit des städtebaulichen Vertrags im Bereich Erschließung sein.

18. _____, Donaustauf

Sehr geehrte Damen und Herren,
als unmittelbarer Nachbar des ehemaligen Czech-Areals möchten wir zu folgenden Punkten Stellung nehmen und Einspruch einlegen

1. Höhenanpassung ans Gelände

Die EFOK-Höhe über NN wurde vom vorhergehenden Plan mit Tiefgarage und Unterkellerung und bis zu 2,5 m Auffüllung übernommen - warum? Nachdem nun im aktuellen Plan und nach Aussage vom Eigentümer keine Tiefgarage und Unterkellerung vorgesehen ist, fordern wir das ganze Gebiet nochmal zu überprüfen und die Gebäude- und Straßenhöhe an das Gelände anzupassen und somit unnötiges Auffüllen zu unterlassen. Somit würde auch dem Einfügegebot in die umliegende Bebauung Rechnung getragen.

2. Private Grünflächen mit besonderer Zweckbestimmung.

Wir verlangen die auf unserem Grundstück Fl. Nr. ____ eingezeichnete Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung aus der Planung zu entfernen. Die Böschungskante des Baches ist seit jeher auf unserer Seite unverändert. Sie stellt auch die Grenze (Der genaue Verlauf muss noch festgestellt werden) zum Nachbargrundstück her und braucht auf unserer Seite nicht renaturalisiert werden. Bei einer „Renaturalisierung“ auf der anderen Seite ist dort auch ein Weg zur Grabenpflege anzulegen.

3. Baugrenzen und Abstandsflächen.

Die Abstandsflächen von 0,5 H, mindestens 3 m bei MD 5 sind zu wenig. Ebenso ist eine Überbauung der Baugrenzen von 4 m bei Terrassen und 2,5 m bei Balkonen von uns nicht hinnehmbar. Der Balkon würde fast bis an unsere Grundstücksgrenze reichen und ist damit eine Wertminderung für unser Haus ____.

4. Regenrückhaltebecken.

Die geplanten Regenrückhaltevorrichtungen von ca. 100 cbm sind für die Fläche viel zu klein; bei einer Regenmenge von ca. 101 /qm sind die Behälter voll. Eine gedrosselte Abgabe in den sogenannten Entwässerungsgraben (Gewässer 3. Ordnung) ist nicht akzeptabel, weil bei einem Starkregen der Bach sowieso schon voll ist (großes Einzugsgebiet aus dem Wald und Rückstau durch Überlaufkanal aus der Prüllstraße). Das frühere Czech-Areal wurde komplett in den Mischwasserkanal in der Bayerwaldstraße entwässert. Um die vorgesehene Geländeaufschüttungen zu vermeiden und die ohnehin bei Starkregen schwierige Situation des Grabens nicht zu verschlimmern, wäre es unserer Ansicht nach sinnvoller, bei den Häusern Regenwasserzisternen zu schaffen und das Restwasser in den Mischwasserkanal in der Bayerwaldstraße abzuleiten.

Abwägung:

Bereits bisher wurde im Planaufstellungsverfahren eine Reduzierung der notwendigen Auffüllungen vorgenommen. Aus Sicht des Planverfassers dürfte die Möglichkeiten derzeit weitgehend ausgeschöpft sein.

Zur Behandlung des Regenwassers/Niederschlagswassers besteht eine ergänzende Stellungnahme des Erschließungsplanes IB Altmann.

Das festzulegende Rückhaltevolumen dürfte eine Angelegenheit des städtebaulichen Vertrags im Bereich Erschließung sein.

Hinsichtlich der privaten Grünfläche sowie der Abstandsflächen wird auf die Stellungnahme zum Einwänder _____ verwiesen.

19. _____, , Donaustauf

Im Plan ist ein verkehrtes Gebäude im lufthygienischen Gutachten als Stall eingezeichnet, dadurch stimmen die Abstandsflächen nicht. Durch die großen Gebäude, die geplant sind besteht eine erhebliche Verschattung, durch die Auffüllung eine Vernässung, dies bedeutet eine Wertminderung unseres Grundstücks Fl.-Nr. _____. Die Abstandsflächen zu unserem hölzernen mit Stroh und Heu gefüllten Stadel ist wegen des Brandschutzes zu gering. Ein vorhandenes Geh- und Fahrrecht auf der Nordseite von Fl.-Nr. 614 wird nicht berücksichtigt. Wir wollen keine weitere Überplanung, die über den alten Bebauungsplan hinausgeht Dorfgebiet MD1. Das bestehende Baurecht wird auch nicht berücksichtigt. Einspruch gegen eine Änderung des Bebauungsplanes.

