

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

"Erweiterung DONAUSTAUF - SÜD"

mit 4. Änderung / „DONAUSTAUF – SÜD II“

Begründung (Teil D)



Markt Donaustauf

1. Bürgermeister Jürgen Sommer

Wörther Straße 5, 93093 Donaustauf

Vorhabenträger:

PRESCHL ANDREA UND WERNER
WEINBERGSTR. 10
93105 TEGERNHEIM

Fassung: 02.06.2022 - Vorentwurf

Verfahren nach § 3(1) und §4(1) BauGB

VORENTWURF- Fassung 02.06.2022

Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

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

1.	AUSGANGSSITUATION	4
1.1	Bestandsaufnahme	4
1.1.1	Lage und Dimension des Planungsgebietes	4
1.1.2	Nutzungen.....	4
1.1.3	Verkehrliche Erschließung	6
1.1.4	Orts- und Landschaftsbild.....	6
1.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
1.2.1	Wirksamer Flächennutzungsplan.....	6
1.2.2	Wirksamer Bebauungsplan.....	7
1.3	Verfahrenswahl.....	7
2.	Ziel und Zweck der Planung	8
2.1	Planungsanlass.....	8
2.2	Ziel der Planung	8
2.3	Bedarfsdarlegung.....	9
2.3.1	Bevölkerungsentwicklung.....	9
2.3.2	Gewerbliche und sonstige Nutzungen.....	9
2.3.3	Vorrang der Innenentwicklung	10
2.4	Planungsalternativen	10
2.5	Städtebauliches Konzept und bauliche Gestaltung, Nachhaltigkeit	10
3.	ZIELE DER RAUMORDNUNG	12
3.1	Landesentwicklungsprogramm	12
3.2	Regionalplan	13
4.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN UND BELANGE	13
4.1	Erschließung, Versorgungseinrichtung und Infrastruktur	13
4.1.1	Erschließung / Verkehr	13
4.1.2	Abwasserbeseitigung.....	13
4.1.3	Weitere Sparten.....	13
4.1.4	Brand- und Katastrophenschutz.....	14
4.1.5	Abfallbeseitigung	14
4.2	Denkmalschutz	14
4.3	Hochwasserschutz	14
4.4	Belange des Umweltschutzes (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	14
4.4.1	Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit	14
4.4.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt.....	14
4.4.3	Schutzgut Boden und Fläche	14
4.4.4	Schutzgut Wasser	14
4.4.5	Schutzgut Klima/ Luft.....	14
4.4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	14
4.4.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	14
4.5	Europäischer Gebietsschutz	15
4.6	Artenschutzrechtliche Belange	15
4.7	Sonstige Belange.....	15
4.8	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	15
5.	GRÜNORDNUNGSPLANUNG	15
5.1	Leitziele der grünordnerischen Festsetzungen	15
5.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	15

1. AUSGANGSSITUATION

1.1 Bestandsaufnahme

1.1.1 Lage und Dimension des Planungsgebietes

Die Planungsfläche befindet sich im Hauptort der Marktgemeinde Donaustauf und liegt ca. 300 Meter westlich vom zentralen Burgberg und ca. 200 Meter vom nördlichen Donauufer entfernt. Durchzogen wird der Bereich von der Regensburger Straße als örtlicher Hauptzubringer zur Staatsstraße St 2125. Das Eckgrundstück Flur Nr. 2314/8, als Schwerpunkt der Planung, wird westlich von der Baron- südlich von der Regensburger Str. begrenzt. Zusammen mit den zu überplanenden Fläche der Regensburger Str. und den südlich anschließenden Flächen besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz und Fußweg) beträgt die Gesamtfläche des Geltungsbereiches rund 5.400 m².



Abb. TK 25 mit Lage der Planungsfläche, o.M. (Quelle: BayernAtlasPlus)

1.1.2 Nutzungen

Der Geltungsbereich umfasst mit den Flurnummern 630/2 (TF), 1101 (TF), 1107 (TF) und 2314/8 der Gemarkung Donaustauf eine Fläche von ca. 0.4 ha und gliedert sich in folgende Teilflächen:

Geplante Nutzung	Fläche in ha	Anteil an Gesamtfläche
VEP (MI)	2.420 m ²	ca. 62 %
Verkehrsflächen	1.010 m ²	ca. 26 %
Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung	460 m ²	ca. 12 %
Gesamt	3.890 m²	100 %

An den Geltungsbereich schließen nördlich Mischbauflächen an. In einer Entfernung von ca. 30-40 Metern hinter der im direkten Anschluss bestehenden nördlichen Wohnbebauung prägt ein Gewerbehof (Kfz-Service/Landmaschinen) das von der Baronstraße und der Bayerwaldstraße begrenzte Quartier.



