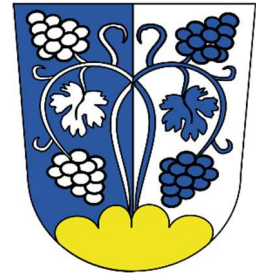


Markt Donaustauf

Wörther Straße 5
93093 Donaustauf
Tel. 09403/9502-0
Fax 09403/9502-80



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Seniorenwohnen an der Bayerwaldstraße“

Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB

Begründung

ENTWURF

Planstand 22.12.2025

Vorentwurfsfassung: 08.10.2025
Entwurfsfassung: 22.12.2025
Satzungsfassung: ##.##.####

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	4
1.1	Anlass und Ziel	4
1.2	Erfordernis der Planung	4
1.3	Vorhabenträgerin	5
2	Ausgangssituation	5
2.1	Geografische Lage, Topografie.....	5
2.2	Nutzung und Erschließung	6
2.3	Angrenzende Nutzungen	7
2.4	Eigentumsverhältnisse.....	7
2.5	Bedarfssituation	7
3	Verfahrenswahl.....	7
4	Planungsrechtliche Bindungen.....	8
4.1	Landes- und Regionalplanung	8
4.1.1	Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP Bayern).....	8
4.1.2	Vorgaben des Raumordnungsplans der Region 11	10
4.2	Kommunale Vorgaben	13
4.2.1	Flächennutzungsplan (Entwicklungsgebot)	13
4.2.2	Bebauungsplan	14
4.2.3	Sonstige städtebauliche Planungen	15
4.3	Sonstige öffentliche Belange	16
5	Städtebauliches Konzept.....	17
6	Begründung der Festsetzungen.....	17
6.1	Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB, § 4 BauNVO.....	17
6.2	Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO	18
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	18
6.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ).....	18
6.2.3	Wandhöhe und Höhenlage.....	19
6.2.4	Anzahl der Vollgeschosse	20
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO, § 23 BauNVO.....	20
6.3.1	Bauweise	20
6.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	20
6.4	Abstandsflächen	20

6.5	Verkehrsflächen und Flächen zu belasten mit Geh- und Fahrradfahrrechten.....	21
6.6	Aufschüttungen.....	21
6.7	Stellplätze.....	21
6.8	Grünordnung, § 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB.....	22
6.9	Örtliche Bauvorschriften, § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 2, 5, Abs. 2 BayBO	23
6.9.1	Dachgestaltung.....	23
6.9.2	Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie.....	23
6.9.3	Werbeanlagen.....	23
6.9.4	Beleuchtung.....	23
7	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	23
7.1	Erschließung.....	23
7.1.1	Verkehrerschließung.....	23
7.1.2	Trinkwasserversorgung.....	25
7.1.3	Abwasserentsorgung.....	25
7.1.4	Schmutzwasser.....	26
7.1.5	Niederschlagswasserentsorgung.....	26
7.1.6	Stromversorgung, Telekommunikation.....	26
7.1.7	Energieversorgung.....	27
7.1.8	Abfallentsorgung.....	27
7.1.9	Brandschutz.....	27
7.2	Immissionsschutz.....	27
7.2.1	Verkehrsgeräusche.....	27
7.2.2	Anlagengeräusche.....	28
7.2.3	Freiflächen.....	29
7.2.4	Baulicher Schallschutz.....	29
7.3	Natur- und Landschaftsschutz.....	30
7.4	Artenschutz.....	30
7.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	31
7.6	Baugrund und Bodenverhältnisse.....	31
7.7	Wasser.....	31
7.7.1	Grundwasser.....	32
7.7.2	Starkregen und Sturzfluten.....	32
7.7.3	Überschwemmungsgebiet.....	32
7.8	Denkmalschutz.....	34
8	Anlagen.....	36

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Anlass und Ziel

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenwohnen an der Bayerwaldstraße“ ist, dass der Markt Donaustauf seine beiden aktuell brachliegenden Grundstücke mit den Flst. 616/1 und 616/2 der Gemarkung Donaustauf im Sinne der Innenentwicklung einer neuen Nutzung zuführen will.

Der Markt Donaustauf will der hohen Nachfrage nach Seniorenwohnungen bzw. der Versorgung älterer und pflegebedürftiger Menschen nachkommen und ein modernes, ambulant ausgerichtetes Versorgungs- und Wohnkonzept ermöglichen, um individuelle Pflegebedarfe flexibel und wohnortnah abzudecken und die Lebensqualität der Senior*innen im eigenen Appartement oder in der Demenz-Wohngemeinschaft durch die Möglichkeit der Inanspruchnahme umfassender Pflege-, Service- und Betreuungsangebote nachhaltig zu sichern.

Um dieses Ziel zu erreichen hat der Markt Donaustauf die beiden Grundstücke an der Bayerwaldstraße, die Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind, im Rahmen einer Konzeptausschreibung für die Nutzung als Wohnmöglichkeit für Senioren öffentlich ausgeschrieben. Die Dr. Rosenkranz & Ehrenreich Grundbesitz eGbR hat hierbei den Zuschlag bekommen und wird zeitnah einen Kaufvertrag mit entsprechenden Zielbindungen mit dem Markt Donaustauf abschließen.

Für das vom Markt Donaustauf favorisierte Konzept bedarf es der Schaffung entsprechenden Planungsrechts auf den Grundstücken, das mit dem gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden soll.

Ziel der Bauleitplanung ist es, die aktuell ungenutzten bzw. brachliegenden Flächen in Wohnbauflächen für eine Nutzung als Senioren-Servicehaus mit großzügigen Freiflächen umzuwandeln sowie eine direkte Wegeverbindung zwischen der Baronstraße und der Bayerwaldstraße zu schaffen.

Durch die Planung soll die Versorgung älterer Menschen mit individuellen Pflegebedarfen in Donaustauf gedeckt werden.

Mit der Bauleitplanung kann somit ein vorhandenes Innenentwicklungspotential in Donaustauf gemäß den Zielen der Landes- und Regionalplanung sowie gemäß den Grundsätzen in § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) nutzbar gemacht werden.

1.2 Erfordernis der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die hier vorgesehene Umnutzung der aktuell brachliegenden Grundstücke ist aufgrund der Größe der geplanten Bebauung sowie der betroffenen Belange nur im Rahmen einer Bauleitplanung möglich.

Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 1 Abs. 3 BauGB, um die Planungsziele ebenso wie die Umsetzung des konkreten Konzepts des Vorhabenträgers zu sichern.

1.3 Vorhabenträgerin

Vorhabenträgerin ist die Dr. Rosenkranz & Ehrenreich Grundbesitz eGbR mit Sitz in Teublitz (Amtsgericht Amberg, GsR 94).

Die Vorhabenträgerin hat im Rahmen der gemeindlichen Konzeptvergabe den Zuschlag für die Vorhabengrundstücke erhalten. Die Vorhabenträgerin wird zeitnah mit entsprechendem Kaufvertrag, der Zielbindungen für das Vorhaben enthalten wird, das Eigentum an den Grundstücken Flst. 616/1 und 616/2 vom Markt Donaustauf erwerben.

Die Vorhabenträgerin hat bereits mehrere Senioren-Service-Häuser realisiert und hat daher umfangreiche Erfahrungen in diesem speziellen Segment. Insbesondere durch die enge Zusammenarbeit mit dem späteren Pächter/Betreiber sowohl in anderen Projekten als auch bei der Erarbeitung des Konzepts in Vorbereitung auf die Bewerbung bzw. bereits in einer frühen Phase der Planung kann sichergestellt werden, dass ein nutzungsoptimiertes Gebäude geplant und realisiert wird.

2 Ausgangssituation

2.1 Geografische Lage, Topografie

Der Markt Donaustauf liegt ca. 10 km östlich von Regensburg, am Rande des Bayerischen Waldes, auf ca. 390 m über dem Meeresspiegel.