Abwägung:

Stellungnahme des Planverfassers:

Das lufthygienische Gutachten wurde überarbeitet.

Im Ergebnis stellt der Gutachter fest, dass die notwendigen Abstände in einem Dorfgebiet auch bei möglicher Wiederaufnahme der Viehhaltung (was nach telefonischer Rücksprache mit dem zuständigen Sachbearbeiter Immissionsschutz am Landratsamt bei einer Aufgabe von mehr als 20 Jahren auch nicht mehr im Rahmen der Abwägung anzusetzen sein dürfte) eingehalten werden.

Der Einwänder möchte seine landschaftliche Nutzung weiterbetreiben, zum anderen möchte er den bisher wirksamen Bebauungsplan unangetastet lassen. Diese setzt jedoch Gewerbegebiet fest. Die Marktgemeinde hat sich 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 MD 2 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, da insbesondere auf Flurnummer 614 die bisherige gewerbliche Nutzung aufgegeben wurde.

Mit der Festsetzung eines Dorfgebiet es auf dem Grundstück des Einwänders können erhebliche Verbesserungen der städtebaulichen Situation erreicht werden. Mögliche Konflikte zwischen Gewerbe und Wohnnutzung können minimiert werden, die Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebs des Einwänders auf die bisher un bebauten Flächen ist möglich. Zudem ist auch weiterhin eine im Dorfgebiet zulässige gewerbliche Nutzung möglich.

Mit der Möglichkeit, Wohngebäude innerhalb des Dorfgebiete zu errichten kann auch von einer Wertsteigerung gegenüber den bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ausgegangen werden.

Die Belange des Einwänders können im Bebauungsplan somit ausreichend berücksichtigt werden.

Eine erhebliche Vernässung des Grundstücks ist nicht zu erwarten, da die Entwässerungsplanung auf Flurnummer 614 nicht von einer Versickerung ausgeht und vielmehr eine gedrosselte Ableitung zum bestehenden Graben am Südrand des Grundstücks 614 vorsieht.

Die vorgebrachten Befürchtungen der Verschattung des Grundstücks sollten die Abwägung eingestellt werden.

Der Bebauungsplan setzt im Bereich des Flurstücks 614 und ___ maximal zulässige Gebäudehöhen (EFOK's und zulässige Wandhöhen) fest, um eine gesicherte Entwässerung der Planungsfläche sicherzustellen. Sofern der Einwänder auf die Beibehaltung des Baurechts im bisher nicht bebauten Bereich der Flur-Nr. ___ besteht, wäre auch hier bei einer möglichen Bebauung eine ausreichende Entwässerung sicherzustellen. Aufgrund der fehlenden Vorflut und der zu erwartenden geringen Versickerungsleistung des Bodens wäre eine Entwässerung nur analog des bestehenden Entwässerungskonzepts für Flurnummer 614 über die öffentliche Verkehrsfläche am Ostrand der Flurnummer ___ bis zum bestehenden Graben als Vorflut denkbar. Insofern wäre auch für das noch zu bebauende Grundstück des Einwänders von einer notwendigen Anhebung des Geländes bei Bebauung auszugehen. Im Entwurf zur öffentlichen Auslegung sind entsprechende Höhen zur EFOK festgesetzt.

Für die Berücksichtigung ausreichender Abstände zwischen den geplanten Gebäuden wäre somit von dieser Geländeauffüllung auszugehen.

Für die vorgesehene Bebauung auf Flur Nummer 614 wird keine Bauweise festgesetzt. Die Geltung des Art. 6 BayBO wird nicht angeordnet.

Somit sind die vorgebrachten Belange der Nachbarn sowie die Schutzziele der Abstandsflächen im Rahmen der Abwägung des vorliegenden Bebauungsplanes zu prüfen.

