MARKT
DONAUSTAUF

dipl.-ing. gerald eska
landschaftsarchitekt
ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, D-94327 BOGEN
FON 09422 / 805450, FAX -/805451
info@eska-bogen.de www.eska-bogen.de

DECKBLATT NR. 3

ZUM

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLANERISCHEN AUSSAGEN (GESAMTFORTSCHREIBUNG)

DES MARKTES DONAUSTAUF

ALLGEMEINES WOHNGEBIET „STRATH-AREAL“

Markt Donaustauf
Landkreis Regensburg
Reg.-Bezirk Oberpfalz

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Aufstellungsbeschluss vom 01.12.2016
Billigungsbeschluss vom 11.05.2017
Feststellungsbeschluss vom ……..

Vorhabensträger:

Markt Donaustauf, über VG Donaustauf
vertreten durch
Herrn Ersten Bürgermeister
Jürgen Sommer
Wörther Straße 5

93093 Donaustauf

Tel. 09403/9502-0
Fax 09403/9502-80
poststelle@vg-donaustauf.de

.....
Jürgen Sommer
Erster Bürgermeister

Aufgestellt:

Büro
Dipl.-Ing. Gerald Eska
Landschaftsarchitekt

Elsa-Brändström-Str. 3

94327 Bogen

Tel. 09422/8054-50
Fax 09422/8054-51
info@eska-bogen.de

.....
Gerald Eska
Landschaftsarchitekt

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER · KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS · LANDSCHAFTS-ARCHITEKT BY AK 154 792

16-99-01-P

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

BEGRÜNDUNG 3

1. Allgemeines 3

1.1 Planungsanlass 3
1.2 Übersichtslageplan 3
1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation 4
1.4 Planungsauftrag 5
1.5 Kurze Gebietsbeschreibung 5

2. Erschließung, Ver- und Entsorgung 10

3. Immissionsschutz 11

3.1 Betriebsbeschreibung Strath-Labor 11
3.2 Militärische Immissionen 11

UMWELTBERICHT 12

1. Einleitung 12

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes 12
1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und Art deren Berücksichtigung 13

2. Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen ... 18

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes 19

4. Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen 19

5. Alternative Planungsmöglichkeiten 20

6. Zusätzliche Angaben 20

6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung 20
6.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring) 20
6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 21

BEGRÜNDUNG

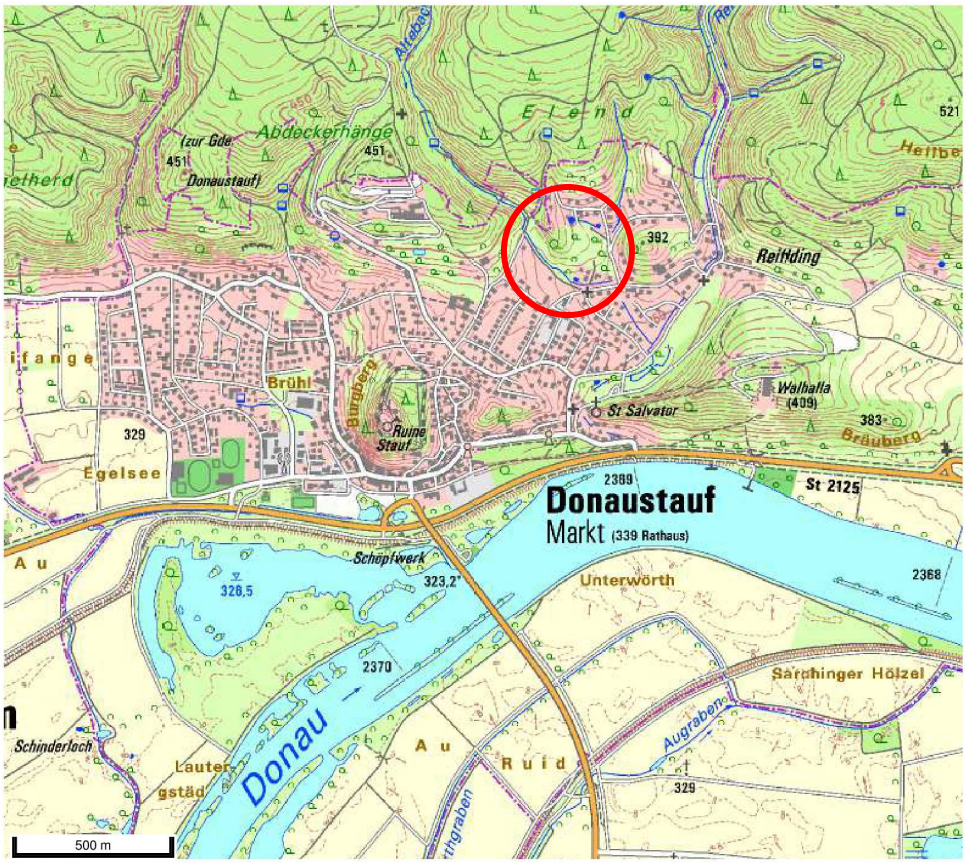
1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Der Markt Donaustauf beabsichtigt in der Ortsmitte von Donaustauf im Bereich der Lessing-, Fatima-, Gutenberg- und Strathstraße die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Ziel der Planung ist es, das hier vorhandene gewerblich strukturierte, überwiegend aber nicht mehr gewerblich genutzte Gebiet zu einem attraktiven Wohngebiet zu entwickeln und der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken entgegen wirken zu können. Vom Markt wird hierzu angestrebt, ein entsprechendes Flächenmanagement auf den Weg zu bringen.