Versorgung - Telekom

Baufläche / VEP

Einfahrtsbereich & Radweg

Sportvereinshaus

EDEKA – Einkaufsmarkt (SO)

Luftbild 2021 – mit Geländeerelief Quelle: Bayern Atlas - - o.M.

Von unterschiedlichen Nutzungen umgeben wird das nähere Umfeld im Süden und Westen von Sport und Erholungsflächen und einem Einkaufsmarkt geprägt. Südlich der Regensburger Straße befindet sich im Südwesten ein Vereinsgelände mit Stockbahn, das sich mit dem Parkplatz des östlich bestehenden Einkaufsmarktes (EDEKA) eine Erschließung bzw. Zufahrt teilt.



Luftbild-Perspektive – Stand 2016 Quelle: Google Earth –2023

Diese wird zusätzlich gekreuzt von der örtlichen Hauptanbindung an dem unweit verlaufenden Donauradweg. Als Rampenanlauf zur Fuß- und Radbrücke über die südlich gelegene

Staatstraße 2125 fällt der Radweg topographisch und verkehrstechnisch ungünstig in Richtung Regensburger Straße hin ab.

Die überplante Baufläche bildet den städtebaulichen Abschluss nördlich der Regensburger Straße im Übergang zu den angrenzenden Misch- und Wohnbauflächen am Fuße der Burgberges.

1.1.3 Verkehrliche Erschließung

Die Planungsfläche ist durch die Regensburger Straße sowie über die Baronstr. erschlossen.

1.1.4 Orts- und Landschaftsbild

Die Planungsfläche liegt in westlicher Fortsetzung des historischen Ortszentrums an einer der wichtigsten Zufahrtstraßen der überörtlichen Erschließung. In diesem Bereich haben sich entlang der Regensburger Straße wesentliche Versorgungsfunktionen neben Wohnnutzungen etabliert.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches besteht seit längerem eine städtebaulich und für das Ortsbild unbefriedigender Leerstand eines ehemaligen Nahversorgers.

Südlich der Regensburger Straße besteht ein für die Nahversorgung wichtiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittel).

Das Ortsbild ist etwas uneinheitlich, eine längerfristige städtebauliche Ordnung wäre erforderlich.

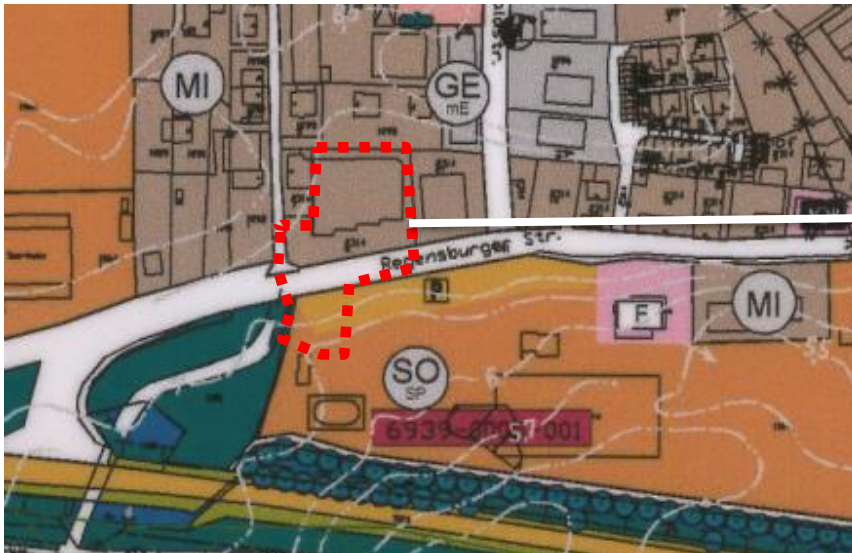


1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

1.2.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Planungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt.

Faktisch kann die zu reaktivierende innerörtliche Planungsfläche eher dem Nutzungstyp „Urbanes Gebiet“ zugeschrieben werden. Zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanaufstellung bestand die Möglichkeit dieser Gebietskategorie als Teil der Mischbauflächen noch nicht.



