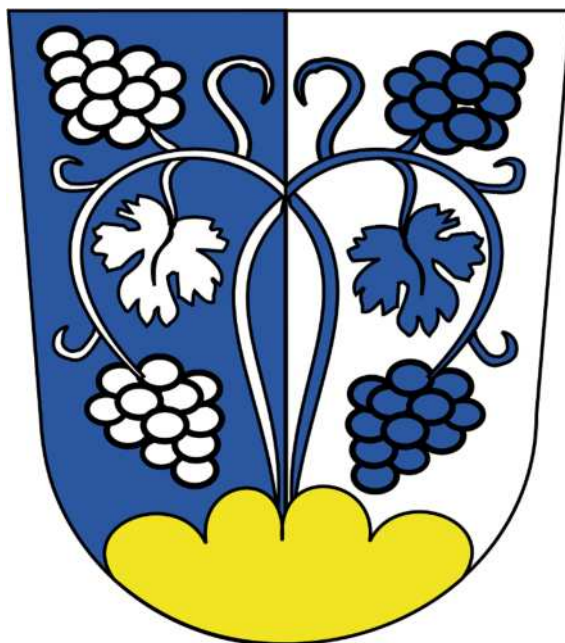


MARKT
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

DONAUSTAUF
REGENSBURG
OBERPFALZ



Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB
„Donaustauf Nord –
2. Deckblattänderung“
- Begründung, Umweltbericht -

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

NIEDERLASSUNG NEUTRAUBLING
Pommernstraße 20
D-93073 Neutraubling
FON: +49 (0)94 01 92 11 - 0
FAX: +49 (0)94 01 92 11 - 50
Internet: www.althmann-ingenieure.de
e-mail: neutraubling@althmann-ingenieure.de

Vorentwurfsfassung: 03.08.2023
Entwurfsfassung: 04.04.2024
Satzungsfassung: __.__.____

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Deckblattänderung.....	4
2	Geografische Lage, Topografie.....	4
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	6
3.1	Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot	6
3.2	Verbindliche Bauleitplanung	7
3.3	Verfahrenswahl.....	9
4	Inhalte der Deckblattänderung	12
5	Wesentliche Auswirkungen der Deckblattänderung.....	14
5.1	Erschließung.....	14
5.1.1	Verkehrerschließung	14
5.1.2	Trinkwasserversorgung	14
5.1.3	Schmutzwasserentsorgung	14
5.1.4	Niederschlagswasserentsorgung.....	14
5.1.5	Stromversorgung / Telekommunikation	15
5.1.6	Abfallentsorgung	15
5.1.7	Brandschutz	15
5.2	Immissionsschutz	15
5.3	Biotop	16
5.4	Natur- und Landschaftsschutz	17
5.5	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....	17
5.6	Kinderspielplätze	18
5.7	Baugrund und Bodenverhältnisse	18
5.8	Wasser	18
5.9	Altlasten.....	18
5.10	Denkmalschutz	19
5.11	Grünordnung	20
5.11.1	Leitziele der Grünordnung.....	20
5.11.2	Bedeutung für den Naturhaushalt.....	20
5.11.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Ausgleich	20
6	ANLAGE - Umweltbericht	21
6.1	Beschreibung der Änderung	21
6.1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens.....	21
6.1.2	Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten	21

6.1.3	Landschaftsplan	21
6.1.4	Sonstige Fachpläne und Verordnungen	21
6.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	21
6.2.1	Schutzgut Mensch.....	21
6.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	22
6.2.3	Schutzgut Boden.....	22
6.2.4	Schutzgut Wasser	22
6.2.5	Schutzgut Klima / Luft	23
6.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	23
6.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	23
6.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	24
6.3	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Änderung.....	24
6.3.1	Schutzgut Mensch.....	24
6.3.2	Schutzgut Tiere / Pflanzen	24
6.3.3	Schutzgut Boden.....	25
6.3.4	Schutzgut Wasser	25
6.3.5	Schutzgut Klima / Luft	26
6.3.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter	26
6.3.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	26
6.3.8	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	27
6.3.9	Ausgleichsmaßnahmen.....	27
6.4	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung.....	27
6.5	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen	27
6.6	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	27

1 Anlass, Ziel und Zweck der Deckblattänderung

Das Erfordernis zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes „Donaustauf Nord – 2. Änderung“ ergibt sich zum einen aus dem städtebaulichen Ziel der Marktgemeinde, gemäß der politischen Forderungen im Marktgemeindegebiet eine sinnvolle Nachverdichtung nach dem Gebot der Innenentwicklung und zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden anzustreben bzw. zu ermöglichen.

Hierfür sollen insbesondere Bauflächen in zentraler Lage, die über große Grundstücksflächen mit bislang kleinen, überbaubaren Flächen verfügen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung geschaffen werden.

Zum anderen ergibt sich das Erfordernis aus der gestiegenen Nachfrage nach Wohnbauflächen im Gemeindegebiet. Der Verwaltung liegen bereits konkrete Bauanfragen vor, die eine Bebauung auf den noch unbebauten (und bisher nicht überbaubaren), hinteren Grundstücksflächen im Änderungsbereich vorsehen.

Die Bauflächen befinden sich in einem überplanten Bereich nach § 30 BauGB. Der hier bislang wirksame Bebauungsplan setzt kleinteilige Baufenster fest, die einer Nachverdichtung und Bebauung im hinterliegenden Grundstücksteil entgegenstehen.

Die Marktgemeinde möchte somit den bisherigen Bebauungsplan ändern und in einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB umwandeln. Die neuen Festsetzungen ersetzen die bisherigen Festsetzungen innerhalb des Änderungsbereiches und heben diese auf.

Ziel der Marktgemeinde ist es zum einen, eine sinnvolle Nachverdichtung auf bereits erschlossenen Grundstücken im Ortskern von Donaustauf planungsrechtlich zu ermöglichen.

Zum anderen soll sich die zukünftige Bebauung auf den Grundstücken in die bereits vorhandene Bebauung im Ortskern einfügen. Mit der Änderung soll verhindert werden, dass Baulücken oder hinterliegende Grundstücke mit unverhältnismäßig großen Mehrfamilienhäusern oder Geschosswohnungsbauten nachverdichtet werden. Neue Bauvorhaben sollen zukünftig, neben den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes, nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Nicht zuletzt soll mit der Bauleitplanung weiterhin eine ausreichende Durchgrünung der Bauflächen gewährleistet werden.

Eine Zersiedelung der Landschaft oder die Umwidmung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen im Außenbereich kann durch die vorliegende Änderung vermieden werden.

Somit ergibt sich das Erfordernis zur Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 3 BauGB, um weiterhin eine städtebaulich sinnvolle Ordnung und Entwicklung innerhalb des Änderungsbereiches zu sichern und zu steuern.

Die Flächen sind bereits erschlossen und zum Großteil bebaut.

Die regional- und landesplanerischen Ziele stehen der vorliegenden Bauleitplanung nicht entgegen.

2 Geografische Lage, Topografie

Die Marktgemeinde Donaustauf liegt im östlichen Landkreis Regensburg, rund 8 km vom Oberzentrum Regensburg entfernt.

Die Änderungsflächen befinden sich im Ortskern von Donaustauf, rund 350 m nordöstlich der Burgruine Donaustauf.

Im Westen grenzen Wohnbauflächen, die Grundschule sowie eine Kinderkrippe an. Im Norden, Osten und Süden setzen sich ebenfalls Wohnbauflächen fort.

Das städtebauliche Umfeld ist vorrangig von freistehenden Einzelhäusern in offener Bauweise mit zwei Vollgeschossen geprägt.

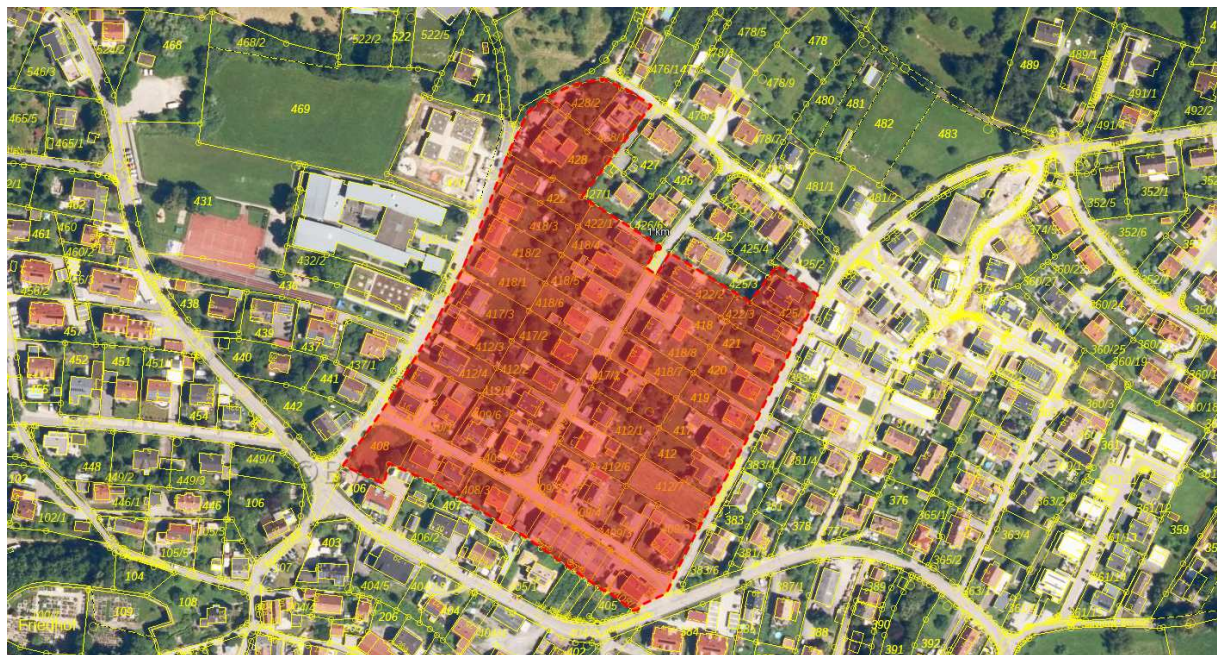
Im Westen grenzen die Jahnstraße, im Norden die Dürerstraße und im Osten die Lessingstraße an den Änderungsbereich an. Innerhalb der Änderungsflächen verlaufen die Goethe- und die Schillerstraße. Alle genannten Straßen dienen als Anwohnerstraßen bereits der Erschließung der Bauflächen.