Das Planungsgebiet liegt im Ortskern von Donaustauf westlich des Burgbergs an der Bayerwaldstraße und ist als eben zu bezeichnen.

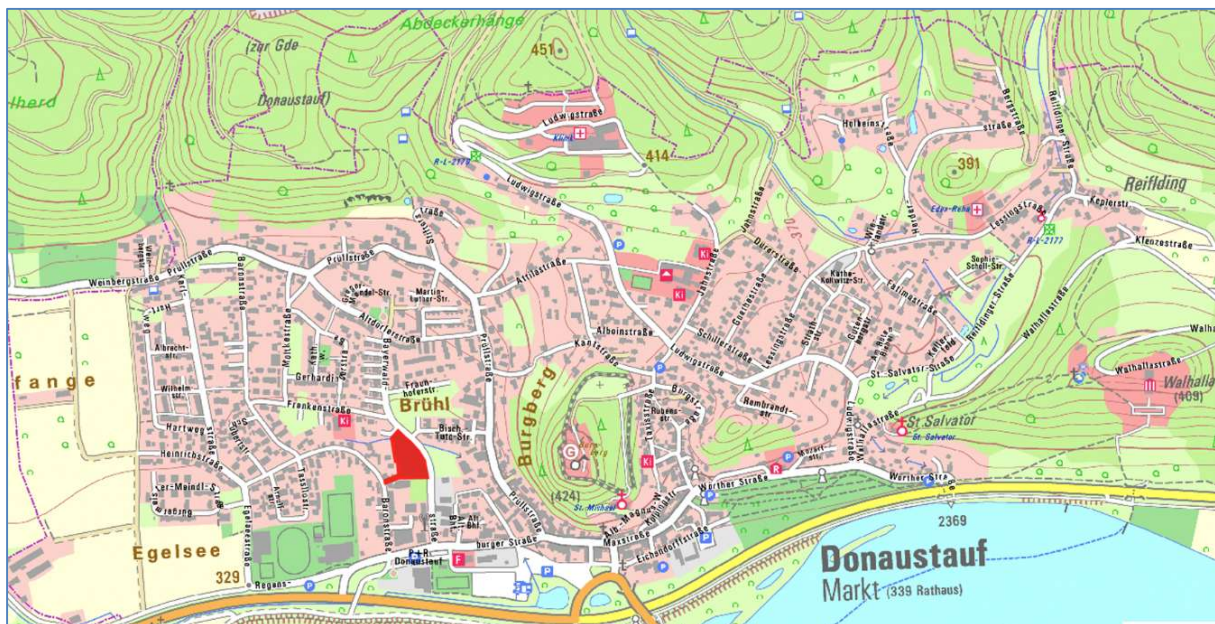


Abb 1. Lage des Geltungsbereichs im Markt Donaustauf (rot), m o.M. (Quelle: Bayernatlas, 06.10.2025)

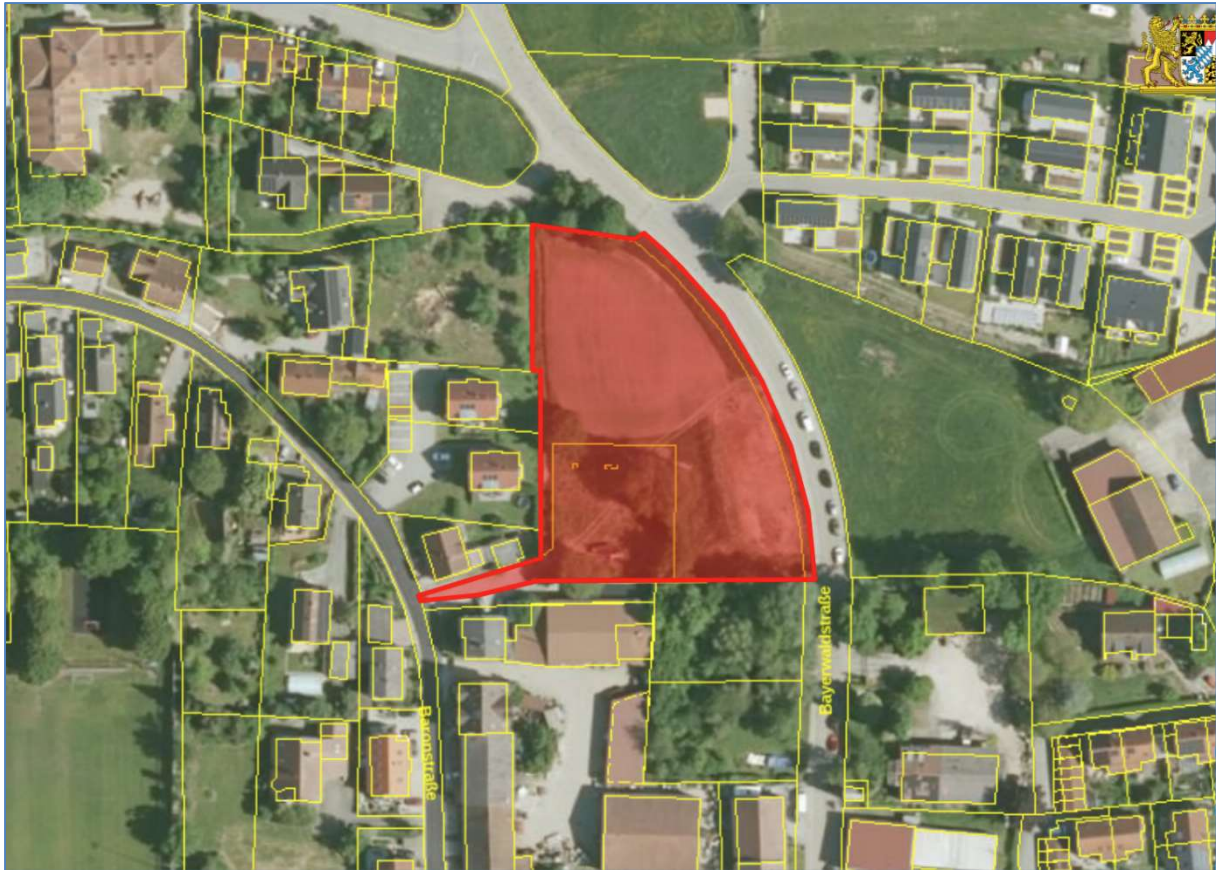


Abb 2. Luftbild des Geltungsbereichs im Markt Donaustauf (rot), m o.M. (Quelle: Bayernatlas, 06.10.2025)

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 5.185 m² und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet (WA)	4.911 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	274 m ²
Gesamt	5.185 m²

2.2 Nutzung und Erschließung

Das Plangebiet wurde bisher in wesentlichen Teilen als Brache und Blühfläche genutzt und ist insoweit unbebaut. Im südwestlichen Bereich des Grundstücks standen vormals zwei Gebäude, die vom Markt Donaustauf nach dem Erwerb der Grundstücke abgerissen wurden.

Östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Bayerwaldstraße.

Es besteht in der Natur eine nicht ausgebaute und nicht öffentlich gewidmete Fußwegverbindung (Trampelpfad) zwischen Bayerwaldstraße und Baronstraße, die im Rahmen der Planung nunmehr rechtlich gesichert und baulich hergestellt bzw. ertüchtigt werden soll, um eine dauerhafte Fuß- und Radwegverbindung zwischen der Baronstraße und der Bayerwaldstraße zu schaffen.

Das Plangebiet ist gut an den ÖPNV angeschlossen. Die nächsten Bushaltestellen befinden sich direkt an der Einmündung der Bayerwaldstraße in die Regensburger Straße ca. 200 m südlich des Plangebiets.