1.2 Übersichtslageplan



(c) Bayerische Vermessungsverwaltung 2014

1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich umfasst die Fl. Nr. 360/4, 360/11, 360/14, 360/27, 360/30, 374, 374/6, 377, 381/1, 381/3, 381/6 und 381/7 der Gemarkung Donaustauf mit einer Fläche von ca. 15.030 m².

Für den Markt Donaustauf liegt ein Flächennutzungsplan mit landschaftsplanerischen Aussagen aus dem Jahre 2005 vor. Dieser stellt den Geltungsbereich als Dorfgebiet (MD) dar.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit landschaftsplanerischen Aussagen – ohne Maßstab

Der überplante Bereich – nördlich der vorhandenen Wohnbebauung mit Anschluss an vorhandene Erschließungsstraßen – ist städtebaulich für eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet aufgrund seiner zentralen Lage besonders geeignet. Der Flächennutzungsplan mit landschaftsplanerischen Aussagen soll daher mittels vorliegenden Deckblatts Nr. 3 entsprechend fortgeschrieben werden.

In einem zweiten Planungsschritt soll ein Bebauungs- mit Grünordnungsplan als verbindliche Bauleitplanung aufgestellt werden.

Das Büro Planwerk in Nürnberg hat auf Grundlage zweier Vorplanungen des Ingenieurbüros Trummer in Neutraubling ein Verkehrsgutachten vom 02.01.2015 mit Bewertung des Verkehrsaufkommens durch die Neubebauung erstellt (s.a. Punkt 2 Erschließung, Ver- und Entsorgung). Zudem fand am 19.03.2015 eine Bürgerbeteiligung zur Diskussion der Bebauung des Strath-Geländes statt.

1.4 Planungsauftrag

Das Landschaftsplanungs- und Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Gerald Eska in Bogen wurde von der Marktgemeinde mit der Durchführung der beiden Bauleitplanungen beauftragt.

1.5 Kurze Gebietsbeschreibung

Die Marktgemeinde Donaustauf mit ca. 4.100 Einwohnern liegt etwa 7,5 km östlich von Regensburg im Landkreis Regensburg in der Oberpfalz. Donaustauf kann überörtlich von den Staatsstraßen St 2125 und St 2145 sowie mit Anschluss über die Staatsstraße St 2145 an die Bundesautobahn A 3 Regensburg-Passau erreicht werden. In Donaustauf gibt es eine Vielzahl an Angeboten für Familien, Kinder und Jugendliche sowie für Senioren (z.B. Kinderkrippe, -tagesstätte und -garten, Grundschule, Bücherei, Einkaufsmöglichkeiten, Vereine, ÖPNV-Verbindungen nach Regensburg – Wörth. a. d. Donau).

Südlich von Donaustauf verläuft die Donau mit einer Schiffshaltestelle. Innerhalb des Ortes befindet sich die Burgruine und weiter im Osten grenzt die Walhalla an. Nördlich liegt in Ortsrandnähe der Donaustaufer Forst.

Der Änderungsbereich liegt am nördlichen Ortsrand und stellt sich derzeit als gewerblich strukturiertes, überwiegend ab nicht mehr gewerblich genutztes Gebiet dar. Das Areal fällt ausgehend von der bestehenden Zufahrt im Nordwesten in Richtung Nordosten, Osten und Süden ab.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Marktgemeinde auf der Fläche nicht bekannt.