Die Änderungsflächen sind von Norden nach Südosten geneigt.

Die Flächen sind bereits zum Großteil mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Lediglich zwei Parzellen sind derzeit unbebaut.



TK 50 mit Lage des Änderungsbereiches (rot), o.M.



Luftbild mit Lage des Änderungsbereiches (rot), o.M.

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4,0 ha und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Fläche in m²
Bauflächen	38.003,47
Öffentliche Verkehrsflächen	2.332,01
Gesamtfläche	40.335,48

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

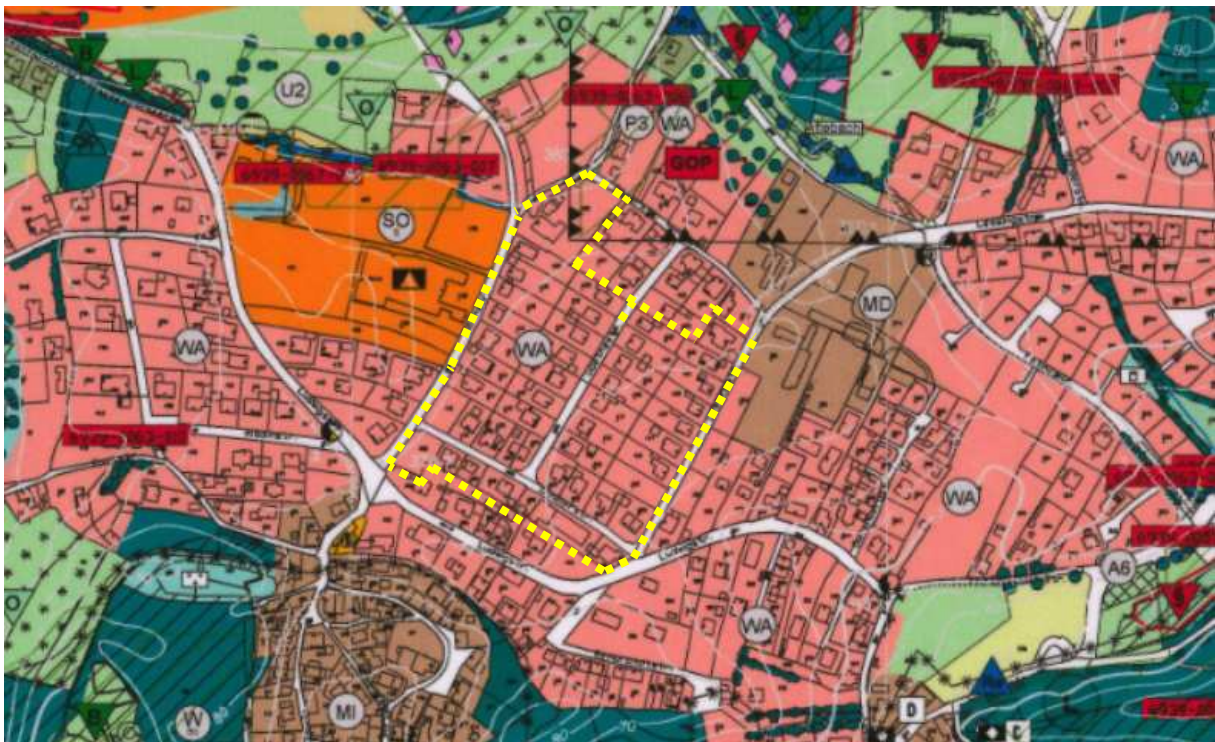
3.1 Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Donaustauf vom 22.12.2005 ist der Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO dargestellt.

Im Norden, Süden, Südosten und Südwesten grenzen Wohnbauflächen an. Im Nordosten setzt sich ein Dorfgebiet fort. Im Westen schließt sich das Sondergebiet „Schule“ an.

Der nördliche Änderungsbereich liegt partiell im Bewilligungsfeld „Sulzbach“ zur Gewinnung von Flussspat.

Darüber hinaus liegt laut Flächennutzungsplan ein Teilbereich des nördlichen Änderungsgebietes im FFH-Gebiet. Dieses wurde zwischenzeitlich jedoch aktualisiert, die Änderungsflächen liegen nun außerhalb dieses Schutzgebietes.



Lage der Änderungsflächen (gelb) im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Donaustauf, o.M.

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht weiterhin den Ausführungen des Flächennutzungsplanes. Das städtebauliche Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird weiterhin beachtet.

Nutzungskonflikte mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld sind nicht zu erwarten.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Die Änderungsflächen liegen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Donaustauf - Nord“, der am 05.05.1967 Rechtskraft erlangte. Damit liegen die Änderungsflächen in einem Gebiet nach § 30 BauGB.



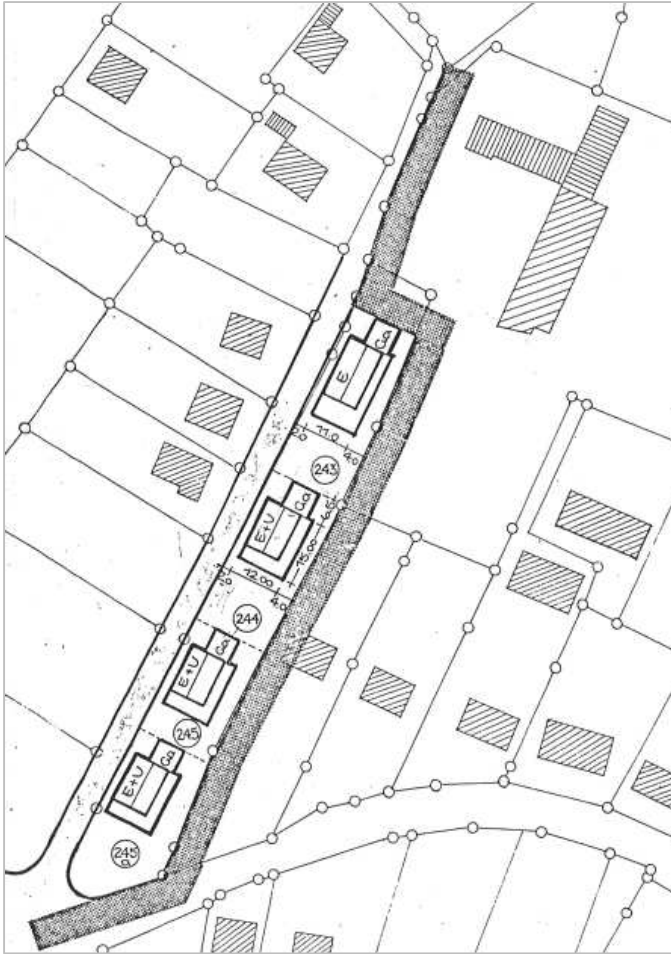
Auszug des B-Plans „Donaustauf - Nord“ vom 05.05.1967, o.M.

Der Bebauungsplan „Donaustauf - Nord“ setzt u.a. kleinteilige Baufenster fest, die mittels Baugrenzen und Baulinien definiert sind. Durch die festgesetzte Lage der überbaubaren Flächen sind Hauptgebäude und Garagen lediglich im straßen-zugewandten Grundstücksteil zulässig. Eine Bebauung der hinterliegenden Grundstücksflächen im Sinne der Nachverdichtung ist nicht möglich.

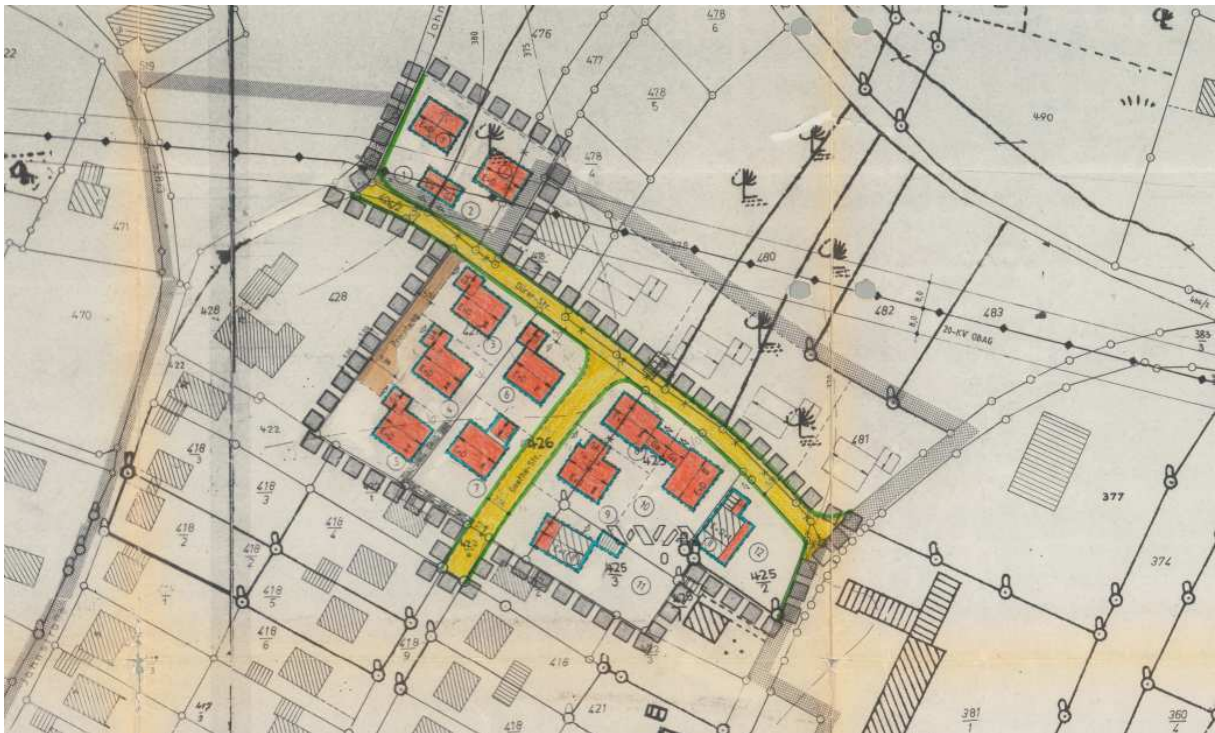
Am 19.02.1974 wurde der B-Plan „Donaustauf Nord“ im Bereich der heutigen Flurstücke Nr. 383, 383/4, 383/6 und 383/7 der Gemarkung Donaustauf geändert. Hierbei wurden aus drei Baugrundstücken vier Parzellen entwickelt. Eine dokumentierte Nummerierung der Änderung liegt nicht vor. Der räumliche Geltungsbereich dieser Änderung liegt außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Deckblattänderung.