2.3 Angrenzende Nutzungen

Im Südwesten und Westen grenzen Wohnbauflächen an. Im Nordosten und Osten grenzt die Bayerwaldstraße an das Plangebiet an. Jenseits dieser setzt sich in nordöstliche Richtung die Siedlungsstruktur durch ein Neubaugebiet mit Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern fort. Im Osten grenzt jenseits der Bayerwaldstraße eine Wiese an, die landwirtschaftlich genutzt wird. Im Süden grenzt ein Wäldchen an, das wiederum an eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle angrenzt, die nicht mehr genutzt wird und in eine gemischte Wohn-Gewerbenutzung umgenutzt wurde.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke mit den Flst. 616/1 und 616/2 der Gemarkung Donaustauf stehen noch im Eigentum des Markts Donaustauf. Mit einem entsprechenden Kaufvertrag mit Zielbindung wird die Vorhabenträgerin die Grundstücke Flst. 616/2 und 616/1 vom Markt Donaustauf erwerben.

Die einbezogene Teilfläche der Bayerwaldstraße (Grundstück Flst. 608/25) steht im Eigentum des Markts Donaustauf.

2.5 Bedarfssituation

Die Bedarfssituation hinsichtlich Wohnflächen für Senioren ist insbesondere aufgrund des demographischen Wandels und der immer älter werdenden Bevölkerung in ganz Deutschland stetig steigend und größtenteils nicht gedeckt.

In Donaustauf gibt es aktuell kein Angebot für ältere und pflegebedürftige Menschen, weswegen der Gemeinderat beschlossen hat, diesem hohen Bedarf insbesondere für Bürger der Gemeinde und umgebender Gemeinden gerecht zu werden und diese Mitten im Ortskern liegenden Grundstücke mit hervorragender Anbindung an Nahversorger und Ärzte der Nutzung für ein Senioren-Servicehaus zuzuführen.

3 Verfahrenswahl

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll eine in der Vergangenheit teilweise wohnwirtschaftlich genutzte und aktuell brach liegende Fläche im Sinne der Wiedernutzbarmachung in eine (vollständige) Wohnbaufläche umgewandelt und im Sinne der Innenentwicklung nachverdichtet werden. Aus diesem Grund erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Die Planungsflächen liegen in einem „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ nach § 34 BauGB.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 5.185 m².

Dabei dürfen 1.964 m² an Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 2 BauNVO überbaut werden. Damit wird der vom Gesetzgeber in § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB vorgegebene Grenzwert von 20.000 m² Grundfläche deutlich unterschritten.

Im Folgenden werden die für die Planung relevanten Ziele (Z) bzw. Grundsätze (G) kursiv und die jeweilige Vereinbarkeit der Planung mit den aufgeführten Zielen und Grundsätzen des LEP dargestellt.

LEP Kapitel 3 Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

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

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

[...]

(G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(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.

Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern zur Siedlungsstruktur

Durch die bedarfsorientierte Ausschreibung bzw. Konzeptvergabe zur Schaffung von Wohnraum für Senioren mit individuellen Pflegebedarfen wird sichergestellt, dass der durch den demographischen Wandel steigende Bedarf an altersgerechtem Wohnen gedeckt wird.

Der Markt Donaustauf hat dabei bewusst eine der wenigen und sich im Eigentum des Marktes befindlichen Flächen nahe dem Ortskern für die Realisierung eines Senioren-Servicehauses ausgeschrieben, um damit die Versorgung älterer Menschen mit altersgerechtem Wohnraum im Ortsinneren sicherzustellen.

Die Flächen an der Bayerwaldstraße und damit die Anbindung an die gesamte innerörtliche Infrastruktur mit Nahversorgern, Busanbindung, Ärzten etc. eignet sich dabei besonders für die Schaffung von Wohnraum für ältere Menschen mit teils eingeschränkter Mobilität.

Das Vorhaben entspricht damit einer klassischen Innenentwicklung.

Die Planung als Geschosswohnungsbau sichert eine hohe Flächeneffizienz und stellt durch die gleichzeitige Schaffung von Grünflächen für die Allgemeinheit im Ortskern eine städtebaulich sinnvolle Nutzung des Grundstücks dar.

Die Planung erfüllt somit die Ziele und Grundsätze des LEP Bayern zur Siedlungsstruktur.

LEP Bayern Kapitel 1.2 Demographischer Wandel

1.2.2. Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

(G) Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.

Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern bzgl. des demographischen Wandels

Mit der Schaffung von Seniorenwohnungen mit unterschiedlichen Pflegebedarfen und damit insbesondere auch die Schaffung von altersgerechten Wohnungen für Ortsansässige werden die Grundsätze des LEP Bayern bzgl. des demographischen Wandels erfüllt.

4.1.2 Vorgaben des Raumordnungsplans der Region 11

Für das Plangebiet besteht der Regionalplan der Region 11, Region Regensburg in der Fassung gemäß sechster Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Regensburg vom 10.12.2019, der am 01.03.2020 in Kraft getreten ist.

Im Folgenden werden die für die Planung relevanten Ziele (Z) bzw. Grundsätze (G) kursiv und die jeweilige Vereinbarkeit der Planung mit den aufgeführten Zielen und Grundsätzen des Regionalplans dargestellt.

Regionalplan 11 – Kapitel B II. Raumstrukturelle Entwicklung

3. Raumstruktur

3.1 Zentrale Orte der Grundversorgung

3.1.1 (Z) Als Grundzentren zur wohnstandortnahen Versorgung der Bevölkerung ihrer entsprechenden Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedarfs der Grundversorgung werden folgende Gemeinden festgelegt, wobei durch Schrägstrich verbundene Gemeindennamen Doppelgrundzentren bezeichnen:

[...]

Landkreis Regensburg

Alteglofsheim/Köfering, Barbing, Beratzhausen, Bernhardswald, Donaustauf, Hemau, Kallmünz Laaber, Lappersdorf, Nittendorf, Mintraching, Obertraubling, Pentling, Pettendorf, Schierling, Sinzing, Sünching, Tegernheim, Wenzelbach, Wörth a.d.Donau/Wiesent, Zeitlarn

3.1.2 Ausbau der Zentralen Orte der Grundversorgung

(Z) Die Grundzentren sind in ihren Versorgungsfunktionen zu sichern und weiterzuentwickeln.

Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans 11 bzgl. der Raumstrukturellen Entwicklung

Der Markt Donaustauf ist ein Grundzentrum im Verdichtungsraum des Regionalzentrums Regensburg.

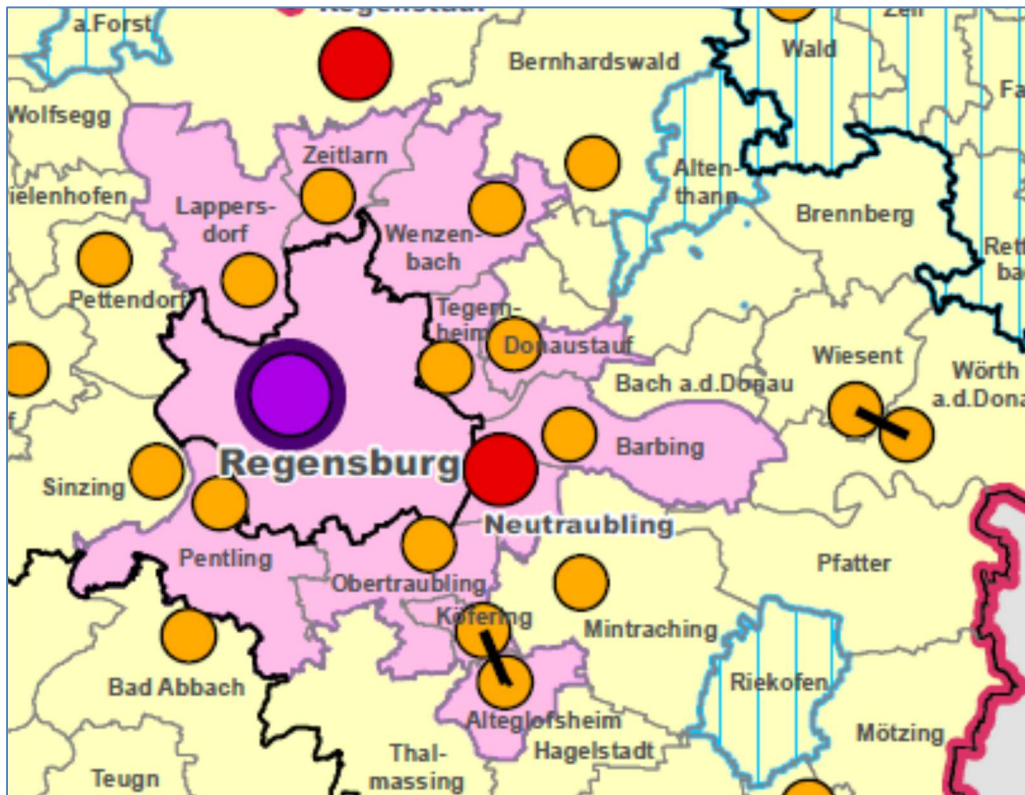


Abb. 4. Regionalplan 11 (Region Regensburg), Strukturkarte (Ausschnitt)