Die Festsetzung der zulässigen EFOK der nördlichsten Gebäude auf Flurnummer 614 und ___ erfolgte in Anpassung an die Zwangsvorgaben der gesicherten Entwässerung. Planverfasser und Gemeinderat sind sich bewusst, dass diese zulässigen Gebäudehöhen deutlich über dem vorhandenen Gelände liegen. Mit dem durch die Baugrenze zulässigen Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze Flurnummer ___ könnten die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO unter Berücksichtigung des natürlich vorhandenen Geländes als unteren Bezugspunkt nicht eingehalten werden.

Somit muss dem Gemeinderat Rahmen der Abwägung auch bewusst sein, dass bei weiterer landwirtschaftlicher Nutzung der Flurnummer ___ ohne Bebauung eine Reduzierung der Abstandsflächen mit dem Bebauungsplan einhergeht. Somit ist auch mit einer zusätzlichen Beschattung der als grünlandgenutzten Flächen auszugehen. Ob diese zusätzliche Beschattung erheblich oder relevant ist, wäre im Rahmen der Abwägung zu prüfen.

Die Skizze im Anschluss an die Tabelle zeigt für den Bereich des MD 4.1 sowie MD 5.1 unter Annahme der der im Entwurf vorgesehenen EFOK von 330,65 m ü. NN im Vergleich mit der nach BayBO zulässigen Abstandsfläche von 0,5 H ab natürlichem Gelände (16 m-Privileg) folgendes Ergebnis:

Die Verschattung läge beim Sonnenhöchststand mittags im relevanten Vegetationszeitraum vom 1.4. bis zum 11.9. ca. 2,9 m auf dem Grundstück des Einwänders. Mit der im Bebauungsplan festgesetzten, zulässigen baulichen Nutzung im MD 4.1 und MD 5.1 erweitert sich der Schattenwurf um ca. 1,7 bzw. 2,5 m.

Um 10:00 Uhr zum 1.4. beträgt der Unterschied ca. 1,5 m Schattentiefe auf dem Grundstück des Einwänders.

In der Abwägung wäre zu berücksichtigen, dass sich die dargestellte Situation am 1. April während der Vegetationsperiode durch die höher steigende Sonne verbessert. In Relation der Gesamtnutzungsfläche des bisher un bebauten Bereichs auf Flurnummer ___ dürfte die dargestellte, mögliche Beschattung als nicht erheblich zu bewerten sein. Zudem beinhaltet das bisherige sowie das vorliegende Plankonzept bei einer möglichen Bebauung die Lage der Erschließungsstraße an der Grenze zwischen den beiden Flurnummern, sodass eine ungünstige Belichtungssituation zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet nicht zu erwarten ist.

Sofern der Gemeinderat in der Abwägung das Flächensparziel einer möglichst optimalen Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Czechgeländes höher gewichtet als die dargelegte, wenig

erhebliche Beeinträchtigung durch Beschattung des Nachbarn, wären die festgesetzten Bauräume mit den zulässigen Gebäudehöhen auch unter Berücksichtigung der nachbarlichen Belangen und dem Vorrang der Bebauungsplanfestsetzungen vor Art. 6 BayBO möglich.

Der vorhandene Holzstadel am Südostrand der Flurnummer ___ liegt giebelseitig zwischen den beiden Baufenstern der Hauptgebäude im MD 3.1 und MD 3.2.

Mit einer verbleibenden Breite von 4-5 m zwischen den Gebäuden dürften brandschutztechnische Probleme nicht zu erwarten sein.

Im Grundbuch ist ein Geh und Fahrrecht nicht eingetragen.

Weitere Abwägungen sind vorzunehmen.

14 : 1

Anschließend wird die Planung zur Kenntnis gegeben und die Änderung, welche sich aus der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses ergeben haben erläutert.

Ein Marktgemeinderat spricht an, dass bei den zulässigen Dachausführungen die Blechdächer gestrichen werden sollten und dafür begrünte Flachdächer aufgenommen werden. Man ist sich einig, dass dies geändert werden soll.

b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat billigt den Entwurf in der Fassung vom 02.07.2020 und beschließt dessen Auslegung. Die Verwaltung wird beauftragt das Auslegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmung:

14 : 1

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Markt Donaustauf, 21.07.2020