Das Gebiet ist von früheren Produktionsstätten und Betriebswohnungen, eingebunden in eine parkartige Umgebung, geprägt. Eine größere Halle im Norden wird auf absehbare Zeit weiterhin gewerblich als Labor genutzt, dieser Bereich steht erst mittelfristig für eine Wohnbebauung zur Verfügung. An der derzeitigen Zufahrt im Nordwesten befindet sich eine dichtere Gehölzgruppe u.a. mit einer größeren Eiche, mit Fichten, Zypressen und Strauchunterwuchs. Die beiden Fl. Nr. 381/6 und 381/7, westlich der Strathstraße, liegen derzeit brach. Gegenüber der südlich bestehenden Wohnbebauung und der Strathstraße werden diese durch einen Gehölzaufwuchs aus Hartriegel, Haselnuss u.a. abgegrenzt.

Weitere Gehölzbestand ist fast ausschließlich durch fremdländische Nadelgehölze wie Zypressen, Wachholder und Fichten geprägt, vereinzelt finden sich einige ältere Birken und Pappeln (s. nachfolgende Fotos).

Luftbildausschnitt mit Darstellung des Geltungsbereiches – ohne Maßstab

Blick von der Lessingstraße aus auf den Zufahrtsbereich zum Strath-Gelände

Blick von der Lessingstraße aus auf das Strath-Labor (unterer Anlieferungsbereich)

Blick von der Fatimastraße aus auf das Strath-Gelände und auf das zunächst verbleibende Laborgebäude

Blick von Norden auf die nordöstliche Grünfläche und auf angrenzende Wohnbebeauung sowie Gebäude des Strathareals

Blick von der nordöstlichen Grünfläche auf ein Bestandsgebäude

Blick von der nordöstlichen Grünfläche auf die nordöstlich angrenzende Wohnbebauung und die Trafostation

Blick von der inneren asphaltieren Erschließungsstraße in Richtung Norden auf ein Bestandsgebäude mit Blick auf den Zufahrtsbereich

Blick von der inneren Erschließungsstraße in Richtung Osten

Blick von der inneren Erschließungsstraße in Richtung vorübergehend verbleibendes Laborgebäude

Blick von der bestehenden Zufahrt im Westen auf Gehölzgruppe

Blick von einer Gartenfläche im Westen in Richtung Südosten

Blick von einer Gartenfläche im Westen in Richtung Norden

Blick von einer Gartenfläche im Westen in Richtung Süden auf die angrenzende Wohnbebauung

Blick vom südwestlichen Bereich aus auf die Brachfläche und angrenzende Wohnbebauung im Süden

Blick vom südwestlichen Bereich aus auf die Brachfläche und angrenzende Wohnbebauung im Süden

Blick von der mittigen Grünfläche aus auf zwei Pappeln und Bestandsgebäude

Blick auf die innere südliche Hoffläche

Blick von der mittigen Grünfläche aus Richtung Südosten zur angrenzenden Wohnbebauung

Blick von der mittigen Grünfläche aus auf das Strath-Areal Richtung Norden

Blick von der mittigen Grünfläche aus auf das Strath-Areal Richtung Nordosten

2. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Verkehrserschließung ist über Straßenanschlüsse und fußläufige Verbindungen an die vorhandene Lessings-, Gutenberg- bzw. Strathstraße geplant.

Das Büro Planwerk in Nürnberg hat auf Grundlage zweier Vorplanungen des Ingenieurbüros Trummer in Neutraubling ein Verkehrsgutachten vom 02.01.2015 mit Bewertung des Verkehrsaufkommens durch die Neubebauung erstellt. Dabei wurde festgestellt, dass die beiden zu Grunde liegenden Erschließungsvarianten ein erhöhtes Verkehrsaufkommen von ca. 12 bis 15 % zur Folge haben werden. Diese Zunahme des Kfz-Verkehrs wird allerdings bei Beibehaltung des vorhandenen Straßensystems für verträglich eingeschätzt und sollte keine Auswirkungen auf eine unterschiedliche Verteilung des Verkehrs mit sich bringen.

Die Trink- und Löschwasserversorgung kann durch Anschluss bzw. Erweiterung der vorhandenen Anlagen an die Wasserversorgung der Regensburger Energie- und Wasserversorgung AG (REWAG) erfolgen (s. a. Stellungnahme REWAG vom 22.03.2017).

In einer bayernweiten Aktion wurde die Versorgungssicherheit der Wasserversorgungsanlagen ermittelt. Dabei wurde die REWAG als nur „eingeschränkt versorgungssicher“ eingestuft. Bei Ausfall der Wasserversorgungsanlage ist momentan kein adäquater Ersatz möglich.

Die Abwasserentsorgung ist durch einen Anschluss an den vorhandenen Mischwasser bzw. Schmutzwasserkanal in der Lessing-, Gutenberg- bzw. Strathstraße zur örtlichen Kläranlage geplant.