Durch die Planung von altersgerechten Wohnungen für ältere Menschen mit unterschiedlichen Pflegebedarfen wird die Versorgung der älteren Bevölkerung mit adäquatem Wohnraum, insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, erreicht.

Die Planung erfüllt damit die Ziele des Regionalplans 11 der Region Regensburg bzgl. der Raumstrukturellen Entwicklung.

Regionalplan 11 – Kapitel B II. Siedlungswesen

3 Wohnungswesen und gewerbliche Siedlungswesen

3.1 (Z) In allen Teilräumen der Region, insbesondere jedoch im Oberzentrum Regensburg, im möglichen Oberzentrum Neumarkt i.d.Opf. sowie in den Mittelzentren Cham und Kelheim sollen für Wohnungsbau geeignete Flächen in ausreichendem Umfang bereitgestellt werden.

3.2. [...]

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

Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans 11 bzgl. Siedlungswesen

Mit dem Plangebiet werden neue Flächen für die wohnbauliche Siedlungstätigkeit in Form von Geschosswohnungsbau für Seniorenwohnungen bereitgestellt. Die Versorgung mit altersgerechten Wohnungen trägt dabei gerade dem Bedarf im Markt Donaustauf aber auch den sonstigen Gemeinden in der Verwaltungsgemeinschaft (Bach und Altenthann) sowie dem sonstigen Landkreis Rechnung und erfüllt damit die Ziele des Regionalplans 11 der Region Regensburg hinsichtlich des Siedlungswesens.

Regionalplan 11 – Kapitel B VI. Soziale und kulturelle Infrastruktur

2 Soziale Infrastruktur

2.3 Pflege- und Seniorenangebote

2.3.1 (G) Stationäre Wohn- und Pflegeeinrichtungen und ambulant sozial-pflegerische Dienste sollen in der Region flächendeckend zur Verfügung stehen. Die Umsetzung innovativer und kooperativer Ansätze und Angebote, die ein möglichst selbstbestimmtes Leben und Wohnen im Alter ermöglichen, sowie das kommunale Engagement spielen für die Sicherstellung von Pflege- und Seniorenangeboten eine wichtige Rolle und sollen daher besonders gefördert werden.

2.3.2 (G) Seniorenwohnanlagen sowie Alten- und Pflegeeinrichtungen sollen in räumlicher Nähe zu seniorenaffinen Daseinsvorsorgeeinrichtungen entstehen sowie in bestehende Siedlungsstrukturen integriert und an den ÖPNV angebunden werden

Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans 11 bzgl. sozialer und kultureller Infrastruktur

Die Vorgaben und Ziele des Markts Donaustauf für die Entwicklung des Plangebiets spiegeln die Ziele des Regionalplans 11 Region Regensburg wieder. Durch die Realisierung eines Senioren-Servicehauses in einem Markt ohne aktuelles Angebot in diesem Bereich können ältere Menschen in den vorgesehenen Appartements ein selbstbestimmtes Leben führen und durch die Möglichkeit der Zubuchung einzelner Module auf Wunsch alle Bedarfe des täglichen Lebens decken. Durch die Lage im Ortskern und die Anbindung an Nahversorger, soziale Infrastruktur und die unmittelbare Nähe zu ÖPNV-Anbindungen wird eine optimale Möglichkeit für altersgerechtes Wohnen geschaffen.

Die Planung erfüllt damit die Ziele des Regionalplans 11 der Region Regensburg hinsichtlich der sozialen und kulturellen Infrastruktur.

4.2 Kommunale Vorgaben

4.2.1 Flächennutzungsplan (Entwicklungsgebot)

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes teilweise als allgemeines Wohngebiet (WA, rot) und teilweise als Mischgebiet (MI, braun) dargestellt.

Im Westen und Südwesten grenzt ein weiteres Mischgebiet (MI) an, im Norden, Nordosten sowie im Süden grenzt Allgemeine Wohngebiete (WA) an.

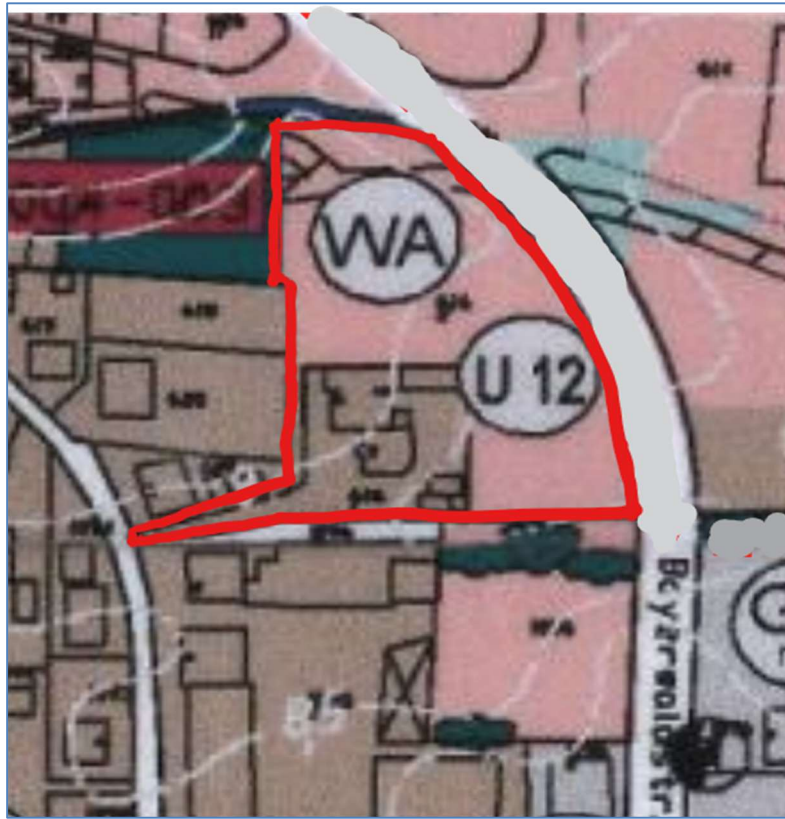


Abb. 5. Geltender Flächennutzungsplan des Markts Donaustauf (Ausschnitt)

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB kann der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden, soweit dieser der aktuellen Planung entgegenstehen sollte.

Gemäß der in Anlage beigefügten Berichtigung erfolgt eine Berichtigung der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan in ein Allgemeines Wohngebiet für das gesamte Plangebiet.

Unter Berücksichtigung dessen entspricht der vorliegende Bebauungsplan somit in Art und Umfang den Ausführungen des Flächennutzungsplanes. Damit ist das städtebauliche Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB beachtet.

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

4.2.2 Bebauungsplan

Teile des Plangebiets liegen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Bayerwaldstraße“, bekannt gemacht am 05.12.1997, in Donaustauf. Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet (SO) „Betreutes Wohnen“ fest.