Eine dokumentierte 1. Änderung und Erweiterung des B-Plans „Donaustauf - Nord“ erfolgte am 07.05.1986, die die heutigen Flurstücke Nr. 418/9 (TF), 425, 425/2, 425/3, 425/4, 426, 426/3, 426/6, 427, 427/1, 427/2, 474/1 (TF), 476/1 und 477 (TF) umfasste. Im Zuge der 1. Änderung und Erweiterung wurden die heutigen Flurstücke 474/1 (TF), 476 und 477 (TF) in den Geltungsbereich mit aufgenommen und eine Bebauung ermöglicht. In den bereits überplanten Flurstücken wurden die Parzellen verkleinert und jeweils neue Baugrenzen festgesetzt, um eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

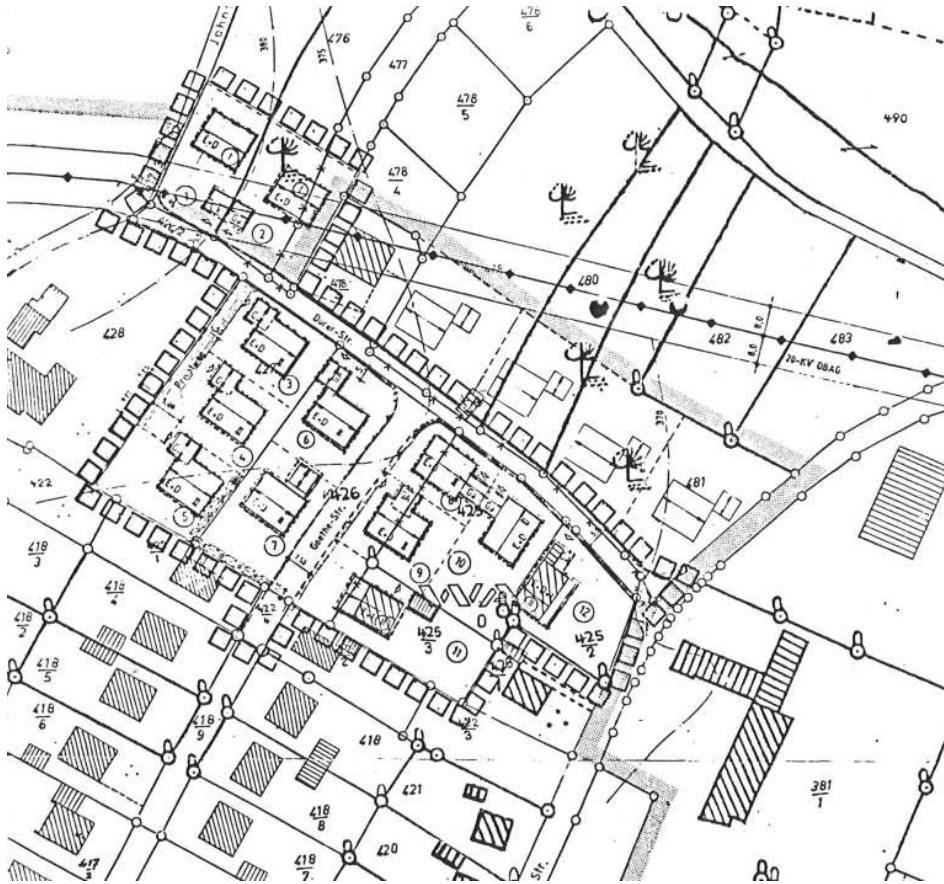
Die Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung des B-Plans „Donaustauf - Nord“ wurden am 15.11.1990 durch die „Aufhebung in den Teilbereichen Karlstrasse, Moltkestrasse und Abschnitt Nord“ wieder aufgehoben.



Auszug der nicht nummerierten Änderung des B-Plans „Donaustauf - Nord“ vom 19.02.1974, o.M.



Auszug der 1. Änderung des B-Plans „Donaustauf - Nord“ vom 07.05.1986, o.M.



Auszug der „Aufhebung in den Teilbereichen Karlstrasse, Moltkestrasse und Abschnitt Nord“ vom 15.11.1990, o.M.

Nordöstlich des Geltungsbereiches der 2. Deckblattänderung grenzt das Baugebiet WA „Strath-Areal“ an, welches am 04.08.2018 Rechtskraft erlangte. Die betroffenen Flächen wurden im Rahmen einer 3. Deckblattänderung des FNPs (ortsüblich bekannt gemacht am 29.11.2017) von einem Dorfgebiet (MD) in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) geändert.

In Richtung Süden und Westen grenzen Flächen an, die aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Struktur nach § 34 BauGB einzustufen sind. In Richtung Norden grenzen Außenbereichsflächen nach § 35 BauGB an.

3.3 Verfahrenswahl

Laut § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden „Bauleitpläne aufzustellen [und zu ändern], sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.

Dabei sollen Bauleitpläne eine „nachhaltige städtebauliche Entwicklung (...) gewährleisten. (...) Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“ (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Dabei sollen insbesondere Bauleitplanungen erfolgen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen.

Die Änderungsflächen sind bereits über die Goethe- und Schillerstraße erschlossen. Die genannten Straßen sind bereits vollständig hergestellt. Ein Ausbau ist derzeit weder erforderlich noch vorgesehen.

Die Bauparzellen sind bereits zum Großteil mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern in zweigeschossiger (E+1), offener Bauweise mit flachen Satteldächern bebaut. Die überbaubaren Grundstücksflächen für Haupt- und Nebengebäude sind bislang mittels kleinteiliger Baufelder mit Baugrenzen und entlang der Erschließungsstraßen mittels Baulinien festgesetzt.

Lediglich zwei Parzellen (Flurstücke Nr. 412/7 und 408, Gemarkung Donaustauf) sind derzeit unbebaut. Die Parzellen werden vorrangig wohnbaulich genutzt, auf dem Flurstück Nr. 408/7 der Gemarkung Donaustauf (Ludwigstr. 22) befindet sich eine gewerbliche Nutzung.

Die Parzellen mit freistehenden Einzelhäusern umfassen ca. 370 m² (Flurstück Nr. 408/4, Gemarkung Donaustauf) bis ca. 1.840 m² (Flurstück Nr. 428, Gemarkung Donaustauf). Der überwiegende Teil der Parzellen besteht jedoch aus Grundstücken mit ca. 800 – 900 m² Fläche, welche rechteckig als sogenannte „Handtuchgrundstücke“ zugeschnitten sind. Die vorhandene Bebauung innerhalb dieser Parzellen ist (aufgrund der bisherigen Festsetzungen) überwiegend straßenseitig angeordnet, die hinterliegenden Grundstücksflächen der „Handtuchgrundstücke“ sind unbebaut.

Innerhalb der Änderungsflächen zeigen sich bereits Nachverdichtungstrends. Zum einen erfolgte die Teilung von verhältnismäßig großen „Handtuchgrundstücken“ zur Errichtung von Einzelhäusern, wie z.B. auf den Flurstücken Nr. 417/1 und 417/4 sowie 410 und 410/2, Gemarkung Donaustauf. Das „Handtuchgrundstück“ Flur Nr. 425/3 der Gemarkung Donaustauf wurde für die Errichtung eines Doppelhauses nicht geteilt.

Zum anderen erfolgte die Teilung von Einzelhaus-Parzellen zur Errichtung von Doppelhäusern (Flurstücke Nr. 409 und 409/8; 408/2 und 408/8 - 408/14). Das Flurstück Nr. 409/2 der Gemarkung Donaustauf wurde hierfür nicht geteilt.

Die vorhandene Bebauung innerhalb der Parzellen umfasst Grundflächen von ca. 80 m² (Doppelhaushälfte) bis 280 m² (Einzelhaus) (jeweils ohne Nebengebäude). Bereits geteilte oder verkleinerte Parzellen schöpfen die überbaubaren Grundstücksflächen bereits nahezu aus.

Die verhältnismäßig großen, noch bestehenden „Handtuchgrundstücke“ sind (aufgrund der bisherigen Festsetzungen) dagegen nur ca. zur Hälfte der Grundstücksfläche bebaut. Damit sind hier konkrete Innenentwicklungsflächen und -potentiale zur Nachverdichtung vorhanden.

Aufgrund der nahezu vollständigen Bebauung der Änderungsflächen übt diese bereits eine städtebauliche Prägung innerhalb des Gebietes aus.

Die Marktgemeinde möchte mit der vorliegenden Deckblattänderung die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Änderungsbereiches erweitern bzw. die bislang festgesetzten Baugrenzen und Baulinien auflösen, um eine sinnvolle Nachverdichtung von bislang unbebauten, hinterliegenden Grundstücksteilflächen zu ermöglichen.

Damit dient der Bebauungsplan der Nachverdichtung und als Maßnahme der Innenentwicklung.

Die Änderungsflächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Donaustauf Nord“ nach § 30 BauGB.

Da den Baugrundstücken das vorhandene Baurecht zukünftig aber nicht komplett „entzogen“ und künftige Bauvorhaben weiterhin nach dem Gebot des Einfügens beurteilt werden sollen, entschied sich die Marktgemeinde für die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 3 BauGB.

Es wurde sich bewusst gegen die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans oder eine Änderung des bestehenden (qualifizierten) Bebauungsplanes entschieden, da der Änderungsbereich bereits überwiegend bebaut und erschlossen ist und Bauvorhaben im Freistellungsverfahren ohne Mitwirken des Bauausschusses verhindert werden sollen.