Geltungsbereich

Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan o.M.

Das Entwicklungsgebot ist durch die gemischte Nutzung gem. Vorhabenplan erfüllt.

1.2.2 Wirksamer Bebauungsplan

Das Planungsgebiet überdeckt südlich der Regensburger Straße den räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Donaustauf Süd“ mit 1. Änderung. Die nördliche Baufläche auf Flur-Nr. 2314/8 sowie die ergänzten Verkehrsflächen der Regensburger Str. und der Baronstr. sind dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen.

Die vorliegende, vorhabenbezogener Bauleitplanung erfolgt als Neuaufstellung. Der ursprüngliche Bebauungsplan „Donaustauf Süd“ mit 1. Änderung wird für die südlich überplante Teilfläche aufgehoben.

1.3 Verfahrenswahl

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

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

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient gemäß § 13a Abs. 1 BauGB Maßnahmen der Innenentwicklung. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird damit auch der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit ca. 2.000 m² deutlich unter dem in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m².

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen nicht.

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

Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen

verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §10a Abs. 4 BauGB abgesehen. Der §4 c BauGB wird nicht angewendet.

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

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

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung ggf. angepasst.

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Planungsanlass

Nach längerem Leerstand ist auf Flur Nr. 2314/8 eine städtebaulich und ortsgestalterisch unbefriedigende Situation an einer der wesentlichen Ortszufahren entstanden.

Für die Fläche des ehemaligen Gewerbebetriebs, die derzeit ungenutzt ist, ist eine Wiedernutzbarmachung entsprechend den städtebaulichen Zielen der Marktgemeinde vorgesehen. Ohne vorliegende Bauleitplanung besteht die Gefahr, dass Dienstleistungsbetriebe und Betriebe zur Versorgung auf Flächen außerhalb der Ortslage ausweichen.

Die vorliegende Vorhabenplanung des Grundstückseigentümers dokumentieren eine mögliche Umnutzung des Bereiches.

Um eine städtebaulich verträgliche und geordnete Entwicklung gemäß den Zielen der Marktgemeinde sicherzustellen, wurde die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

2.2 Ziel der Planung

Der Bereich der Regensburger Straße nimmt im Ortsgefüge eine wichtige Versorgungs- und Dienstleistungsfunktion insbesondere für flächenintensive Betriebe ein, die im historischen Ortszentrum nicht ausreichend Flächen finden.

Zur Sicherung und Weiterentwicklung dieser Funktionen eignen sich nach dem Vorrang der Innenentwicklung insbesondere Flächen, die minder oder nicht mehr genutzt sind bzw. dessen bestehende Bausubstanz offensichtlich für eine Weiternutzung nicht geeignet sind.

Mit dem Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Innenentwicklung ermöglicht werden, die neben der funktionellen Ordnung wichtiger Nutzungen im öffentlichen Interesse auch eine ortsgestalterische Verbesserung mit sich bringt. Die Fläche eignet sich aufgrund der guten Lage, der vorhandenen öffentlichen Parkplätze und der Bushaltestelle hervorragend für Dienstleistungen, Versorgung in unmittelbarer Nähe zu (vorhandenen und zukünftigen) Wohnnutzungen.

Hierbei sollen aufgrund des bestehenden Wohnraumbedarfs auch ausreichend flexible Möglichkeiten für zusätzliche Wohnnutzungen geschaffen werden, die an zentraler Stelle flächensparend und auch angemessen verdichtet, ein urbanes Quartier auf den Weg bringen.

Die Festsetzungen für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes lehnen sich daher inhaltlich an den Gebietscharakter des Urbanen Gebietes an. Daraus erwächst im Rahmen der Innenentwicklung die flexible Möglichkeit zur Schaffung von erforderlichem Wohnraum in Verbindung mit anderen verträglichen Nutzungsformen und nicht zuletzt, auch vor allem am Siedlungsrand den Flächenbedarf zu minimieren.

Weiteres Ziel der Planung ist, im Interesse der Innenentwicklung eine gut erreichbare Versorgungsstruktur und Verkehrsanbindung für aller Nutzergruppen städtebaulich sicherzustellen. So verfolgt vorliegende Planung gleichzeitig die Neuordnung der anbindenden Verkehrsflächen,

insbesondere der Zufahrtsbereiche für die südlich anschließenden Flächen zum Nahversorgungsbetrieb und den öffentlichen Parkplatz.