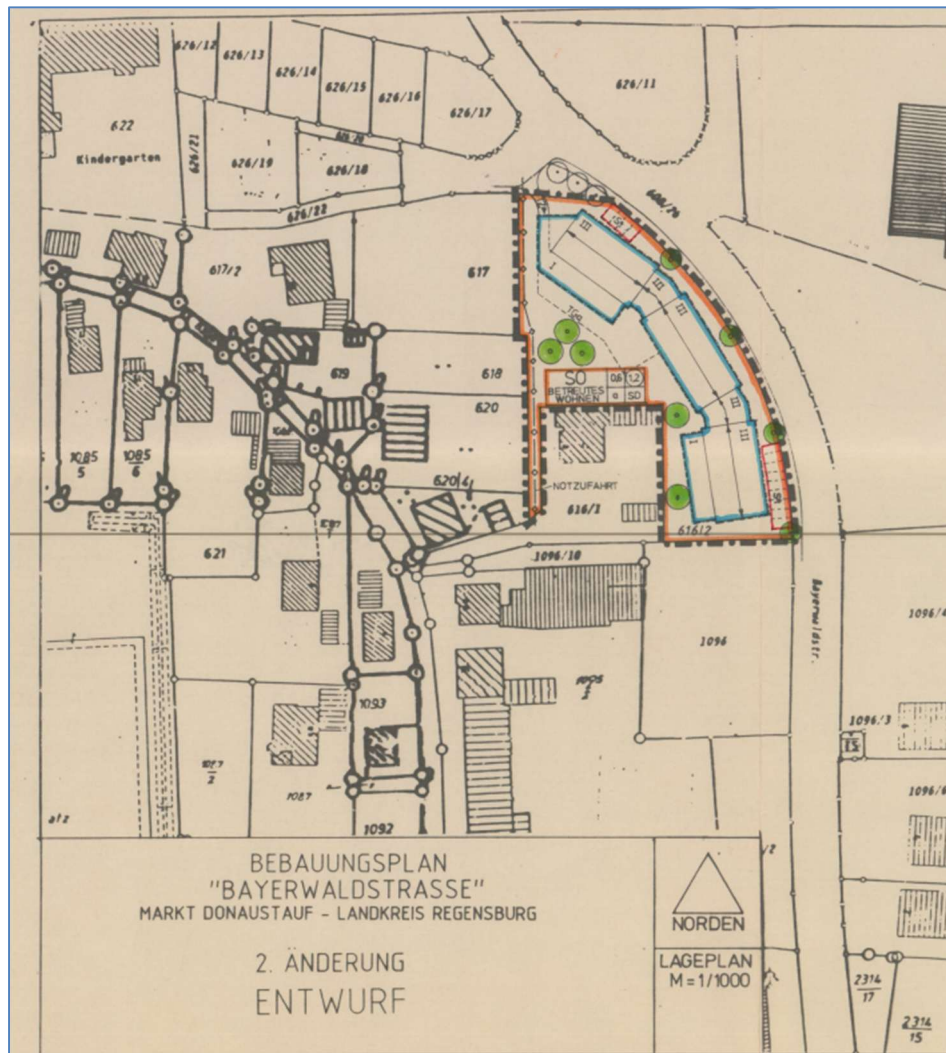


Abb. 6: Auszug aus 2. Änderung des Rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bayerwaldstraße“ in Donaustauf vom 05.12.1997

Von einer Änderung des bestehenden Bebauungsplans wird aufgrund des Umstands, dass der bestehende Bebauungsplan nicht das gesamte aktuelle Plangebiet abdeckt und zudem ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden soll, abgesehen. Mit dem gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als „neueres“ Recht wird damit der bestehende Bebauungsplan als „älteres“ Recht“ in seinem Geltungsbereich ersetzt (etwa BVerwG, Urt. v. 10.08.1990 - 4 C 3/90).

4.2.3 Sonstige städtebauliche Planungen

Das Plangebiet ist weiterhin Teil des Integralen Konzepts zum Sturzfluten- und Risikomanagement des Marktes Donaustauf vom 15.07.2024, dass die Fließrichtung des Wassers sowie die Wassertiefen bei einem 30jährigen Regenereignis darstellt.

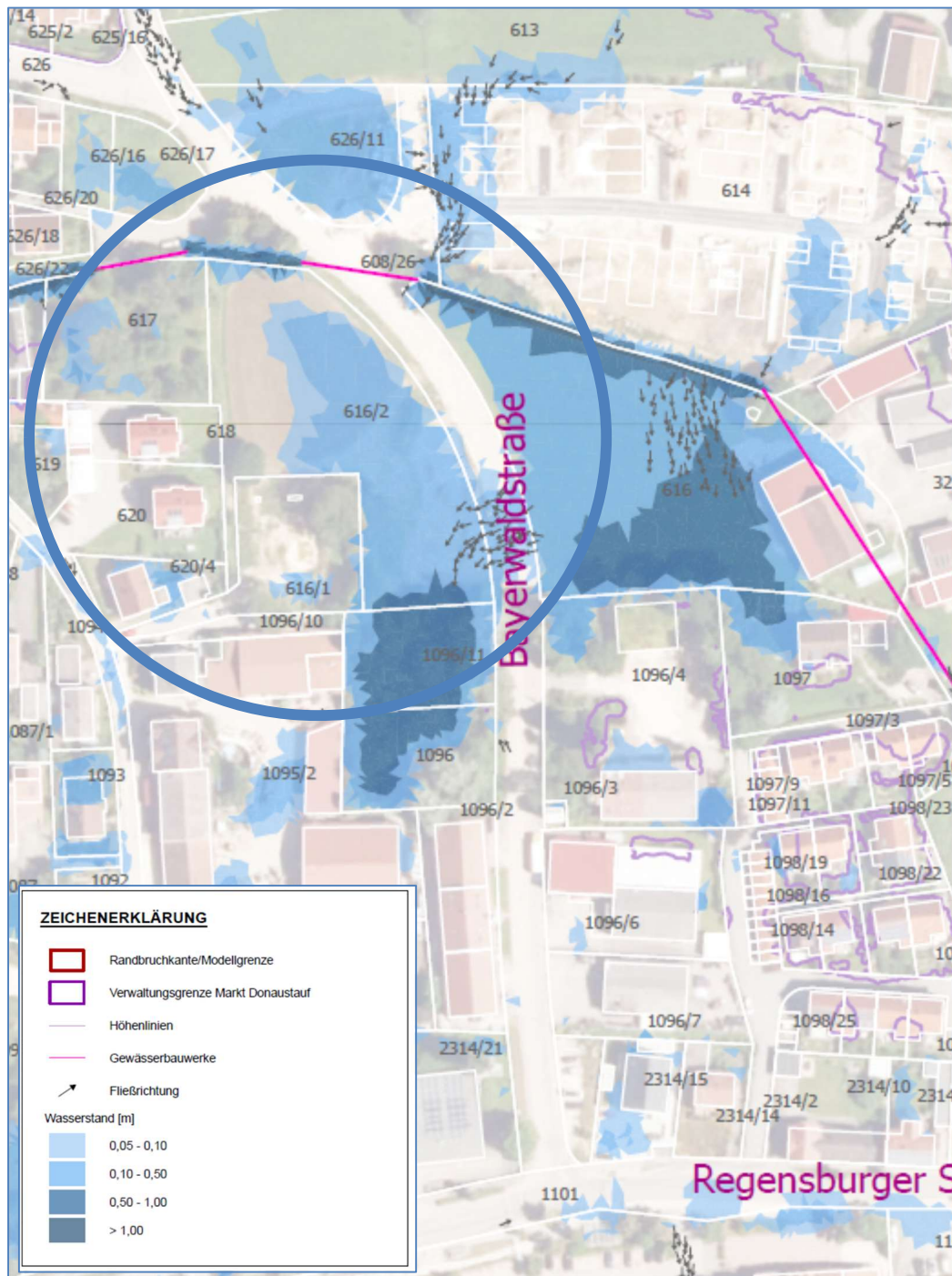


Abb. 7: Auszug aus dem Integralen Konzept zum Sturzfluten- und Risikomanagement des Marktes Donaustauf vom 15.07.2024
S² Beratende Ingenieure GmbH (Lageplan Wassertiefen und Fließrichtung)

Darüber hinausgehende relevante Planungen, wie z. B. ein Landschaftsplan, sonstige städtebauliche Planungen sowie sonstige Fachplanungen sind für das Plangebiet nicht vorhanden.