Nicht zuletzt bliebe bei einer qualifizierten Bauleitplanung die rechtliche Problematik der Erschließung der hinterliegenden Grundstücke und ggf. Eingriffe in bestehende (Privat)Rechte bestehen. Dies möchte die Marktgemeinde bewusst vermeiden.

Von einer Aufhebung des Bebauungsplanes „Donaustauf Nord“ und eine reine Beurteilung von künftigen Bauvorhaben nach § 34 BauGB soll ebenfalls abgesehen werden, um eine Überprägung des Ortskerns durch städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Donaustauf Nord“, die innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Deckblattänderung liegen, ersetzt und aufgehoben werden.

Die räumlichen Geltungsbereiche der bereits bestehenden Bebauungspläne, Änderungen und Aufhebungen sowie der 2. Deckblattänderung sind in der Planzeichnung zeichnerisch dargestellt. Die betroffenen Flurstücke der 2. Deckblattänderung sind in der Satzungspräambel genannt. Unter Pkt. 4 der textlichen Festsetzungen ist die Rechtsfolge eindeutig und konkret bestimmt.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt eine Teilaufhebung des B-Plans „Donaustauf Nord“ mit gleichzeitiger Neuauflistung für denselben Geltungsbereich.

Flächen, für die bereits eine Aufhebung des Ursprungsplans erfolgte, werden aus dem Geltungsbereich der 2. Deckblattänderung herausgenommen.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Deckblattänderung umfasst lediglich die Flächen des B-Plans „Donaustauf - Nord“, für die die Gemeinde sowohl aufgrund der Grundstücksgröße und des -zuschnitts Nachverdichtungspotentiale sieht als auch bereits konkrete private Anfragen für eine Nachverdichtung vorliegen.

Von einer Überplanung der verbleibenden Flächen des B-Plans „Donaustauf Nord“ wird aufgrund der fehlenden Erforderlichkeit abgesehen. Hier gelten weiterhin die verbindlichen Festsetzungen des B-Plans „Donaustauf - Nord“ einschließlich der bereits erfolgten Änderungen.

Von einer Überplanung des Geltungsbereiches der unnummerierten B-Plan-Änderung von 19.02.1974 wird ebenfalls aufgrund der fehlenden Erforderlichkeit abgesehen. Das hier bereits bestehende Baurecht nutzt die vorhandenen Grundstücke sinnvoll und städtebaulich verträglich aus, weitere Möglichkeiten zur Nachverdichtung werden hier nicht gesehen.

Im Falle einer Unwirksamkeit der vorliegenden 2. Deckblattänderung würden dessen Festsetzungen für unwirksam erklärt werden. Aufgrund der textlichen Festsetzung unter Ziffer 4 der 2. Deckblattänderung, die die Aufhebung und das Ersetzen der Festsetzungen des B-Plans „Donaustauf Nord“ durch die neuen Festsetzungen bestimmt, erlischt im Falle einer Unwirksamkeit der 2. Deckblattänderung gleichzeitig auch die Wirksamkeit des B-Plans „Donaustauf Nord“ innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Deckblattänderung. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Deckblattänderung wären dann als ein Gebiet nach § 34 BauGB einzustufen und künftige Bauvorhaben nach dem Gebot des Einfügens zu beurteilen.

Eine Beurteilung nach § 34 BauGB kann den Anforderungen an eine nachhaltige und geordnete städtebauliche Entwicklung aufgrund der vorhandenen Siedlungsstrukturen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Deckblattänderung weiterhin entsprechen.

Für die betroffenen Grundeigentümer wäre im Falle einer Unwirksamkeit der 2. Deckblattänderung aufgrund der vorhandenen Siedlungsstrukturen lediglich eine Bebauung nach § 34 BauGB möglich. Eine Nachverdichtung in den hinterliegenden Grundstücksteilflächen wäre, wie bisher, somit nicht möglich. Der bisherige städtebauliche Zustand würde beibehalten werden. Eine negative Beeinträchtigung betroffener Grundeigentümer kann damit ausgeschlossen werden.

Städtebauliche Fehlentwicklungen wären aufgrund der o.g. Einstufung der Bauflächen ebenfalls nicht zu erwarten.

4 Inhalte der Deckblattänderung

Im Nachfolgenden werden die bisherigen und neuen Festsetzungen gegenübergestellt sowie kurz begründet.

Bisherige Festsetzung	Neue Festsetzung mit Begründung
Art der baulichen Nutzung	
Allgemeines Wohngebiet (WA)	Verzicht auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung <u>Begründung:</u> Ergibt sich zukünftig aus der vorhandenen Art der baulichen Nutzungen im städtebaulichen Umfeld > Nutzungskatalog des § 4 BauNVO > Gemeinde entscheidet, ob sich die geplante Art der baulichen Nutzung in das Umfeld einfügt
4.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
GRZ und GFZ nicht festgesetzt	Grundflächenzahl max. 0,35 Geschossflächenzahl max. 0,6 <u>Begründung:</u> Zukünftige Bebauung soll sich in das vorhandene städtebauliche Umfeld (welches sich aus den bisher festgesetzten Baugrenzen und -linien ergab) einfügen > Umfeld bereits von aufgelockerter Bauweise geprägt > Vermeidung von zu starker, unverhältnismäßiger Verdichtung
Festsetzung des Bautyps E+1 (zwingend)	max. zwei Vollgeschosse (II) für Hauptgebäude <u>Begründung:</u> Umfeld bereits von E+1 Bauweise geprägt > II Vollgeschosse fügen sich ins Umfeld ein > Bautyp E (I Vollgeschoss) soll zukünftig ermöglicht werden > Vermeidung von Überprägung und zu starker Verdichtung
Festsetzungen zu Garagen und Nebengebäuden	Wird verzichtet <u>Begründung:</u> Ergibt sich zukünftig aus der Bauweise der näheren Umgebung > Gemeinde entscheidet, ob sich das Bauvorhaben in das Umfeld einfügt
Festsetzung von Regelbeispielen mit Dachneigung, Kniestock und Wandhöhen	Wird verzichtet <u>Begründung:</u> Ergibt sich zukünftig aus der Bauweise der näheren Umgebung > Gemeinde entscheidet, ob sich das Bauvorhaben in das Umfeld einfügt
4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO)	
Offene Bauweise festgesetzt	Offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern <u>Begründung:</u> Im Umfeld bereits Einzel- und Doppelhaus-Bebauung vorhanden > fügen sich ins städtebauliche Umfeld ein > geschlossene oder abweichende Bauweise nicht erforderlich
Festsetzung von kleinteiligen Baufeldern mit Baugrenzen, und Baulinien für Haupt- und Nebengebäuden/Garagen, bindenden Firstrichtungen,	Verzicht auf zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen, Firstrichtung oder Flächen für Garagen/Stellplätze/Nebenanlagen <u>Begründung:</u> Keine Einschränkungen zur Stellung von Haupt- und Nebengebäuden sowie Stellplätzen und Garagen > für größeren Gestaltungsspielraum der Bauherren > städtebaulich nicht erforderlich

Mindestseitenverhältnisse, An- und Umbauten müssen sich baulich unterordnen	> Zulässigkeit künftiger Bauvorhaben richtet sich nach dem Gebot des Einfügens in die nähere Umgebung > Regelungen zu Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind weiterhin einzuhalten
4.3 Zahl an Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	
Maximale Zahl an Wohnungen je Wohngebäude nicht festgesetzt	Je Einzelhaus sind max. 2 Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohnung zulässig. <u>Begründung:</u> Vermeidung von zu starker, unverhältnismäßiger Verdichtung innerhalb der Gebäude > Vermeidung von zu starker Verkehrszunahme
4.4 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	
Freileitungen sind unzulässig	Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig. <u>Begründung:</u> Vermeidung negativer Auswirkungen auf Schutzgüter Mensch und Orts- und Landschaftsbild
Festsetzungen zu Einfriedungen, Außenwerbung, Terrassen	Wird verzichtet <u>Begründung:</u> Verweis auf örtliche Stellplatz-, Freiflächen- und Einfriedungssatzung
4.5 Grünordnung	
Keine Festsetzungen zur Grünordnung	Mindestbegrünung: • Gärtnerische Begrünung nicht versiegelter Flächen • Grünflächenanteil mindestens 50 % des Gesamtgrundstücks • Ausschluss von Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen und wassergebundenen Decken als Grünfläche <u>Begründung:</u> Gewährleistung einer Mindestbegrünung zur Eingrünung der Bauflächen > Festsetzungen ausreichend für Ortsentwicklung
	Baumpflanzungen: • Je Wohneinheit ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum anzupflanzen • Freiflächengestaltungsplan ist im Bauantrag beizufügen • keine Pflanzliste vorgegeben <u>Begründung:</u> Gewährleistung einer Mindestbepflanzung innerhalb der Parzellen > Bezug zur Wohneinheit (anstelle zur Grundstücksfläche) garantiert die Anpflanzung von mindestens einem Baum je Parzelle > Festsetzungen ausreichend für Ortsentwicklung
	Niederschlagswasser: Versickerung auf den Parzellen über belebte Bodenzone oder Sammlung und Ableitung per Notüberlauf an den bestehenden Mischwasserkanal <u>Begründung:</u> Entlastung der vorhandenen Mischwasserkanalisation
5 Textliche Hinweise und Empfehlungen	
keine	Empfehlungen für Bauherren Hinweise auf Richtlinien und Vorschriften

5 Wesentliche Auswirkungen der Deckblattänderung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehrserschließung

Die Änderungsflächen sind im Westen über die bestehende Jahnstraße, im Norden über die Dürerstraße und im Osten über die Lessingstraße erschlossen.

Innerhalb der Änderungsflächen verlaufen die bestehende Goethe- und die Schillerstraße.

Bis auf die Dürerstraße sind alle Straßen bereits vollständig hergestellt.

Donaustauf verfügt über keinen Haltepunkt der Deutschen Bahn AG.

Die nächste Haltestelle des ÖPNV Regionalbus liegt im Kreuzungsbereich Ludwigstraße/ Rembrandtstraße, im Süden unmittelbar angrenzend.