2.3 Bedarfslarlegung

Insbesondere für die gemäß Vorhabenplanung vorgesehene Wohnnutzung besteht in Donaustauf (wie auch im gesamten Landkreis) gegenüber der Nachfrage kein ausreichend verfügbares Angebot.

Die vorrangige Nutzung der Innenentwicklungspotentiale unter dem allgemeinen Ziel des Flächensparens bedingen verdichtete Bauweisen mit Geschosswohnungsbau auch in den Stadtrandgemeinden. Der vorliegende Bebauungsplan verfolgt dieses Ziel. Für die Bedarfsanalyse ist somit die durchschnittliche Wohnbaudichte von Geschosswohnungsbauten mit moderaten Gebäudehöhen und Geschosshzahlen anzusetzen. In der Literatur werden 100 bis 150 Einwohner/ha Bruttobauland angegeben.

2.3.1 Bevölkerungsentwicklung

Der Landkreis Regensburg wird im Demographiespiegel Bayern des Bayerischen statistischen Landesamtes als stark zunehmend bezeichnet. Es bestehen darüber hinaus weitere Gutachten, die eine weiterhin zunehmende Bevölkerungsentwicklung für den Landkreis vorhersagen.

Die Daten des bayerischen statistischen Landesamtes prognostizieren für Donaustauf in den nächsten Jahren eine zunehmende Bevölkerung:

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	4 190	729	2 616	845
2020	4 240	740	2 630	860
2021	4 240	740	2 640	860
2022	4 250	750	2 620	880
2023	4 250	760	2 610	890
2024	4 260	760	2 600	910
2025	4 270	760	2 590	930
2026	4 280	760	2 590	940
2027	4 290	760	2 590	950
2028	4 300	770	2 580	950
2029	4 310	770	2 560	970
2030	4 320	770	2 550	1 000
2031	4 330	780	2 530	1 020
2032	4 340	770	2 530	1 040
2033	4 350	770	2 520	1 060

Abb.: Demographiespiegel Donaustauf, 2021 / 2023 (Daten für 2034 und 2035 nicht verfügbar)

2.3.2 Gewerbliche und sonstige Nutzungen

Stadt und Landkreis Regensburg gehören unzweifelhaft zu den dynamischen Zentren der Bundesrepublik. Dies wurde in den vergangenen Jahren durch eine Vielzahl von Untersuchungen belegt.

Diese erfolgreiche, dynamische Entwicklung wirkt sich neben dem Wohnungsmarkt auch nicht unerheblich auf die Nachfrage unterschiedlicher Gewerbebetrieb aus.

Der Markt Donaustauf hat in den vergangenen Jahren durch Bauleitpläne insbesondere der Innenentwicklung auf den Bedarf reagiert. Mit der zunehmenden Bevölkerung werden auch zunehmend Angebote zur Nahversorgung und Dienstleistungen erforderlich.

Dieser Bedarf soll vorrangig zentrumsnah gedeckt werden, da im historischen Ortskern räumlich beengte Verhältnisse vorliegen und hier dieser Bedarf nur unzuverlässig abgedeckt werden kann.

Eine Quantifizierung des Gewerbeflächenbedarfs aus der zunehmenden Bevölkerung ist schwierig.

Zumindest kleinere Möglichkeiten im Planungsbereich können diesen Bedarf (nur zum Teil) abdecken.

2.3.3 Vorrang der Innenentwicklung

Die Planungsfläche ermöglicht im Wesentlichen eine Wiedernutzbarmachung und angemessene Nachverdichtung durch die zulässigen Höhen/Vollgeschosse.

2.4 Planungsalternativen

Ohne die Bauleitplanung bestünde die Gefahr, dass durch alleinige Anwendung des Einfügebots nach §34 BauGB die städtebaulichen Ziele nicht erreicht werden.

Alternativ besteht noch die Option, den reinen Charakter eines Mischgebiet aufzugreifen. Hier spreche jedoch die weniger flexiblen Vorhaben zum Nutzungsverhältnis zwischen Gewerbe und Wohnen dagegen.

Die Festsetzung eines Wohngebiets ist keine Alternative, da der Planungsbereich nicht primär oder auch nicht nahezu ausschließlich für Wohnnutzungen geeignet ist. Die dauerhafte Sicherung einer zeitgemäßen Nahversorgung (insbesondere der Fortbestand und die Erweiterungsoptionen des südlich angrenzenden Nahversorgers) wäre gefährdet.