Für die Beseitigung der häuslichen Schmutzwässer sowie dem häuslichen Schmutzwasser ähnliche Abwässer besitzt der Markt Donaustauf Kontingente (5.000 EW) am Klärwerk Regensburg (400.000 EW). Das Kontingent ist für den Planungsbereich ausreichend.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von privaten Dach- und versiegelten Flächen ist zunächst auf den Baugrundstücken bestmöglich zu versickern bzw. über kombinierte Retentions- und Speicherzisternen aufzufangen und zu puffern. Eine anschließende Einleitung in den öffentlichen Mischwasserkanal bzw. in den „Alte Bach“ ist geplant.

Überschusswasser aus privaten und öffentlichen Flächen wird in den vorhandenen Kanal in den angrenzenden Straßen eingeleitet.

Die Strom- und Gasversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Regensburger Energie- und Wasserversorgungs AG (REWAG) mit entsprechenden Erweiterungen vorgesehen.

Ein Anschluss der Parzellen über Breitband/Glasfaser über die Deutsche Telekom AG / Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH wird angestrebt. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Regensburg. Die entsorgungstechnischen Vorgaben der Abfallentsorgung sind von den Bauherren zu beachten. Wieder verwertbare Abfälle und Grüngut werden im örtlichen Wertstoffhof gesammelt und recycelt bzw. fachgerecht entsorgt.

Die Bewohner von Parzellen, die aufgrund fehlender oder ungeeigneter Wendeflächen nicht direkt von Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden, müssen ihre Abfallbehälter, Sperrmüll usw. zur Entleerung bzw. Abholung an geeigneten Stellen an den jeweiligen Zufahrtsstraßen bereitstellen (s. Stellungnahme Sachgebiet S 41 Landratsamt Regensburg vom 10.04.2017).

3. Immissionsschutz

3.1 Betriebsbeschreibung Strath-Labor

Die im Norden bestehende Halle (Lessingstraße Hausnr. 18) wird auf absehbare Zeit (bis ca. 2028) weiterhin gewerblich von der Firma Strath-Labor GmbH als Labor genutzt, dieser Bereich steht erst mittelfristig für eine Wohnbebauung zur Verfügung. Insofern ergibt sich hierfür ein erweiterter Bestandschutz.

In dieser Halle werden Nahrungsergänzungsmittel auf Hefe-Basis für Menschen, Tiere und Pflanzen produziert. Die Produktion verfügt derzeit im Wesentlichen über folgende Bereiche:

- Aerobe Kultivierung von Hefe bzw. Hefeherstellung
- Anaerobe Vergärung von Kräutern bzw. Herstellung von Gaslösungen
- Herstellung von Hefe-Plasmolysaten
- Abfüll und Verpackungsbereich

Derzeit (April 2017) sind 10 Mitarbeiter in der Firma beschäftigt. Die Firma wird regelmäßig von privaten Lieferdiensten wie zum Beispiel DHL, trans-o-flex oder Hermes zur Belieferung und Versand angefahren. Der Transport geschieht fast ausschließlich mit 7,5 to Fahrzeugen. Einmal im Monat erfolgt der Versand von Containern mittels einem 25 to Lastwagen. Eine Lärmbelästigung ist durch das genannte Verkehrsaufkommen nicht zu erwarten.

In den Sommermonaten ist alle 4 bis 6 Wochen ein Hefegeruch auf Grund der erhöhten Temperatur wahrnehmbar.

Im Bereich des Labors wird im nachfolgend aufzustellenden Bebauungs- mit Grünordnungsplan eine Wohnbebauung erst nach Nutzungsaufgabe des Betriebes als zulässig festgesetzt. Bis zur endgültigen Nutzungsaufgabe sind betrieblich notwendige Änderungen und Erneuerungen bauplanungsrechtlich ausnahmsweise zulässig.

3.2 Militärische Immissionen

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines Tiefflugkorridors und zum Flugplatz ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen und zu dulden. Spätere Ersatzansprüche an die Bundeswehr können nicht anerkannt werden.