5.1.2 Trinkwasserversorgung

Die Änderungsflächen sind bereits an die bestehenden Versorgungsleitungen der REWAG in den umliegenden Straßen angeschlossen. Der Druck ist ausreichend.

Die REWAG verweist auf einen mittelfristigen Handlungsbedarf an den Versorgungsleitungen, inklusive der Anschlussleitungen.

5.1.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Änderungsflächen sind bereits an die bestehenden Entsorgungsleitungen der Marktgemeinde in den umliegenden Straßen angeschlossen. Hier besteht ein Mischwassersystem.

5.1.4 Niederschlagswasserentsorgung

Die Änderungsflächen sind bereits an die bestehenden Entsorgungsleitungen der Marktgemeinde in den umliegenden Straßen (Mischwasserkanal) angeschlossen.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird (wie bisher) direkt in den bereits bestehenden, öffentlichen Mischwasserkanal innerhalb der Straßen eingeleitet.

Gleiches gilt für die bestehenden, bereits bebauten Grundstücke im Änderungsbereich. Das hier anfallende Niederschlagswasser wird ebenfalls in den bestehenden Mischwasserkanal in den angrenzenden Straßen eingeleitet.

Im Rahmen der 2. Deckblattänderung wird festgesetzt, dass das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser zukünftig entweder Vorort über die belebte Bodenzone zu versickern oder auf dem Baugrundstück zu sammeln und mit einem gedrosselten Notüberlauf an den bestehenden Mischwasserkanal abzuleiten ist.

Auf den privaten Parzellen sollten zur Beurteilung der Sickerfähigkeit des Baugrunds rechtzeitig Sickerversuche durchgeführt werden. Die Ergebnisse und Gutachten sind der Gemeinde vorzulegen.

Falls keine ausreichende Sickerfähigkeit des Baugrunds gegeben ist, ist eine gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser in den angrenzenden Mischwasserkanal möglich.

Es ist die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Marktes Donaustauf (Entwässerungssatzung - EWS) in der aktuell gültigen Fassung zu berücksichtigen.

Das Gelände ist von Norden nach Südosten geneigt. Aufgrund der Topografie ist bei (Stark)Regenereignissen mit wild abfließendem Hang- sowie Schichtenwasser aus Richtung Norden zu rechnen.

5.1.5 Stromversorgung / Telekommunikation

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind bereits Versorgungsleitungen verlegt, ein Anschluss an diese ist möglich.

5.1.6 Abfallentsorgung

Die Parzellen können mit Entsorgungsfahrzeugen des Landkreises angefahren werden.

Die bereits bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen verfügen über eine ausreichende Breite.

5.1.7 Brandschutz

Die Bauflächen können mit Rettungsfahrzeugen angefahren werden.

Der Grundschutz an Löschwasser kann aus der bestehenden Trinkwasserleitung der REWAG in den umliegenden Straßen sichergestellt werden.

Die Anlage von zusätzlichen Hydranten ist innerhalb des Änderungsbereiches grundsätzlich möglich.

5.2 Immissionsschutz

Verkehr

Auf den Änderungsbereich wirken bereits Immissionen aus dem Verkehrslärm der bestehenden Jahn-, Goethe-, Dürer-, Lessing-, Ludwig und Schillerstraße ein. Hierbei handelt es sich jedoch um Orts- bzw. Anwohnerstraßen, auf denen eher geringe Verkehrsbewegungen durch den Anwohner- und Besucherverkehr entstehen. Somit sind hiervon keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

In ca. 340 m südlicher Richtung befindet sich die Staatsstraße St 2125 (Regensburg – Wörth a.d. Donau). Aufgrund der Distanz und der dazwischen befindlichen Siedlungsbebauung sind hiervon ebenfalls keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Eine Bahnstrecke ist in Donaustauf sowie der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Gewerbe

Im Nordosten des Änderungsbereiches befand sich bislang eine gewerblich genutzte Fläche. Mit Aufgabe des Betriebes sowie der Überplanung des Geländes mit dem Wohngebiet „Strath-Areal“ kann eine gewerbliche Nutzung in Form der bisherigen Nutzung ausgeschlossen werden.

Im Umfeld der Änderungsflächen befinden sich, wenn überhaupt, vereinzelte nicht störende Gewerbebetriebe. Negative Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

Schule / Kindergarten

Im Westen befinden sich eine Kinderkrippe sowie die Grundschule Donaustauf. Aufgrund der damit verbundenen Fahrbewegungen durch den Hol- und Bring-Verkehr sowie sonstiger, nutzungsbedingter Fahrbewegungen (An- und Ablieferung, Bus, Lehrer etc.) ist insbesondere zu den werktägigen Stoßzeiten (morgens und mittags) vermehrt mit Verkehrsemissionen zu rechnen. Diese gelten aufgrund der Gemeinbedarfsnutzung jedoch als verträglich.

Sportanlagen

Die Grundschule Donaustauf verfügt über Schulsportanlagen im Freigelände, die sich westlich und südwestlich des Schulgebäudes befinden. Beispielsweise die Sprintbahn der Schule liegt rund 60 m entfernt von der nächstgelegenen Parzelle des Änderungsbereiches. Aufgrund der Distanz sind jedoch keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Landwirtschaft

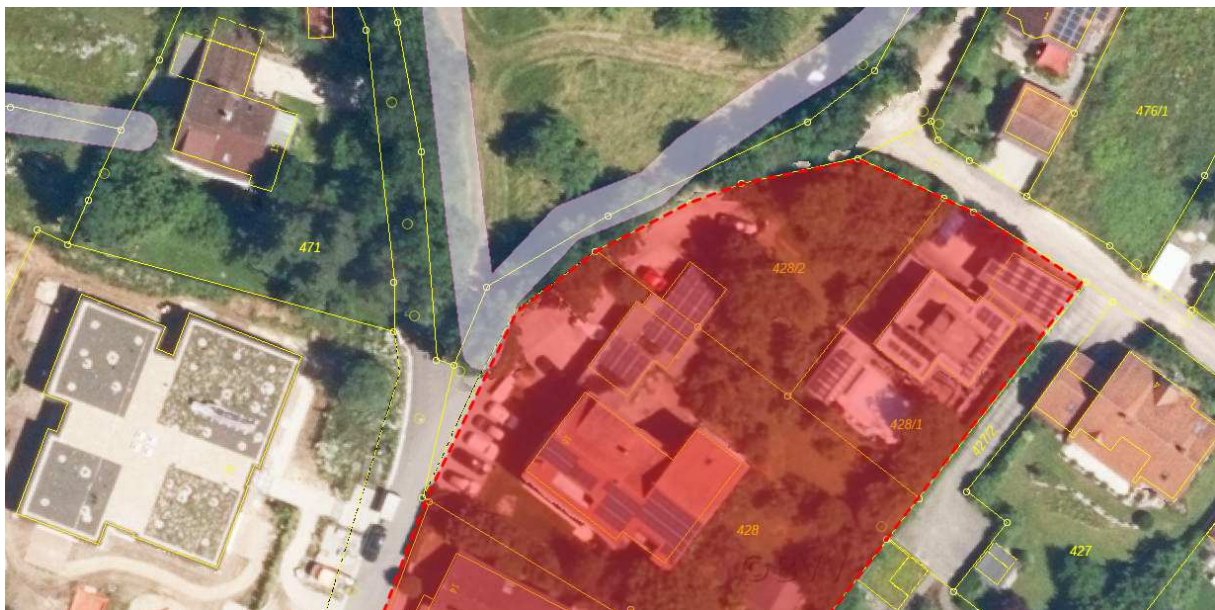
Die weiter westlich und nördlich des Änderungsbereiches liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.

Diese sind von den Anwohnern zu dulden.

5.3 Biotope

Nordwestlich des Änderungsbereiches befindet sich das amtlich kartierte Biotop „Gehölzstrukturen nordwestlich und östlich von Donaustauf“ (ID 6939-0063-006, Biotopkartierung Flachland), welches sich aus einer naturnahen Hecke/Feldgehölz, mageren Altgrasbeständen und Grünlandbrachflächen zusammensetzt. Das Biotop erstreckt sich entlang der vorhandenen Geländeböschung des Flurstücks Nr. 518 der Gemarkung Donaustauf.



Luftbild mit Lage des Änderungsbereiches (rot) im Kontext mit amtlich kartierten Biotopen (rosa), o.M.

Wie man der Biotopkartierung und Luftbildauswertung (s. nachfolgende Abbildung) allerdings entnehmen kann, deckt sich die amtliche Kartierung nicht mehr vollumfänglich mit dem tatsächlich vorhandenen Gehölzbestand.

Im Bereich der Jahnstraße, insbesondere auf Höhe der Flurstücke Nr. 428 und 517/3 (TF) der Gemarkung Donaustauf, sollte laut Kartierung das Biotop innerhalb des Straßenraumes liegen, ist jedoch faktisch hier nicht mehr vorhanden.

Durch die Bauleitplanung sind Eingriffe in die bestehenden Biotopflächen weder vorgesehen noch geplant. Negative Beeinträchtigungen auf das Biotop sind somit nicht zu erwarten.

In der Planzeichnung erfolgt die nachrichtliche Klarstellung, dass das Biotop innerhalb des Baugrundstücks sowie des Straßenraumes nicht mehr vorhanden ist.

5.4 Natur- und Landschaftsschutz

Die Änderungsflächen befinden sich in keinem naturschutzrechtlichen Schutzgebiet.

In ca. 115 m nach Nordwesten bzw. 120 m nach Nordosten liegt das FFH-Gebiet „Trockenhänge am Donaurandbruch“ (DE6939371.02). Eine negative Beeinträchtigung des Schutzgebietes ist jedoch nicht zu erwarten.

Die grünordnerischen Festsetzungen binden die Änderungsflächen weiterhin ausreichend in das städtebauliche Umfeld ein.

5.5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen. Dies geschieht in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), wobei die vorhandenen, besonders oder streng geschützten Arten zu ermitteln und die Folgen der Planauswirkungen für diese Arten anhand des § 44 ff BNatSchG zu bewerten sind.