Zudem befinden sich mit Tennisplätzen, Mehrzweckhalle und einer Tankstelle weitere Nutzungen im näheren Umfeld der Planungsfläche, die einer Tendenz zur Wohngebietsentwicklung entgegenstehen.

2.5 Städtebauliches Konzept und bauliche Gestaltung, Nachhaltigkeit

Die Marktgemeinde verfolgt das Ziel, den Bereich entlang der Regensburger Straße mit seinen gemischten Nutzungen und den vielfältigen Versorgungsfunktionen aufgrund der guten verkehrstechnischen Lage und der guten fußläufigen Erreichbarkeit aus dem gesamten westlichen Wohnschwerpunkten in Donaustauf zu sichern, weiterzuentwickeln und im Rahmen der vorrangigen Innenentwicklung an geeigneten Stellen gezielt nachzuverdichten. Insbesondere das Flurstück nördlich der Regensburger Straße eignet sich für dieses Vorhaben, da ein Abbruch des leerstehenden Gebäudes absehbar ist.

Das Plangebiet wird besonders beeinflusst durch den südlich angrenzenden Einzelhandelsbetrieb der EDEKA. Dadurch besteht eine auf den Geltungsbereich direkt einwirkende Vorprägung, die eine Weiterentwicklung zu einem faktisch urbanen Gebiet zielführend erscheinen lassen.

Nachdem sich das Ziel der Marktgemeinde einer gleichgewichtigen Aufteilung zwischen Gewerbe und Wohnen mit den Vorplanungen des Grundstückseigentümers schlecht in Einklang bringen ließ, wurde vereinbart, das Vorhaben mittels Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemeinsam weiterzuentwickeln und zu verwirklichen.

Eine weitere Ausdehnung des Geltungsbereiches auf den Einkaufsmarkt war nicht zielführend und kam aufgrund der vorhabenbezogenen Planung nicht in Frage. Zudem ermöglicht die Verkaufsflächengröße des EDEKA-Marktes bauplanungsrechtlich nur die Ausweisung eines Sondergebietes.

Um jedoch eine Verbesserung der städtebaulichen Struktur zu erreichen, wurde in Teilen der bestehende öffentliche Parkplatz und die Fläche der bisherigen Zufahrt zum Sondergebiet (Einkaufsmarkt) als Schwerpunktbereich in den Geltungsbereich mit aufgenommen. Dadurch kann die Verkehrsführung im Zusammenhang der daran angebotenen unterschiedlichen Nutzungen optimiert werden.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Nachverdichtung der Bauflächen durch Geschosswohnungsbau. Dabei sollen neben Dienstleistungen und gewerblichen Versorgungsbetrieben hauptsächlich

Wohnnutzungen entstehen können. Primär werden die Nichtwohnnutzungen innerhalb der erdgeschossigen Flächen im geplanten Haus 2 im Bereich der Baugrenze 02 vorgesehen.

Für die Nutzungssteuerung und um das städtebauliche Ziel zur Stärkung der Versorgungsfunktionen entlang der Regensburger Straße zu erreichen, dient die Festsetzung einer Mindestnutzungsfläche für gewerbliche Nutzungen.

Ergänzt werden die städtebaulichen Ziele mit differenzierten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Zum einen sichert das festgesetzte Mindestmaß der Geschossfläche im Sinne des § 16 Abs. 4 Satz 1 BauNVO eine flächensparende Nutzungsmöglichkeit des Baugrundstückes der Innenentwicklung, zum anderen bietet die gewählten Größenordnungen der Mindestgeschossfläche sowie der maximal zulässigen Geschossfläche genügend Spielraum, um die Belange des Grundstückseigentümers hinsichtlich einer flexiblen Nutzung des Grundstücks gerecht zu werden.

Notwendige Stellplätze werden auf dem Grundstück als auch auf einer ca. 60 entfernten externer Fläche – Regensburger Str. 20 - Flurstück 2314/17. – angeboten. Andererseits besteht die Möglichkeit, für die erdgeschossig gewerblichen Nutzungen zusätzliche Stellplätze auf öffentlichen Flächen gemäß Stellplatzsatzung abzulösen.