UMWELTBERICHT

1. Einleitung

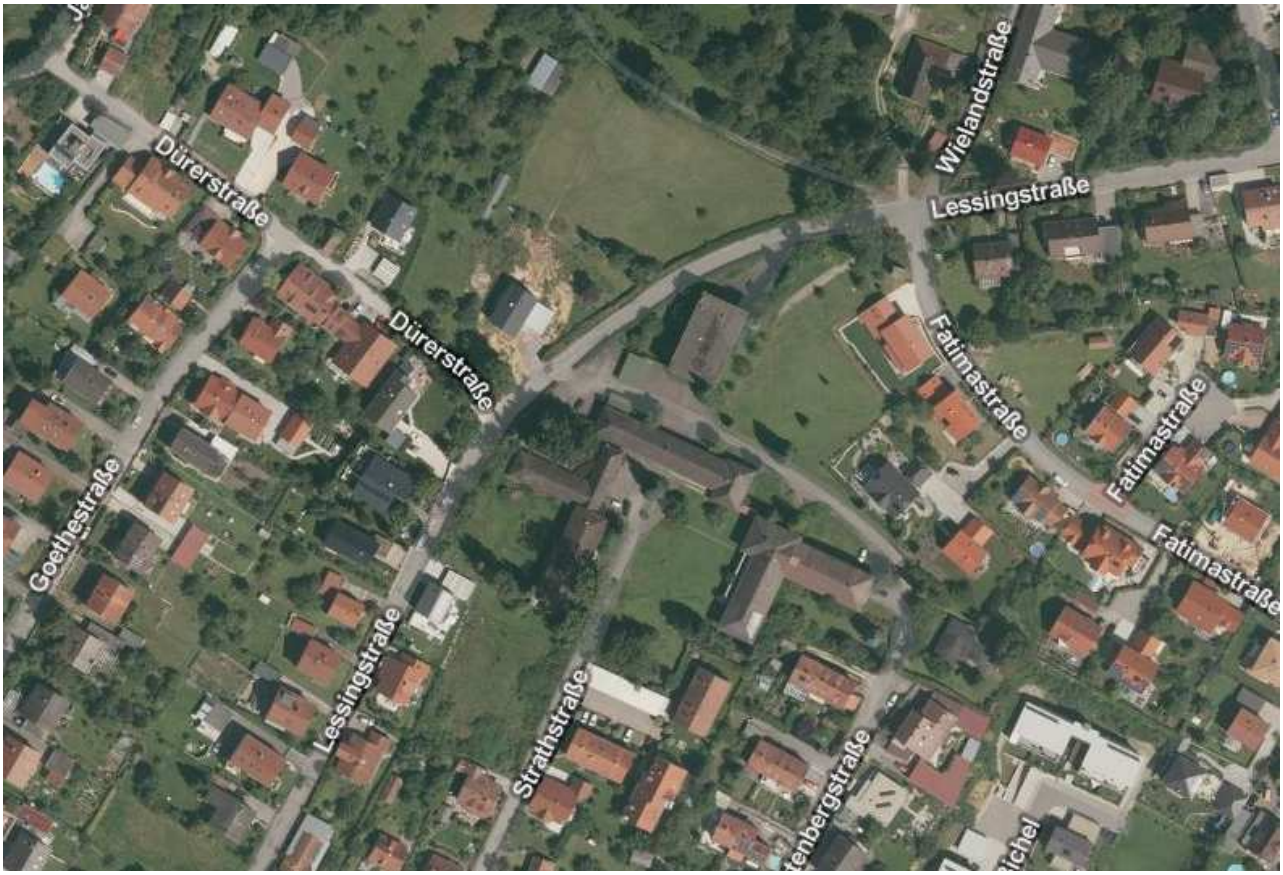
Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist mit Wirkung der BauGB-Novellierung vom 20.07.2004 zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung und hierfür die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich. Er beschreibt und bewertet voraussichtliche, erhebliche Auswirkungen auf unterschiedliche Umweltbelange in Zusammenhang mit dem beabsichtigten Vorhaben. Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Das vorliegende Deckblatt Nr. 3 zum FNP mit landschaftsplanerischen Aussagen des Marktes Donaustauf hat die Umwandlung eines „Dorfgebietes“ in ein „Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO zum Inhalt. Ziel ist die bauleitplanerische Vorbereitung zur Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes am nördlichen Ortsrand von Donaustauf.

- **Lage und Ausdehnung**

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Donaustauf. Es handelt sich dabei um ein ca. 1,5 ha großes Areal mit dreiseitigem Anschluss an bereits bestehende Wohnbebauung.



1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und Art deren Berücksichtigung

➢ **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** Stand 01.09.2013

Lage des Marktes Donaustauf gemäß der Strukturkarte im „Verdichtungsraum des Oberzentrums Regensburg“ in der Region 11 „Regensburg“.

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

1. Grundlagen und Herausforderungen der räuml. Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.2 Demografischer Wandel

1.2.1 Räumliche Auswirkungen begegnen

(Z) Der demografische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten.

1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorh. Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Berücksichtigung:

Nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des Hauptortes der Marktgemeinde durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend dem örtlichen Bedarf. Es besteht eine direkte Anbindung an bestehende Wohngebiete als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich integrierte Lage).