4.3 Sonstige öffentliche Belange

Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Insbesondere erfüllt die Planung die Anforderungen an den Vorrang der Innenentwicklung sowie der Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Flächen (§ 1a Abs. 2 BauGB).

5 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung eines Baukörpers für ein Senioren-Servicehaus mit Wohneinheiten im Service-Wohnen (Ein- und Zweizimmer-Appartements) und einer Demenz-Wohngemeinschaft vor.

Mit der Errichtung des Senioren-Servicehauses an dieser Stelle soll die Versorgung älterer und pflegebedürftiger Menschen in einem modernen, ambulant ausgerichteten Versorgungs- und Wohnkonzept sichergestellt werden.

Nach dem städtebaulichen Konzept ist ein aktuell dreigeschossiger, bei Realisierung einer Erweiterung ggf. viergeschossiger, leicht abknickender Gebäudekörper eines Mehrfamilienhauses geplant, der sich am Verlauf der Bayerwaldstraße orientiert.

Die Lage an der Bayerwaldstraße ermöglicht eine gute Erreichbarkeit und Anfahrbarkeit von Osten. Gleichzeitig ermöglicht die Ausrichtung, dass im Westen des Baukörpers dagegen qualitativ hochwertige Freiflächen mit hohem Ruhe- und Erholungsfaktor entstehen.

Das Gebäude selbst ist so konzipiert, dass jeder Wohnbereich einen individuellen Freibereich hat, die Demenz-Wohngemeinschaft im 2. Obergeschoss erhält einen großen gemeinschaftlichen Balkon.

Weiterer Teil des städtebaulichen Konzepts ist zudem die Schaffung einer von der Allgemeinheit nutzbaren Geh- und Radwegeverbindung zwischen der Baronstraße im Westen und der Bayerwaldstraße im Osten.

6 Begründung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB, § 4 BauNVO

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, da es sich im Kern um eine Wohnnutzung handelt. Dies gilt auch soweit begleitende (ggf. externe) Betreuungs- und Pflegeangebote bestehen (vgl. auch § 3 Abs. 4 BauNVO). Ziel der getroffenen Festsetzung ist es, die gewünschte Wohnbebauung zu ermöglichen. Ergänzende, in einem Allgemeinen Wohngebiet übliche Nutzungen sollen möglich sein. Die geplanten Nutzungen für Seniorenwohnungen und die Begegnungsstätte („Tagestreff“) sind hierin zulässig.

Nicht zugelassen werden Beherbergungsbetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO), da diese mit dem geplanten städtebaulichen Charakter des Gebiets nicht vereinbar sind und zudem städtebauliche Konflikte (Verkehr, Lärm etc.) innerhalb des Plangebiets hervorrufen würden.

Im Sinne einer gelockerten Vorhabenbindung wird gemäß § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB zudem festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrags verpflichtet hat.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen zur Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), zur Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO) sowie durch Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe (§ 18 BauNVO) und der maximalen Anzahl an Vollgeschossen (§ 20 Abs. 1 BauNVO) festgesetzt.

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO wird als maximal zulässige GRZ ein Wert von 0,4 festgesetzt (GRZ I)

Die festgesetzte maximal zulässige GRZ hält sich in einem städtebaulich verträglichen Rahmen. Der Orientierungswert des § 17 Abs. 1 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet (GRZ I = 0,4) wird eingehalten.

Die festgesetzte GRZ kann durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden:

Der Versiegelungsgrad der GRZ II folgt zudem maßgeblich aus Flächen für Nebenanlagen, Zuwegungen und Stellplatzflächen. Um deren Auswirkungen auf die Bodenfunktionen aber zu minimieren, wird zum einen festgesetzt, dass die Flächen von oberirdischen Stellplätzen in wasserdurchlässiger Weise herzustellen sind. Ebenso wird für nicht überbaute Flächen von baulichen Unterlagen unterhalb der Geländeoberfläche eine Mindestüberdeckung von 0,80 m festgesetzt.

Bei den ermittelten Versiegelungsgraden ist zudem mit zu berücksichtigen, dass die Flächen für Geh- und Fahrradfahrrechte zugunsten des Markts Donaustauf für die Allgemeinheit bei der Größe des Baugrundstücks nach § 19 Abs. 3 BauNVO als Bemessungsgröße für die GRZ (und die GFZ) nicht mitzählen (vgl. etwa OVG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 19.10.2010 – 2 A 15.09) und daher im Verhältnis zur Bebauung zu einer Erhöhung der GRZ I bzw. GRZ II führen. Ohne eine Berücksichtigung der Flächen für Geh- und Fahrradfahrrechte zugunsten des Markts Donaustauf liegen die GRZ I und II niedriger.

6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Gemäß § 20 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 BauNVO wird als maximal zulässige GFZ ein Wert von 1,3 festgesetzt.

Der festgesetzte Wert berücksichtigt dabei bereits die mögliche Erweiterung des Vorhabens um ein viertes Geschoss. Bei der aktuell geplanten Ausführung des Vorhabens mit drei Vollgeschossen beträgt die GFZ ca. 0,92.

Der Orientierungswert des § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (GFZ = 1,2) wird durch die festgesetzte maximal zulässige GFZ leicht überschritten. Dies ist jedoch wiederum darauf zurückzuführen, dass die Flächen für Geh- und Fahrradfahrrechte zugunsten des Markts Donaustauf für die Allgemeinheit bei der Größe des Baugrundstücks nach § 19 Abs. 3 BauNVO als Bemessungsgröße für die GRZ (und die GFZ) nicht mitzählen (vgl. etwa OVG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 19.10.2010 – 2 A 15.09) und daher im Verhältnis zur Bebauung zu

einer Erhöhung der GFZ führen. Ohne eine Berücksichtigung der Flächen für Geh- und Fahrradfahrrechte zugunsten des Markts Donaustauf läge die GFZ unter dem Orientierungswert des § 17 BauNVO.

6.2.3 Wandhöhe und Höhenlage

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird eine maximal zulässige Wandhöhe von 13,50 m festgesetzt.

Die Wandhöhe ist hierbei die Höhe, gemessen von dem gemäß Planeintrag festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut.

Unterer Bezugspunkt ist insoweit der festgesetzte Höhenbezugspunkt. Dieser wird auf 329,37 m ü. NHN festgesetzt, der sich an der Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Bayerwaldstraße) orientiert.

Als oberer Bezugspunkt wird der Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut festgesetzt.

Technische Dachaufbauten (wie z. B. Aufzugsüberfahrten etc.) und Photovoltaikanlagen dürfen die jeweils festgesetzte maximale Wandhöhe um bis zu 0,50 m überschreiten, jedoch nur, wenn diese zugleich um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante abgerückt sind. Hierdurch bleiben die Anlagen abstandsflächenneutral und sind vom ebenerdigen Gelände nur eingeschränkt sichtbar. Der Markt Donaustauf will insbesondere die Nutzung solarer Strahlungsenergie zur Stromerzeugung fördern.

Soweit die Höhenfestsetzung deutlich mehr Gebäudehöhe zulässt, als für ein dreigeschossiges Gebäude nach üblichen Standards erforderlich, erfolgt dies, um bei entsprechendem Bedarf ggf. noch eine Erweiterung um ein zusätzliches Geschoss bereites jetzt planungsrechtlich zu ermöglichen.