Um dem Zielkonflikt zu begegnen, einerseits das Flächenpotential durch Nachverdichtung optimal zu nutzen, andererseits die Flächenversiegelung im Siedlungsbereich zu reduzieren sowie offenen Grünstrukturen zu erhalten und zu fördern, sollen die privaten Erschließungsflächen nur soweit erforderlich versiegelt und sonstige Wegeflächen und Stellplätze auf das nötigste reduziert bzw. wasserdurchlässig angelegt werden. Somit ist es möglich, trotz des erforderlichen Stellplatzbedarfes auf dem Grundstück der bisherigen Versiegelungsanteil ($\geq 95\%$) zu senken und den durch das Vorhaben beseitigten Grünanteil zu kompensieren. Angestrebt wird ein Grünflächenanteil von min. 300 m² auch ohne ökologische Wegebeläge.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen können vorhandene Grünstrukturen erhalten sowie ergänzt werden. Unabhängig der Darstellungen im Bebauungsplan für den Erhalt und die Neupflanzung von Bäumen, ist die festgesetzte Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ mit dem Ziel verbunden, ökologische und grünplanerische Aspekte in die Freiraum- und Verkehrsplanung zu integrieren.

Die zulässige Anzahl von 3 Vollgeschossen in Verbindung mit der festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhe stellt eine dem Umfeld angemessene bauliche Entwicklung sicher und ermöglicht das Grundstück optimal und ausreichende flexibel zu nutzen.

Einen vollständige Wohnnutzung auf Flur Nr. 2314/8 unter Berücksichtigung der Nachbarbelange, insbesondere der Bedeutung des (emittierenden) Einzelhandelsbetriebs in unmittelbarer Nachbarschaft wäre nicht mit den öffentlichen Zielen vereinbar.

Die gewählte GRZ (Grundflächenzahl) von 0,8 ermöglicht eine flächensparende, optimierte Nutzung des Grundstücks. Dies entspricht gleichfalls dem Summenmaß aus GRZ I + GRZ II und wird im Vorhabenplan durch die Darstellungen des versiegelten Anteils und der Grünflächen nachgewiesen.

Die überbaubaren Flächen ragen auf der Südseite nur geringfügig mehr über die bisherige Gebäudefront des ehemaligen Einkaufsmarktes heraus, so dass die bestehende Raumkante entlang der Regensburger Straße erhalten wird und eine ausreichende Nutzungszone, u.a. für Stellplätze verbleibt.

Um ausreichend Lager- und Abstellräume (Fahrräder / Abfall) für die in den geplanten Gebäuden vorgesehenen Nutzungen bereitstellen zu können, sind im Bereich des Vorhabenplanes entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze zusätzliche Nebengebäude erforderlich.

Dahingehend wurden für die in der Planzeichnung ausgewiesenen "Flächen für Nebengebäude" über die Bestimmungen des Art. 6 BayBO hinausgehende Festsetzungen getroffen. Begrenzt auf insgesamt 20 Meter Gebäudelänge je Grundstücksgrenze werden einzelne (gebäudeähnlichen) Nebengebäuden bis 50 m³ ermöglicht. Die genauen Gebäudeflächen sind im

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten aus-zuweisen. (...)

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Es handelt sich nicht um neue Siedlungsflächen.

3.2 Regionalplan

Innerhalb der der Raumstruktur der zentralen Orte wird Donaustauf in Regionalplan Region Regensburg (11) – Stand 2019 - als Grundzentren zur wohnstandortnahen Versorgung der Bevölkerung ihrer entsprechenden Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedarfs der Grundversorgung benannt.

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

Kapitel I Raumstrukturelle Entwicklung der Region Regensburg:

*K I Zentrale Orte der Grundversorgung, Ausbau der Zentralen Orte der Grundversorgung
Die Grundzentren sind in ihren Versorgungsfunktionen zu sichern und weiterzuentwickeln.*

B 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.

B II Siedlungswesen, 3 Wohnungswesen und gewerbliche Siedlungswesen:

Insbesondere im Verdichtungsraum Regensburg und sonstigen Bereichen mit zu verstärkender Siedlungsentwicklung sollen bedarfsgerechte Wohnungen sowie unterschiedliche Siedlungs- und Bauformen angestrebt werden.

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

4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN UND BELANGE

4.1 Erschließung, Versorgungseinrichtung und Infrastruktur

4.1.1 Erschließung / Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung und Versorgung ist über die bestehenden Straßen gesichert.