Es erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Ver- und Entsorgung sowie Erschließungsplanung.

➢ **Regionalplan Region Regensburg (RP 11)** Stand Oktober 2011

Gemäß der Raumstrukturkarte liegt die Marktgemeinde Donaustauf als Kleinzentrum in der äußeren Verdichtungszone des Verdichtungsraums des Oberzentrums Regensburg.

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

2 Ausbau der Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte

2.1 Kleinzentren

(Z) Die Kleinzentren sollen in ihren Mittelpunktsfunktionen gesichert und weiterentwickelt werden.

3 Verdichtungsräume

3.1 Verdichtungsraum Regensburg

3.1.1 Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum Regensburg

(G) Es ist anzustreben, den Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum Regensburg so zu entwickeln und zu ordnen, dass seine Attraktivität als Wirtschaftsstandort in Deutschland und Europa sowie als Lebensraum der hier wohnenden und arbeitenden Bevölkerung erhalten und verbessert wird.

II Siedlungswesen

1 Siedlungsstruktur

Die Siedlungsstruktur in der Region soll unter Wahrung ihrer Vielfalt und Gliederung weiterentwickelt werden. Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit deren Größe, Struktur, Ausstattung und Funktion erfolgen und grundsätzlich eine organische Entwicklung ermöglichen.

1.1 Im Verdichtungsraum Regensburg soll eine verstärkte Siedlungstätigkeit bevorzugt im Oberzentrum und entlang der von hier ausgehenden Entwicklungsachsen in den Abschnitten bis Regenstauf, Obertraubling, Bad Abbach, Laaber und Bernhardswald angestrebt werden.

Auf die Entwicklung geschlossener Siedlungseinheiten mit einem gegenüber dem ländlichen Raum höheren Grad der städtebaulichen Verdichtung und einer günstigen Zuordnung unterschiedlicher Nutzungen soll hingewirkt werden.

Berücksichtigung:

Es erfolgt eine maßvolle Flächenausweisung auf bereits teilweise bebauten Flächen (städtebauliche Verdichtung) in angebundener Lage (Anschluss an eine bestehende Wohnbebauung/geschlossene Siedlungseinheiten) mit einer organischen Entwicklung am Ortsrand von Donaustauf.

- **Flächennutzungsplan**

Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit landschaftsplanerischem Aussagen als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Berücksichtigung**:**
Der zur Nachverdichtung vorgesehene Bereich – im unmittelbaren Umfeld von vorhandener Wohnbebauung mit Anschluss an vorhandene Erschließungsstraßen – ist städtebaulich für eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet in besonderer Weise geeignet. Mit vorliegendem Deckblatt soll eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit Darstellung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ erfolgen. Zudem wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB separat ein Bebauungs- mit Grünordnungsplan aufgestellt.

- **Naturschutzrecht**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope bzw. nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden.

Berücksichtigung**:**
Grünordnerische Festsetzungen zur örtlichen Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gem. Art. 4 BayNatSchG in einem gesonderten Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan getroffen.

- **Denkmalschutzrecht**

Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich selbst keine bekannten Bodendenkmäler. Allerdings sind im näheren Umfeld Denkmäler bekannt.

Berücksichtigung**:**
Aufgrund dieser Nähe zu bekannten Bodendenkmälern ist nicht auszuschließen, dass sich auch im Geltungsbereich bislang unbekannte Denkmäler befinden.

Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht (vgl. Art. 8 DSchG – Auffinden von Bodendenkmälern).

Baudenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich selbst keine bekannten Baudenkmäler. Allerdings befinden sich in der näheren Umgebung Baudenkmäler (Walhalla, Burgruine Donaustauf).

Berücksichtigung:
Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

- **Überschwemmungsgefährdung**

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten.

Ein kleiner Teilbereich im Norden liegt innerhalb des „wassersensiblen Bereiches“ des Altebachs (Gewässer 3. Ordnung). Hier kann es allgemein durch über die Ufer tretende Gewässer, hohen Wasserabfluss oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer.

Im Umgriff des Deckblattes Nr. 3 befindet sich der Altebach (mit Seitenbach). Für den Altebach mit Seitenbach gibt es einen Gewässerentwicklungsplan des Ingenieurbüros Trummer aus dem Jahre 2005.

Berücksichtigung:
Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei „wassersensiblen Bereichen“ nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Der wassersensible Bereich liegt darstellungsmäßig nur im nördlichsten Bereich des Geltungsbereiches und betrifft keine mit Gebäuden überbaubare Fläche.

Nach Ansicht der Marktgemeinde ist eine Grundwasserproblematik nicht zu erwarten, da (bis auf WA 4) eine kellerlose Bebauung vorgesehen wird.