Der § 44 BNatSchG ist unmittelbar geltendes Recht und enthält Verbote zum Schutz der besonders bzw. streng geschützten Arten. Diese Arten genießen gegenüber dem allgemeinen Artenschutz einen höheren Schutzstatus und können bei der Errichtung baulicher Anlagen und somit auch in der Bauleitplanung relevant sein.

Unter Heranziehung der „Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie mit artenschutzrechtlicher Betroffenheit für die Oberpfalz“ sowie der „Prüfliste Vogelarten im Regierungsbezirk Oberpfalz“ wird hinsichtlich der Farn- und Blütenpflanzen, der Säugetiere, der Amphibien und Reptilien, der Fische und Rundmäuler, der Käfer, der Libellen, der Schmetterlinge, der Weichtiere sowie der Vögel festgestellt, dass Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie (Oberpfalzliste) aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung und Bebauung im Änderungsbereich nicht betroffen sind. Eine artenschutzrechtliche Fragestellung (§ 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) ergibt sich somit nicht.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen der Änderungsflächen, die bereits überwiegend bebaut und vollständig erschlossen sind sowie von bereits bebauten und genutzten Siedlungsflächen umgeben sind, wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG vorliegen.

Für mögliche Bestände wie Brutvögel wird aufgrund der momentanen Gegebenheiten nicht von einer Beeinträchtigung durch die vorliegende Änderung ausgegangen, zumal bereits Wohnbebauungen innerhalb und außerhalb des Änderungsbereiches vorhanden sind und die Änderungsflächen hiervon bereits geprägt sind.

Für besonders bzw. streng geschützte Arten gelten nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG die gesetzlichen Verbotstatbestände. Insbesondere sind die Tötung von Tieren der besonders geschützten Arten und die Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der besonders geschützten Arten verboten.

Der vorhandene Gehölzbestand innerhalb der privaten Bauflächen (Gartenflächen, Obst- und Ziergehölze) kann Lebensraum für besonders geschützte Arten wie z. B. Vögel oder Fledermäuse sein. Vor einer Beseitigung ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange betroffen sind und ggf. Ersatzmaßnahmen zu treffen.

Gemäß § 30 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken und andere Gehölze in der Zeit von 01.03. bis zum 30.09. abzuschneiden.

5.6 Kinderspielplätze

In ca. 60 m westlicher Richtung befindet sich der nächstgelegene Kinderspielplatz (Schulgelände). Ein weiterer Spielplatz ist ca. 280 m in Richtung Osten (Fatimastraße) zu finden.

5.7 Baugrund und Bodenverhältnisse

Es liegen keine detaillierten Informationen zum Bodenaufbau, -beschaffenheit etc. vor.

Seitens der Gemeinde ist keine Baugrunduntersuchung vorgesehen, da sich die Baugrundstücke bereits in privatem Eigentum befinden.

Laut Übersichtsbodenkarte 1:25.000 liegen im Änderungsbereich fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Lehm (Lösslehm, Granit oder Gneis) (744) vor.

Nach Information der Digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) liegen vorrangig Böden aus dem System Quartär, der Serie Pleistozän und der geologischen Einheit Flussschotter vor, die sich aus wechselnd sandigen, steinigen Kiesen zusammensetzt. Der nördliche Teil des Änderungsbereiches ist dagegen der geologischen Einheit der Abschwemmmasse zugeordnet, die sich aus tonigem, sandigem Schluff bis schluffigen, tonigen Sand zusammensetzt.

Nach der Digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25) liegen hauptsächlich „nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert“ mit einer mittleren bis hohen Tragfähigkeit vor. Die Böden zeichnen sich durch „Kies, Sand: Fluss-/Schmelzwasserablagerungen, Flusssande, nichtbindige Moränenablagerungen, pyroklastische Ablagerungen“ aus.

Im nördlichen Teil liegen dagegen „bindige, fein- bis gemischtkörnige Lockergesteine, gering bis mäßig konsolidiert, teils mit organischen Einlagerungen“ mit einer sehr geringen bis geringen Tragfähigkeit vor. Die Böden zeichnen sich durch „Ton bis Schluff, teils mit Torf, Sand oder Kies: Auenlehm/-mergel, Kolluvien, polygenetische Talfüllungen, jüngere Hochflutablagerungen und Flussmergel“ aus. Als Eigenschaften werden „oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, frostempfindlich, setzungsempfindlich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar“ genannt.

Aufgrund der unterschiedlichen Geologie der Änderungsflächen kann angenommen werden, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im südlichen Teil möglich ist, im nördlichen Teil dagegen nicht.

Hinweise zu Auffüllungen oder Bergbau liegen nicht vor.

5.8 Wasser

Die Änderungsflächen liegen außerhalb von wassersensiblen Bereichen, festgesetzten Überschwemmungsgebieten, Hochwassergefahrenflächen o.ä.

Das nächstgelegene, oberirdische Gewässer ist der Altebach, der in ca. 130 m nördlicher Richtung entfernt, aus dem Donaurandbruch in Richtung Südosten verläuft und in den Reifelsbach mündet. Gemeinsam münden sie südlich von Donaustauf in die Donau.

Die Donau selbst ist ca. 380 m Richtung Süden entfernt. Die mit dem Flusslauf verbundenen Hochwassergefahrenflächen sind von der Bauleitplanung nicht berührt.

5.9 Altlasten

Es sind keine Informationen über Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen innerhalb des Änderungsbereiches bekannt.

5.10 Denkmalschutz

Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegt innerhalb des südlichen Änderungsbereiches das Bodendenkmal „Siedlungen der Frühbronzezeit, der Hallstattzeit und des Frühmittelalters“ (D-3-6939-0047) vor.

Für Erdarbeiten jeglicher Art in diesem Bereich ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG beim zuständigen Landratsamt einzuholen.

Für die sonstigen Flächen innerhalb des Änderungsbereiches gilt: treten bei Bauarbeiten Bodenfunde auf, wird auf die gesetzlichen Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG verwiesen.

Im weiteren Umfeld liegen folgende Denkmäler vor:

- landschaftsprägendes Denkmal Burg Donaustauf (D-3-75-130-8), ca. 370 m Richtung Südwesten
- landschaftsprägendes Denkmal Pfarrkirche St. Michael (D-3-75-130-3), ca. 340 m Richtung Südwesten
- landschaftsprägendes Denkmal Fürstengarten (D-3-75-130-34), ca. 250 m Richtung Süden
- landschaftsprägendes Denkmal Wallfahrtskirche St. Salvator (D-3-75-130-29), ca. 290 m Richtung Südwesten
- Bodendenkmal „Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der historischen Marktsiedlung Donaustauf“ (D-3-6939-0210), ca. 70 m Richtung Südwesten
- Bodendenkmal „Archäologische Befunde der spätmittelalterlichen und frühneuzeitlichen Marktbefestigung von Donaustauf“ (D-3-6939-0234), ca. 75 m Richtung Südwesten
- Ensemble „Ortskern Donaustauf mit Walhalla-Landschaft“ (E-3-75-130-1), ca. 75 m Richtung Südwesten

Aufgrund der exponierten Lage der Burg Donaustauf selbst, der Topografie, der bestehenden Waldflächen im Umfeld sowie der zwischengelagerten, bereits bebauten Siedlungsbebauung sind keine negativen Auswirkungen auf das Denkmal durch die Bauleitplanung zu erwarten.

Bedeutsame Sichtachsen zur oder von der Burg sind nicht betroffen. Die bestehenden Waldflächen auf dem Burgberg sowie die umliegende Siedlungsbebauung verhindern eine Einsehbarkeit der Burg aus Richtung des Änderungsbereiches.

Auch auf die anderen landschaftsprägenden oder Bodendenkmäler sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da sowohl der Änderungsbereich als auch das städtebauliche Umfeld bereits überwiegend bebaut ist.

5.11 Grünordnung

5.11.1 Leitziele der Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, die Änderungsflächen weiterhin in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einzubinden und eine Minstdurchgrünung sicherzustellen. Damit wird eine Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter verfolgt.

5.11.2 Bedeutung für den Naturhaushalt

Die Bau- und Erschließungsflächen werden lt. Bestandsdarstellung des Umweltberichts (Einstufung gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2003) folgendermaßen eingestuft:

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Arten / Lebensräume	bereits überwiegend bebaut und versiegelt, vereinzelte private Hausgärten mit Laub-, Obst- und Ziergehölzen, im Umfeld bereits bebaute und versiegelte Flächen mit technischen Infrastrukturen, angrenzende Schule und Kinderkrippe, angrenzendes Biotop	gering
Boden	bereits überwiegend bebaut und versiegelt, vereinzelte private Hausgärten, keine landwirtschaftliche Nutzung, teilweise Versickerung möglich	gering
Wasser	keine Gewässer vorhanden, hoher Grundwasserflurabstand	gering
Klima / Luft	bereits überwiegend bebaut und versiegelt, im Umfeld bereits bebaute und versiegelte Flächen, keine Bedeutung als Luftaustauschbahn oder Kaltluftproduktionsfläche	gering
Landschaftsbild	bereits überwiegend bebaut und versiegelt, im Umfeld bereits bebaute und versiegelte Flächen, aufgrund der Topografie Fernwirkung in Richtung Süden, Ortsbild wohnbaulich geprägt, vorhandene Vorbelastung durch technische Einrichtungen (Straßen) und Bebauung	gering
Zusammengefasst:		gering

5.11.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Ausgleich

Die Änderungsflächen befinden sich in einem überplanten Bereich nach § 30 BauGB.

Die Änderungsflächen sind bereits erschlossen und zum Großteil bebaut.

Der bisherige Bebauungsplan „Donaustauf Nord“ sah die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne der BauNVO vor. Das bedeutet, dass eine GRZ von maximal 0,4 zulässig war.

Die vorliegende Deckblattänderung sieht eine Reduzierung der GRZ auf 0,35 vor. Damit ist zukünftig eine Reduzierung der versiegelten Flächen zu erwarten.

Darüber hinaus soll mit der Änderung die Möglichkeit geschaffen werden, die hinterliegenden Grundstücksteilflächen zu bebauen. Damit dient die Änderung als Maßnahme der Innenentwicklung und der Nachverdichtung.