4.1.2 Abwasserbeseitigung

Änderungen sind aufgrund der bisher bestehenden Bebauungen nicht vorgesehen.

4.1.3 Weitere Sparten

Die Versorgung ist von den bestehenden Straßen aus möglich.

4.1.4 Brand- und Katastrophenschutz

Der Brandschutz ist ausreichend sichergestellt.

4.1.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral über den Landkreis Regensburg.

4.2 Denkmalschutz

Informationen über Bau- und Bodendenkmäler liegen gem. der Sachdatenbank der Bayern Atlas Plus innerhalb des Änderungsbereiches nicht vor.

4.3 Hochwasserschutz

Das gesamte Gebiet liegt in einer Hochwassergefahrenfläche (HQ extrem.), die bei einem extremen Hochwasser der Donau überflutet wird. Der Sachverhalt ist unter den textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes (Teil C) vermerkt. Auf mögliche Schutzmaßnahmen wird hingewiesen.

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

Das Plangebiet ist bereits in bisher weitgehend bebaut. Erhebliche zusätzliche Versiegelungen sind nicht zu erwarten. Mit den Festsetzungen insbesondere zur Dachausbildung können nachteilige Auswirkungen reduziert werden.

4.4.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Der Planungsbereich hat keine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende. Im direkten Umfeld des Geltungsbereiches bestehen keine Erholungseinrichtungen.

Die vorgesehene gemischte Nutzung entspricht faktisch in etwa der vorhandenen Nutzung. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die benachbarten Wohnnutzungen sind nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der Lärmeinwirkungen von Straßen als auch von Gewerbe- und Sportanlagen der näheren Umgebung auf die Baufläche liegen keine schallschutztechnischen Berechnungen bzw. Abschätzung vor. Laut Vorhaben und Erschließungsplan werden durch die geplante Gebäudestellung (giebelseitig zur Regensburger Straße) Fensteröffnungen abgewandt zum Hauptemissionsort (Straße) angeordnet.

4.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt

Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten

4.4.3 Schutzgut Boden und Fläche

Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten

4.4.4 Schutzgut Wasser

Positive Auswirkungen durch Entsiegelung und Mindestbegrünung

4.4.5 Schutzgut Klima/ Luft

Positive Auswirkungen durch Entsiegelung und Mindestbegrünung

4.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Positive Auswirkungen durch die festgesetzten überbaubaren Flächen und die Vorgaben zu Fassaden und Werbeanlagen sowie die Höhenregelungen.

4.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten

4.5 Europäischer Gebietsschutz

Gebiete gemeinschaftlichen Interesses (FFH- oder Vogelschutzgebiete) sind nicht betroffen.

4.6 Artenschutzrechtliche Belange

Nicht betroffen.

4.7 Sonstige Belange

- Alarmschwellen (Luftschadstoffe wie Stickstoffoxid, Feinstaub und Benzol) / Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt.
- Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.
- Sonstige Fachplanungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

4.8 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind festgesetzt:

- Festsetzung einer Mindestbegrünung der privaten Flächen
- Beschränkung der zulässigen Versiegelungen
- Pflanzbindungen
- Festsetzungen zur zulässigen Versiegelung sowie der Befestigungen für Teilflächen der öffentlichen und privaten Erschließung
- Festsetzung maximal zulässiger Wand-, Firsthöhen (Garagen) und der Dachneigung
- Regelung zu Geländeanschlüssen an den Außenrändern
-

5. GRÜNORDNUNGSPLANUNG

5.1 Leitziele der grünordnerischen Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu das geplante Vorhaben in das Ortsbild weitgehend einzubinden, eine Mindestbegrünung sicherzustellen, den naturschutzrechtlichen Erfordernissen der Eingriffsminimierung zu entsprechen und die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu fördern. In der Planzeichnung sind die textlich festgesetzten Begrünungsmaßnahmen flexibel dargestellt.

Diese Festsetzungen gewährleisten zusammen mit den Festsetzungen zur Versiegelung eine Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 7a BauGB.

5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden. Siehe Kapitel Verfahrenswahl. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB wird für die Planung kein Ausgleich erforderlich. Vermeidungsmaßnahmen sind unter Ziffer 4.8 genannt.

Gegenüber dem bisherigen Baubestand sind keine zusätzlichen Versiegelungen zu erwarten. Die Höhenfestsetzungen haben im Siedlungszusammenhang keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.