Hinweise:
Es wird vom zuständigen Wasserwirtschatsamt Regensburg empfohlen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Gleiches gilt für alle Fenster- und Türöffnungen im Keller; hierfür können auch ausreichend überdachte, wasserdichte Lichtschächte und Kellerabgänge gewählt werden. Auch der Tiefgaragenabfahrt ist besonderes Augenmerk zu schenken, so dass nicht auf diesem Weg durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände die Tiefgarage und der Keller geflutet werden.

Das Erdgeschoss eines Gebäudes soll zur Sicherheit vor Wassergefahren mind. 15 cm über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordung zu beachten. Aber auch von einer Kellerentwässerung kann eine Gefahr ausgehen. Daher müssen, soweit nicht Hebeanlagen zum Einsatz kommen, automatische Rückstausicherungen eingebaut werden (siehe Stellungnahme WWA Regensburg vom 30.03.2017 zum vorliegenden Deckblatt).

Konkrete Empfehlungen für Bürger:

- Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
- www.hochwasser-pass.de
- http://starkgegenstarkregen.de/schutzprojekte-und-vorbeugemaßnahmen/

Zusätzlich wird der Abschluss einer Elementarschadenversicherung empfohlen, da ein Ausschluss jeglicher Risiken nicht möglich ist.

Um die ganzjährig gesicherte Niederschlagswasserentsorgung, z. B. Regen, Schneeschmelzwasser, für das Planungsgebiet zeitgemäß, d. h. nachhaltig, zu ordnen, sind die dafür notwendigen geologischen- und hydrogeologischen Daten der örtlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse rechtzeitig vom Markt oder einem geeigneten Dienstleister zu ermitteln und nach örtlichen Gesichtspunkten auszuwerten. Dabei sind auch das kommunale Entwässerungsentwicklungskonzept, vgl. „Gewässerentwicklungsplan, Markt Donaustauf“ vom 06.10.2005, Dipl.-Ing. (FH) Bernhard Bartsch, sowie das kommunale Liegenschaftswesen (Suche und Ankauf von geeigneten Grundstücken für die Schaffung von Regenrückhalteräumen u. ä.) mit einzubeziehen.

➢ Altlasten

Im Änderungsbereich sind keine Grundstücksflächen im Kataster gemäß Art. 3 Bay-BodSchG aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

<u>Berücksichtigung:</u>
Aus der bisherigen Nutzung dürfte sich auch keine schädliche Bodenveränderung ergeben haben. Eine Baugrunduntersuchung auch hinsichtlich der Abklärung von Grundwasserständen, der Sickerfähigkeit des Bodens etc. wird jedoch empfohlen.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen. (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay-BodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

2. Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

Der § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bauleitpläne oder Satzungen eine Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die Eingriffsermittlung erfolgt nach den Kriterien des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ – ergänzte Fassung von Januar 2003 – des Bayer. Staatministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Donaustauf. Es handelt sich dabei um ein ca. 1,5 ha großes Areal im Anschluss an bereits bestehende Wohnbebauung.

Der Bereich stellt sich derzeit als gewerblich strukturiertes und in Teilen als parkartiges genutztes Gebiet dar. Die derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan ist ein Dorfgebiet (MD).

Das Areal ist von ehemaligen Produktionsgebäuden und Betriebswohnungen, eingebunden in eine parkartige Umgebung, geprägt. Zwei Flurstücke, westlich der Strathstraße liegen derzeit brach.

Das geplante Wohngebiet fällt ausgehend von der bestehenden Zufahrt im Nordwesten in Richtung Nordosten, Osten und Süden ab.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Außerdem liegt das Gebiet außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Bereichen. Lediglich ein kleiner Teilbereich im Norden liegt innerhalb des sog. „wassersensiblen Bereiches“ des Altebachs.

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Marktgemeinde auf der Fläche nicht bekannt.

Im Umfeld befinden sich keine Natura-2000-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. Naturdenkmale. Ebenso sind keine amtlich ausgewiesenen Biotope bzw. nach Art. 23 BayNatSchG / § 30 BNatSchG geschützte Strukturen vorhanden. Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

Der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes mit einer geplanten GRZ von max. 0,3 im Gegensatz zu einer bisher im Dorfgebiet (MD) möglichen GRZ von max. 0,6 stehen daher aus Sicht des Marktes Donaustauf keine überwiegenden Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege oder des Städtebaus entgegen.