Neue Bauflächen werden durch die Bauleitplanung nicht entwickelt, Außenbereichsflächen werden nicht in den Innenbereich mit einbezogen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung (oder Änderung) von Bebauungsplänen zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Somit ist eine Ermittlung der Eingriffsflächen sowie eine Zuordnung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen und -maßnahmen nicht erforderlich.

6 ANLAGE - Umweltbericht

6.1 Beschreibung der Änderung

6.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens

Gegenstand der Änderung ist eine ca. 4,0 ha große Fläche im Ortskern von Donaustauf.

Die zu überplanenden Flurstücke sind bereits vollständig erschlossen, mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut und werden überwiegend wohnbaulich genutzt. Die Bebauung der Grundstücke orientiert sich hauptsächlich entlang der Erschließungsstraßen, die hinteren Grundstücksteile sind unbebaut und werden als Garten genutzt.

Die Marktgemeinde möchte auf diesen Flurstücken aufgrund der konkreten Nachfrage eine Nachverdichtung der hinterliegenden Grundstücke ermöglichen. Damit soll dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Innenentwicklung entsprochen werden.

Die Änderungsflächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Donaustauf - Nord“, der am 05.05.1967 Rechtskraft erlangte.

Aufgrund der städtebaulichen Nachverdichtung von Innenbereichsflächen wird auf eine Alternativenprüfung verzichtet.

Alle wesentlichen Infrastruktureinrichtungen sind in unmittelbarer Nachbarschaft bereits vorhanden.

6.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld des Verfahrens wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Regensburg die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes „Oberes Feld 1“ für den vorliegenden Geltungsbereich geprüft und diskutiert. Zunächst sollten die Art der baulichen Nutzung sowie Baugrenzen festgesetzt werden. Im weiteren Verlauf entschied man sich sowohl gegen eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als auch gegen Baugrenzen. Der räumliche Geltungsbereich wurde mehrfach angepasst. Aus den in Kap. 3.3 „Verfahrenswahl“ genannten Gründen entschied man sich für die vorliegende Bauleitplanung.

Darüber hinaus ergaben sich keine weiteren Planungsalternativen.

6.1.3 Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Marktes Donaustauf enthält landschaftspflegerische Aussagen.

6.1.4 Sonstige Fachpläne und Verordnungen

Fachplanungen des Abfall- oder Immissionsschutzrechts sind nicht bekannt.

Weitere Fachpläne sind ebenfalls nicht bekannt.

6.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

6.2.1 Schutzgut Mensch

Die Änderungsflächen sind bereits zum Großteil bebaut, vollständig erschlossen und werden vorrangig wohnbaulich genutzt. Im Umfeld befinden sich weitere Wohnbauflächen und öffentliche Einrichtungen (Grundschule, Kinderkrippe).

Die Flächen weisen keine Aufenthalts- oder Erholungsfunktion (bezüglich Naherholung) auf, da sie bereits wohnbaulich genutzt werden. Im Umfeld bestehen keine Erholungseinrichtungen. Auf der westlichen Jahnstraße verläuft lediglich ein örtlicher Wanderweg.

Der Änderungsbereich ist von Erschließungsstraßen umgeben. Diese stellen Orts- bzw. Anwohnerstraßen dar, auf denen keine negativen Emissionen zu erwarten sind.

Von den gemeindlichen Einrichtungen westlich der Änderungsflächen gehen ebenfalls Emissionen aus, die jedoch als verträglich mit einer Wohnnutzung einzustufen sind.

6.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Änderungsflächen sind zum Großteil bereits bebaut, werden wohnbaulich genutzt und sind vollständig erschlossen. Gleiches trifft auf das städtebauliche Umfeld zu.

Gehölze oder Grünstrukturen finden sich ausschließlich in den rückwärtigen, als Garten genutzten Grundstücken. Hierbei handelt es sich vorrangig um Zier- und Obstgehölze.

Amtlich kartierte Biotop sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht vorhanden.

Schützenwerte Gehölzbestände oder andere naturschutzfachlich wertvolle Strukturen sind nicht vorhanden.

Nordwestlich des Änderungsbereiches befindet sich das amtlich kartierte Biotop „Gehölzstrukturen nordwestlich und östlich von Donaustauf“ (ID 6939-0063-006, Biotopkartierung Flachland), welches sich aus einer naturnahen Hecke/Feldgehölz, mageren Altgrasbeständen und Grünlandbrachflächen zusammensetzt. Das Biotop erstreckt sich entlang der vorhandenen Geländeböschung. Im Bereich der Jahnstraße sollte laut Kartierung das Biotop innerhalb des Straßenraumes liegen, ist jedoch faktisch nicht mehr vorhanden.

Durch die Bauleitplanung sind keine Eingriffe in die Biotopflächen vorgesehen oder geplant. Negative Beeinträchtigungen auf das Biotop sind somit nicht zu erwarten.

Aufgrund der Gebietsstruktur ist mit dem Vorkommen geschützter bzw. nach den Prüflisten der „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ geschützter Tier- und Pflanzenarten nicht zu rechnen.

6.2.3 Schutzgut Boden

Es liegen keine detaillierten Informationen zum Bodenaufbau, -beschaffenheit etc. vor.

Seitens der Gemeinde ist keine Baugrunduntersuchung vorgesehen, da sich die Baugrundstücke bereits in privatem Eigentum befinden.

Der Änderungsbereich ist bereits versiegelt und zum Großteil bebaut. Die unbebauten Flächen sind entweder gärtnerisch gestaltet/ begrünt oder werden als Wiese genutzt.

Es liegen keine Hinweise über das Vorliegen von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vor.

6.2.4 Schutzgut Wasser

Innerhalb der Änderungsflächen sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden.

Das nächstgelegene, oberirdische Gewässer ist der Altebach, der in ca. 130 m nördlicher Richtung entfernt, aus dem Donaurandbruch in Richtung Südosten verläuft und in den Reifelsbach mündet. Gemeinsam münden sie südlich von Donaustauf in die Donau.

Die Donau ist ca. 380 m Richtung Süden entfernt. Die damit verbundenen festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete sowie Hochwassergefahrenflächen befinden sich in einem ausreichenden Abstand zur Änderungsfläche.

Es liegen derzeit keine Informationen zu Schadensfällen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen oder nahegelegenen Gewässern im Änderungsbereich vor.

Die Änderungsflächen liegen außerhalb von wassersensiblen Bereichen.

Nach Auskunft der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des UmweltAtlas des BayLfU befindet sich im Bereich des Flurstücks Nr. 412/7, Gmkg. Donaustauf (Lessingstraße

1) eine „Geländesenke und potentieller Aufstaubereich“. Als Hintergrund für die Darstellung ist die derzeit fehlende Bebauung des Flurstücks zu vermuten. Die angrenzende Lessingstraße sowie die angrenzenden Parzellen/Bebauungen befinden sich bereits auf einem höheren Geländeniveau. Im Zuge einer Bebauung des Flurstücks ist ebenfalls mit einer Auffüllung des Grundstücks und dem Wegfall der Darstellung zu rechnen.

Daneben sind gemäß der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ vereinzelte Grundstücke im mittleren und südlichen Änderungsbereich sowie der südliche Teil der Lessingstraße als Fließwege mit mäßigem Abfluss (gelb) dargestellt.

Laut Begleitschreiben zur Veröffentlichung der Hinweiskarte gibt „Die Hinweiskarte ... einen ersten Anhaltspunkt für die Beurteilung eines Sturzflutrisikos. Diese Anhaltspunkte sind unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Gegebenheiten und Verhältnissen für den konkreten Einzelfall zu plausibilisieren und ggf. näher zu untersuchen. ... Maßgeblich sind stets die örtlichen Verhältnisse im konkreten Einzelfall, die einer individuellen, risikoangepassten Beurteilung zu unterziehen sind.“

Eine nachrichtliche Darstellung der o.g. Informationen in der Planzeichnung zum Bebauungsplan ist gemäß dem Begleitschreiben nicht erforderlich.

6.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Die Änderungsflächen befinden sich im Ortskern von Donaustauf, rund 350 m nordöstlich der Burgruine Donaustauf.

Im Westen grenzen Wohnbauflächen, die Grundschule sowie eine Kinderkrippe an. Im Norden, Osten und Süden setzen sich ebenfalls Wohnbauflächen fort.

Die Änderungsflächen sind von Norden nach Südosten geneigt.

Landwirtschaftliche Nutzflächen (insbesondere Grünland) fördern die kleinklimatische Frischluftzufuhr (Kaltluftentstehung) und Durchlüftung. Diese sind, ebenso wie forstwirtschaftliche Nutzflächen, im Umfeld in ausreichendem Umfang vorhanden.

Großräumig versiegelte und bebaute Flächen im näheren Umfeld existieren bereits. Die Änderungsflächen selbst sind ebenfalls zum Großteil bebaut und versiegelt. Somit erfüllt sie keine Funktion als überregionales Frischluftentstehungsgebiet.

Kleinklima und Luftqualität liegen im Normbereich ländlicher Siedlungsstrukturen.

6.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Änderungsflächen sind von Norden nach Südosten geneigt.

Sowohl die Änderungsflächen als auch das städtebauliche Umfeld sind bereits mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Lediglich die innenliegenden Hintergrundstücke sind unbebaut. Vereinzelt hat bereits eine Nachverdichtung stattgefunden (Flurstück Nr. 425/3).

Aufgrund der Topografie der Fläche entsteht eine Fernwirkung ausschließlich in Richtung Südosten.

Das städtebauliche Umfeld ist geprägt von Gebäuden, Straßen und technischen Infrastrukturen sowie umliegende Waldflächen.

6.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegt innerhalb des südlichen Änderungsbereiches das Bodendenkmal „Siedlungen der Frühbronzezeit, der Hallstattzeit und des Frühmittelalters“ (D-3-6939-0047) vor.

Im weiteren Umfeld befinden sich weitere Boden-, Bau- und landschaftsprägende Denkmäler.

6.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Sind derzeit nicht bekannt.

6.3 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Änderung

6.3.1 Schutzgut Mensch

Während der Bauphase entstehen temporäre Beeinträchtigungen durch Lärm (und Staub) auf die umliegende Bebauung (baubedingt).