Die Höhenfestsetzungen sichern neben der städtebaulichen Ordnung, in welcher die nachbarschaftlichen Belange gleichsam mitberücksichtigt werden, zudem auch die beabsichtigte verdichtete Bebauung, hierbei jedoch zugleich ein angemessenes Ortsbild. Die Bebauung geht insoweit über die vorhandene kleinteiligere Umgebungsbebauung, die hauptsächlich aus Einfamilienhäusern und landwirtschaftlichen Hofstellen besteht, hinaus. Die insoweit größere Höhenentwicklung ist jedoch im Hinblick auf das Vorhaben zweckmäßig und auch städtebaulich verträglich. Sie ermöglicht die Errichtung eines Mehrfamilienhauses für Senioren mit einer hinreichenden Anzahl an Wohneinheiten, was für die erforderliche Wirtschaftlichkeit des Projekts, wie auch für die geplanten Begegnungs- und Betreuungsangebote von Bedeutung ist. Gleichzeitig ist eine höhere Ausnutzung der Flächen vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden städtebaulich geboten. Zugleich bewegt sich die zugelassene Bebauung aber in einem verträglichen Rahmen, der insbesondere die nachbarlichen Belange zur westlich bzw. südwestlich angrenzenden Wohnbebauung berücksichtigt. Dies gilt insbesondere bei den aktuell geplanten drei Vollgeschossen, aber auch im Falle der zugelassenen vier Vollgeschosse.

Die gesetzlichen Abstandsflächen sind einzuhalten und werden auch bei maximaler Ausnutzung der Abstandsflächen (= vier Vollgeschosse) eingehalten. Nach dem Gesetz trägt dies bereits die Wertung der Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse in sich. Darüber hinaus sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Belichtung und der Besonnung an der Bebauung

auf den angrenzenden Grundstücken zu befürchten. Aufgrund der aufgelockerten Bebauungsstruktur sowie der großzügigen Abstände der geplanten Bebauung zur benachbarten Bebauung sind diesbezügliche unzumutbare Auswirkungen nicht zu befürchten.

6.2.4 Anzahl der Vollgeschosse

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 20 Abs. 1 BauNVO wird die maximale zulässige Anzahl an Vollgeschossen auf 4 Vollgeschosse festgesetzt.

Für den Begriff des Vollgeschosses im Sinne von § 20 Abs. 3 BauNVO gilt Art. 83 Abs. 6 BayBO.

Die festgesetzte maximale Anzahl an Vollgeschossen dient dazu, die Errichtung der vom Markt Donaustauf vorgegebenen Errichtung eines Senioren-Servicehauses zu ermöglichen.

Soweit vier Vollgeschosse zugelassen werden, jedoch im Vorhaben- und Erschließungsplan nur drei Vollgeschosse vorgesehen werden, erfolgt die Festsetzung, um bei entsprechendem Bedarf ggf. noch eine Erweiterung um ein zusätzliches Geschoss bereits jetzt planungsrechtlich zu ermöglichen (vgl. 6.2.3).

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO, § 23 BauNVO

6.3.1 Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende offene Bauweise festgesetzt, da hier zwar Grenzabstände zu den seitlichen Grundstücksgrenzen eingehalten werden sollen, das Gebäude aber eine Länge über 50 m aufweisen kann. Aus diesem Grund werden Gebäude über 50 m Länge bei der Bauweise ausdrücklich zugelassen.

6.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Hierdurch wird die Bebauung auf die entsprechend festgesetzte Fläche konzentriert.

Ziel des insoweit großzügig festgesetzten Bauraums ist es nicht nur das Vorhaben zu ermöglichen, sondern auch noch Raum für zukünftige Um- und Anbauten zu ermöglichen.

Durch die Bauräume werden zugleich ausreichende Abstände zu den Nachbargrundstücken sichergestellt.

Weiter werden Flächen für Nebenanlagen festgesetzt, mit denen die Abstellflächen für Mülltonnen, Stellplätze, Fahrradständer etc. auch außerhalb der Baugrenzen ermöglicht werden. Im Übrigen können Nebenanlagen nach § 14 BauNVO gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

6.4 Abstandsflächen

In Bezug auf die Abstandsflächen gelten die gesetzlichen Vorschriften des Art. 6 BayBO.

Von der Möglichkeit des Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO wird kein Gebrauch gemacht.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bezug zu den Nutzungen im Umfeld des Plangebiets, insbesondere zu den Wohnnutzungen im Westen bzw. Südwesten werden hierdurch schon nach der Wertung des Gesetzgebers gewährleistet. Dieser geht bei Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächenanforderungen davon aus, dass grundsätzlich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Die ausgehend von den Baugrenzen tatsächlich erreichten Abstandsflächen liegen dabei deutlich über den gesetzlich erforderlichen Abstandsflächen. Unabhängig hiervon sind die Abstandsflächen für den Hochbau im Planvollzug nachzuweisen.

6.5 Verkehrsflächen und Flächen zu belasten mit Geh- und Fahrradfahrrechten

Das Plangebiet ist über die Bayerwaldstraße bereits heute erschlossen.

Im Süden des Plangebiets wird eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Bayerwaldstraße und der Baronstraße geschaffen. Diese wird als Fläche zu belasten mit Geh- und Fahrradfahrrechten festgesetzt. Zugleich wird die Höhenlage des Weges festgesetzt, um zum einen den höhengleichen Anschluss an Baron- und Bayerwaldstraße sicherzustellen sowie zum anderen auch eine barrierefreie Erreichbarkeit des zukünftigen Gebäudes von Süden zu gewährleisten.

Ebenso wird durch das Plangebiet auch eine Fuß- und Radwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung vorgesehen, die ebenfalls als Fläche zu belasten mit Geh- und Fahrradfahrrechten festgesetzt wird. Auch hier wird an den Anschlusspunkten an die Bayerwaldstraße und die Wegeverbindung im Süden sowie im Bereich des weiteren Eingangs zum Gebäude die Höhenlage des Weges festgesetzt.

6.6 Aufschüttungen

Im gesamten Plangebiet sind Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 329,56 m ü. NHN. allgemein zulässig. Das Plangebiet ist aktuell zum einen nicht eben und zum anderen bleibt es hinter dem Straßenniveau der Bayerwaldstraße, an der die Planung ausgerichtet ist, teilweise erheblich zurück. Um diese Unebenheiten auszugleichen und den barrierefreien Anschluss des Gebäudes an die Bayerwaldstraße bzw. auch die Verbindungswege Baronstraße – Bayerwaldstraße zu ermöglichen, werden Aufschüttungen bis zur geplanten FOK EG des Vorhabens (= festgesetzter Höhenbezugspunkt + 0,19 m) zugelassen. Das ermöglicht die geplante barrierefreie Erschließung des Gebäudes an den Eingängen. Gegenüber den Grundstücken westlich des Plangebiets, die aktuell eine Höhenlage von ca. 329,00 m +/- 0,2 m ü. NHN. aufweisen, fallen die zugelassenen Aufschüttungen nichts ins Gewicht.

6.7 Stellplätze

Abweichend von den bestehenden gesetzlichen bzw. satzungsrechtlichen Anforderungen an Stellplätze werden folgende abweichende Stellplatz-Schlüssel festgesetzt:

für Seniorenwohnungen	0,2 Stellplatz pro Wohneinheit
für Begegnungs- und Betreuungseinrichtungen für Senioren („Tagestreff“)	1 Stellplatz pro 25 m ² Nutzfläche

Mit den von der marktgemeindlichen Stellplatzsatzung abweichenden Stellplatzschlüsseln soll die Schaffung von Seniorenwohnungen sowie der Begegnungseinrichtung unterstützt werden. Dabei zeigen die Erfahrungen, dass Senioren nicht mehr regelmäßig über ein Auto verfügen werden. Hierbei wird auch berücksichtigt, dass das Plangebiet gut innerörtlich integriert liegt und sowohl fußläufig, wie auch mit dem Fahrrad sehr gut erreichbar ist, ebenso wie sich auch ÖPNV-Haltestellen unmittelbar im Bereich der Kreuzung Bayerwaldstraße und Regensburger Straße befinden.