Aufgrund des teilweise bereits bebauten und versiegelten Änderungsbereiches sowie dem im Flächennutzungsplan bereits als Dorfgebiet (MD) dargestellten Gebiet ist durch die geplante Änderung in ein allgemeines Wohngebiet (WA) kein Ausgleich erforderlich.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

➢ Bei Durchführung der Planung

Der Bau von ergänzenden Erschließungseinrichtungen wie Kanal, Wasser, Straßen etc. und die Errichtung von Wohnbebauung bringt vorübergehend Lärm- und Abgasemissionen der entsprechenden Baumaschinen mit sich. Teile der Grundstücke bis max. GRZ 0,3 werden zukünftig überbaut und somit versiegelt, andere Teile werden im Vergleich zur derzeitigen gewerblichen Nutzung durch Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet und als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickelt.

Durch die Umsetzung des Baugebietes erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung der Wohnbebauung an dieser Stelle von Donaustauf.

➢ Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würden die Flächen weiter gewerblich genutzt werden oder brachfallen.

4. Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

➢ Vermeidungsmaßnahmen

- Anpassung des Baugebietes und der zukünftigen inneren Erschließungsstraßen an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen
- Verlegung und Bündelung von Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb zukünftiger Baumstandorte
- Gewisse Versickerung und Vorreinigung von öffentlichen Oberflächenwasser im straßenbegleitenden Grünstreifen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Boden durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Pflasterbeläge im Bereich von Garagenzufahrten und bei PKW-Stellplätzen)

➢ Verringerungsmaßnahmen

- Öffentliche Durchgrünung des Baugebietes durch Baumpflanzungen und Gehölzpflanzungen entlang der Erschließungsstraße
- Geplante Anlage einer zentralen öffentlichen Grünfläche als Siedlungsmittelpunkt
- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksdurch- bzw. eingrünung (z.B. Einzelbaumpflanzungen)
- Ausschluss von durchgehenden Zaunsockeln zur Vermeidung von Wanderungsbarrieren für Kleinsäuger

➢ Ausgleichsmaßnahmen

- Im vorliegenden Fall nicht erforderlich

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Der ausgewählte Standort weist im Vergleich zu anderen Standorten innerhalb des Marktes folgende günstige Standortfaktoren auf:

– Siedlungsstrukturelle Anbindung an vorhandene Wohnbebauung
– Verkehrstechnische Erreichbarkeit über bereits vorhandene Straßen (Lessing-, Fatima-, Gutenberg- und Strathstraße)
– Gesicherte Ver- und Entsorgung
– Ökologisch unsensible Ausgangsflächen (gewerblich genutzte Bebauung, Versiegelung sowie Gartenflächen mit überwiegend fremdländischen Ziergehölzen; im FNP bereits als Dorfgebiet dargestellt).

Am vorgesehenen Standort sind zudem keinerlei erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern oder sonstigen öffentlichen Belangen zu befürchten. Alternativ wäre die Beibehaltung der bisherigen gewerblichen Nutzung anzuführen.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Daten zu natürlichen Grundlagen und zur Bestandserhebung wurden folgenden Quellen entnommen:

- Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)
- Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern (IÜG Bayern)
- Bayern-Atlas
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)
- Regionalplan Region Regensburg (RP 11)
- Flächennutzungsplan mit landschaftsplanerischen Aussagen der Marktgemeinde Donaustauf
- Örtliche Geländeerhebungen durch das Büro Eska (September 2016).

Die Analyse und Bewertung des Plangebietes erfolgte verbal-argumentativ. Zur Bewertung der Umweltauswirkungen sowie zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ angewandt. Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten im vorliegenden Fall nicht auf.

6.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)

Planbedingte erhebliche Umweltauswirkungen werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erwartet. Eine Überwachung unvorhersehbarer erheblicher Umweltauswirkungen ist durch den Markt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungs- mit Grünordnungsplan) bzw. bei der konkreten Planungsumsetzung möglich.

6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf einer ca. 1,5 ha großen Fläche der Marktgemeinde Donaustauf ist am nördlichen Ortsrand im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung die Umwandlung eines „Dorfgebietes“ in ein „Allgemeines Wohngebiet“ geplant.

Die Ausgangsflächen des Planungsgebietes stellen sich derzeit als gewerblich strukturiertes, in Teilen parkartig genutztes Gebiet dar. Der Bereich ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Er befindet sich außerhalb landschaftsökologisch wertvoller Flächen.

Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen werden im gesondert aufzustellenden Bebauungs- mit Grünordnungsplan festgesetzt.

Aufgrund der teilweisen Bebauung und Versiegelung sowie des im Flächennutzungsplan bereits als Dorfgebiet ausgewiesenem Änderungsbereiches ist ein bau- oder naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen auf Mensch, Tier und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft oder sonstige Güter zu erwarten.