Nach der Nachverdichtung ist eine geringfügige Erhöhung der Verkehrsbewegungen und des -lärms im Umfeld zu erwarten. Gegebenenfalls gibt es ‚Lärmspitzen‘ in den Morgen- und Abendstunden. Negative Auswirkungen sind jedoch aufgrund der bereits bestehenden Wohnnutzungen im Umfeld und damit verbundene, bereits bestehende Verkehrsemissionen nicht zu erwarten.

Die Flächen sind bereits bebaut und werden wohnbaulich genutzt.

Durch die Nachverdichtung wird es zu einer Veränderung der optischen Wahrnehmung des Ortsbildes kommen, die neue Bebauung wird jedoch nur im Zusammenhang mit der umliegenden Bebauung wahrnehmbar sein.

Eine negative Beeinträchtigung der bestehenden Bebauung durch Verschattung oder eine zu große Grundfläche der Neubauten kann durch die Abstandsflächenregelungen der BayBO sowie die getroffenen Festsetzungen minimiert werden.

Durch den Bebauungsplan entstehen voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

6.3.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen

Da die Flächen bereits wohnbaulich genutzt, bebaut und vollständig erschlossen sind, liegt ein Standort mit relativ geringer Wertigkeit (Ausgangssituation) für Naturhaushalt, Landschaftsökologie sowie die angestammte Flora und Fauna vor.

Aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen in den rückwärtigen Gartengrundstücken sind Grünstrukturen innerhalb des Änderungsbereiches vorhanden. Diese zeichnen sich jedoch hauptsächlich aus Ziergehölzen und Sträuchern aus.

Nach Abarbeitung/ Abschichtung der entsprechenden Pflanzen- und Tiergruppen (SaP-Prüf-liste des LFU) ist auszuschließen, dass gemäß der einschlägigen Richtlinien und Gesetze geschützte Tierarten der Tiergruppen Säugetiere (Biber, Fledermäuse), Kriechtiere (Zauneidechse), Lurche (Gelbbauchunke, Wechselkröte, Knoblauchkröte, Laubfrosch), Libellen (Grüne Keiljungfer), Weichtiere (Gemeine Flussmuschel) sowie Gefäßpflanzen (Kriechender Sellerie) aufgrund der Lebensraumausstattung des Änderungsgebietes vorkommen, bzw. im Gebiet den Hauptlebensraum (Lebens- und Fortpflanzungsstätten) haben.

Es ist damit zu rechnen, dass hauptsächlich euryöke Arten (relativ tolerant gegenüber Veränderungen oder Beeinträchtigungen ihres Habitats) in der Änderungsfläche insofern vorkommen, als dass sie diese in den Vegetationsmonaten als (Teil-)Lebensraum, bzw. erweitertes Jagd- oder Nahrungsareal nutzen. Nahrungsgäste ohne engen Bezug (Brut, Hauptlebensraum) zum Untersuchungsgebiet sind daher zu erwarten.

Aufgrund der Struktur des Änderungsgebietes (bereits bebaut und erschlossen) gelten vor allem bodenbrütende Vogelarten (der potentiell vorkommenden, geschützten Vogelarten) als prüfungs- und planungsrelevant. Insbesondere die nach Gemeinschaftsrecht der EU geschützte Brutvogelart Feldlerche; ihre Lebensraumansprüche werden generell erfüllt. Jedoch ist aufgrund der bestehenden Nutzungen sowie der Straßen im Umfeld auszuschließen, dass die Feldlerche in der Änderungsfläche einen Brut- oder Hauptlebensraum haben könnte.

Gleiches gilt für das Rebhuhn. Diese Art bevorzugt strukturreiche, extensiv bewirtschaftete Ackerbrachen; weniger solch intensiv genutzte Wohnbauflächen.

Durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen entstehen neue Lebensstätten und -räume für Tiere und Pflanzen. Allerdings ist zu erwarten, dass sich hier aufgrund der räumlichen Bedingungen (Wohnbaugelände, Ortsstraßen, Schule) keine seltenen Tierarten ansiedeln.

Weder artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, noch CEF Maßnahmen sind erforderlich. Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG werden nicht erfüllt. Eine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht angezeigt.

Eine Betroffenheit des Schutzgutes „Pflanzen und Tiere“ liegt allenfalls in geringem Maße vor.

6.3.3 Schutzgut Boden

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden wesentliche Teile der derzeit unbebauten Flächen zukünftig versiegelt.

Aufgrund der fehlenden landwirtschaftlichen Nutzung kann keine natürliche Ertragsfunktion des Bodens für die Landwirtschaft verloren gehen.

Mit Umsetzung der Bauleitplanung erfährt das Schutzgut Boden deutliche Auswirkungen.

Durch die Beschränkung der max. möglichen Überbauung (GRZ 0,35) sowie Festsetzungen zum Grünflächenanteil (50% der Grundstücksfläche) können jedoch erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Die Änderungsflächen sind bereits zum Großteil überbaut und erschlossen.

6.3.4 Schutzgut Wasser

Fließ- und Stillgewässer sind im Änderungsbereich bzw. in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden.

Bei einer Bebauung kann aufgrund der zulässigen Grundfläche ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers nicht mehr an Ort und Stelle dem Boden zugeführt werden. Eine Versickerung ist vermutlich nicht möglich.

Das auf den bebaubaren Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zunächst auf Privatgrund zurückzuhalten und anschließend an den öffentlichen Regenwasserkanal abzugeben. Das Grauwasser kann zur Bewässerung genutzt werden.

Aufgrund der vorliegenden Informationen aus der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des UmweltAtlas des BayLfU ergeben sich derzeit keine notwendigen oder erforderlichen Maßnahmen.

Der Änderungsbereich ist bereits erschlossen und zum Großteil bebaut. Die vorliegende Bauleitplanung dient der Nachverdichtung von bereits erschlossenen und bereits entwickelten Bauflächen (BauGB § 30er Bereich).

Aus diesem Grunde wird von einer Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie einer Risikobeurteilung abgesehen.

Aus den o.g. Gründen wird auch von einer Erschließungskonzeption mit Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Wasserver- und Abwasserentsorgung einschließlich Niederschlagswasserentsorgung abgesehen.

Die Bauleitplanung hat voraussichtlich keinen negativen bzw. allenfalls geringen negativen Einfluss auf das Schutzgut Wasser und den lokalen Wasserhaushalt (Grundwasser).

6.3.5 Schutzgut Klima / Luft

Die untersuchte Fläche weist aufgrund ihrer Lage und Ausgangssituation kleinklimatisch eine geringfügige bis keine Funktion als Frischluftlieferant auf. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung im und um die Änderungsflächen herum ist ein Durchzug von Kaltluft bereits behindert.

Negative Auswirkungen auf bestehende Frischluftentstehungsgebiete im Umfeld und deren Fließrichtung sind somit nicht zu erwarten.

Die festgesetzte GRZ von 0,35 lässt einen geringen bis mittleren Versiegelungsgrad erwarten. Aufheizeffekte, wie sie im Städtischen vorherrschen, sind zu erwarten.

Die grünordnerischen Festsetzungen zu privaten Grünflächen sowie zur Anpflanzung von Bäumen dienen als Minimierungsmaßnahmen.

Durch die zu erwartende Bebauung sind keine erheblichen zusätzlichen Luftimmissionen auf das Umfeld zu erwarten; nicht erheblicher als von der bestehenden Bebauung ausgehend.

Durch die vorliegende Änderung entstehen keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft.

6.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Änderungsgebiet ist trotz seiner zentralen Lage im Ortskern aufgrund der vorhandenen Topographie und umliegenden Bebauung nicht vollständig einsehbar. Es entsteht lediglich eine Fernwirkung in Richtung Südosten.

Die Neubauten werden sich baulich in das bereits bestehende Wohnbaugebiet einfügen, da eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücke zu erwarten ist. Diese werden ausschließlich im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung wahrnehmbar sein.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen können negative Auswirkungen vermieden werden.

Mit Umsetzung der geplanten Bebauung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild. Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise entsprechen dem gesetzlichen Rahmen sowie den bisherigen Festsetzungen, die auch für die bereits bestehende Bebauung galt.

Im Änderungsbereich ist ein Bodendenkmal vorhanden. Es ist Art. 7 BayDSchG zu beachten.

6.3.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Deckblattänderung (keine Bauleitplanung) bliebe die Bestandssituation unverändert.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen würden weiterhin als Gartengrundstück genutzt werden.

Der vorhandene Bedarf an Wohnbauflächen würde an anderer, städtebaulich weniger geeigneter Stelle im Gemeindegebiet oder im Außenbereich mit einem höherem Planungs- und Erschließungsaufwand mittelfristig zu nicht quantifizierbaren Eingriffen führen.

Zudem wären bei einer Entwicklung an anderer Stelle Nutzungskonflikte mit angrenzenden Nutzungen (bspw. Gewerbe) zu erwarten.

Die Marktgemeinde könnte keine Innenentwicklung durch Nachverdichtung ermöglichen.

6.3.8 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

In der Abwägung ist die bauliche Entwicklung entsprechend dem vorliegendem Bedarf und dem Entwicklungsziel des Marktes Donaustauf nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB/EAG Bau) vorrangig vor Entwicklungen an anderen Stellen einzustufen.

Aufgrund der zu erwartenden Bebauung und Versiegelungen durch die Deckblattänderung sind grundsätzlich für alle Schutzgüter Auswirkungen zu erwarten. Diese sind jedoch aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und Versiegelung als geringfügig einzustufen und in den vorigen Kap. erläutert.

6.3.9 Ausgleichsmaßnahmen

Es sind keine naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen erforderlich.

6.4 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung

In der Bauleitplanung werden unter dem Gesichtspunkt der Vorausschau auch die Belange des Artenschutzes im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes ermittelt und bewertet, wobei die Gemeinde die Untersuchungstiefe angemessen festlegt.

Zur Ermittlung der Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter erfolgte eine Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie eine Ortsbegehung.

6.5 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Es lagen keine wesentlichen Schwierigkeiten vor.

6.6 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Ein grenzüberschreitender Charakter der möglichen Auswirkungen liegt nicht vor.