Um die Versiegelung so weit wie möglich zu vermindern und hierdurch wiederum eine Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen, sind offene oberirdische Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise herzustellen (z. B. Betonpflaster).

6.8 Grünordnung, § 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB

Das Plankonzept sieht umfangreiche Maßnahmen zur Grünordnung im Plangebiet vor.

Grundlegend wird festgesetzt, dass sämtliche Flächen, die nicht durch bauliche Anlagen, Stellplätze, Wege und Zufahrten überbaut sind, dauerhaft zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu erhalten sind (allg. Begrünungspflicht). Hierdurch wird gewährleistet, dass die nicht überbauten Flächen einer dauerhaften Grönnutzung zugeführt werden.

Gleichzeitig werden umfangreiche Pflanzverpflichtungen festgesetzt:

Im Plangebiet ist je angefangener 400 m² des Baugrundstücks mindestens ein heimischer standortgerechter Laub- oder Obstbaum der 2. Ordnung als Hochstamm (jeweils in Qualität H, 3xv, StU 14-16 cm) gemäß der Pflanzliste zu pflanzen.

Ein bestehender Baum an der Nordgrenze des Plangebietes (Erle) wird als zu erhalten festgesetzt.

Sämtliche zu pflanzenden Bäume sind zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Pflanzverpflichtungen dienen insgesamt dabei nicht nur der Ein- und Durchgrönnung des Plangebiets, sondern auch als Schattenspender. Indem die Pflanzungen ein Aufheizen des Plangebiets im Sommer abmildern können, haben diese einen positiven Einfluss auf das Mikroklima. Nicht zuletzt dienen diese auch als zukünftiger Lebensraum für Vögel, Kleintiere etc..

Im Bereich von nicht mit baulichen Anlagen, Zufahrten, Stellplätzen und Wegen überbauten Flächen oberhalb von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche muss die durchwurzelbare Bodenüberdeckung mind. 80 cm betragen.

Stellplätze sind nur mit wasserdurchlässigen Belägen, die einen Abflussbeiwert von mindestens $\leq 0,6$ aufweisen, zulässig.

6.9 Örtliche Bauvorschriften, § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 2, 5, Abs. 2 BayBO

6.9.1 Dachgestaltung

Aufgrund der denkmalschutzrechtlichen Verhältnisse (vgl. auch Punkt 8) sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 10 - 22 Grad mit naturroter Ziegeldeckung zulässig.

6.9.2 Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (insb. Photovoltaikanlagen) sind auf den Dachflächen in paralleler Ausrichtung mit der Dachfläche – aufliegend oder in die Dachfläche integriert – zulässig. Entsprechende Anlagen sind ausdrücklich erwünscht, um einen Beitrag zur Energiewende zu leisten. Es gilt zudem die Regelung des Art. 44a BayBO.

6.9.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen mit Blink-, Leucht- und Wechsellichtern sowie Fahnenmasten sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

6.9.4 Beleuchtung

Es sind ausschließlich insektenunschädliche Beleuchtungen (z.B. natriumbedampfte Leuchtmittel, warm-weiße LEDs) mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin zulässig. Flutlichtanlagen sind ebenso unzulässig.

7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

7.1 Erschließung

7.1.1 Verkehrserschließung

Die Planungsflächen werden über die Bayerwaldstraße verkehrlich erschlossen. Die in jede Verkehrsrichtung einspurige Bayerwaldstraße verbindet den Norden und den Süden Donaustaufs und grenzt direkt an das Plangebiet an. Neben der Erschließung für Kraftfahrzeuge gilt dies auch für Rettungs- und Notdienste.

Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit an den Ausfahrten der Stellplatzlage wurden die von Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke gutachterlich untersucht.



Abb. 8: Auszug Lageplan Sichtdreieck 1 vom 02.12.2025



Abb. 9 Auszug Lageplan Sichtdreieck 2 vom 02.12.2025

Für die optionalen Stellplatzflächen im Norden wurden ebenfalls die Sichtdreiecke untersucht und auch bei den entsprechenden Zufahrten gesichert.



Abb. 10: Auszug Lageplan Sichtdreieck 3 vom 05.12.2025



Abb. 11: Auszug Lageplan Sichtdreieck 4 vom 05.12.2025

7.1.2 Trinkwasserversorgung

Die Planungsflächen können an die bestehenden Versorgungsleitungen der REWAG angeschlossen werden.

Die im Westen des Plangebiets befindliche Wassertransportleitung DN300 der REWAG inklusive des notwendigen Schutzstreifens von insgesamt 6 m wird von der Planung nicht tangiert.

7.1.3 Abwasserentsorgung

Die Behandlung und Beseitigung von Abwasser erfolgt *innerhalb* des Plangebietes im Trennsystem

- Schmutzwasserkanal und Anschlüsse
- Regenwasserkanal und Anschlüsse, Niederschlagswasserbewirtschaftungsanlagen

Am östlichen Rand des Plangebietes werden beide Medien zusammengeführt und in den *außerhalb* des Plangebiets liegenden kommunalen Mischwasserkanal der VG Donaustauf eingeleitet. Von Seiten des Entsorgungsträgers der VG Donaustauf wird die maximale Einleitungsmenge für den Regenwasseranteil vorgegeben mit Q_{Dr} 5 l/s. Der anfallende Schmutzwasseranteil kann ohne festgelegte Mengenbeschränkung abgegeben werden.

7.1.4 Schmutzwasser

Für die Beseitigung von Schmutzwasser wird ein Schmutzwasserkanal auf dem Erschließungsgelände erstmalig neu hergestellt.

Abzweigend vom Hauptkanal werden Anschlussleitungen zu den Gebäudeeinheiten geführt. Der Schmutzwasserkanal führt das anfallende Schmutzwasser bis zum geplanten Drosselbauwerk. Hier erfolgt die Zusammenführung der abzuleitenden Schmutzwasseranteile mit dem gedrosselt abzuleitenden Regenwasseranteil. Vom geplanten Drosselbauwerk aus erfolgt die weitere Einleitung in den bestehenden Mischwasserkanal der VG Donaustauf.

7.1.5 Niederschlagswasserentsorgung

Gemäß § 55 Abs.2 WHG soll Niederschlagswasser, wenn möglich, vorrangig ortsnah versickert o. verrieselt werden.

Gemäß der Baugrunduntersuchung der Baugrund-Institut Winkelvoß GmbH würde die Bodenbeschaffenheit eine Versickerung in den Untergrund grundsätzlich zulassen. Da eine Versickerung aber einen Mindestabstand von 1,00 m zum Bemessungsgrundwasserstand (hier 329,20 m ü. NHN. voraussetzt), ist eine Versickerung unter Einhaltung-/Beachtung der erforderlichen Rahmenbedingungen nicht möglich.

Nachderzeitigem Stand des Niederschlagswasserentsorgungskonzepts ist geplant, das Niederschlagswasser im Plangebiet zu sammeln, in einem unterirdischen Regenrückhalteraum zurückzuhalten und gedrosselt in den Mischwasserkanal abzuleiten.

Hierzu soll ein Regenwasserkanal auf dem Erschließungsgelände erstmalig neu hergestellt werden, von dem die Anschlussleitungen zu den Gebäudeeinheiten bzw. zu den Entwässerungseinrichtungen der Freiflächen geführt werden.

Über den Regenwasserkanal soll das anfallende Niederschlagswasser bis zum geplanten Regenrückhalteraum unter den Stellplatzflächen östlich des Gebäudes geführt werden. Hierin erfolgt eine nach den a.a.R.d.T. vorgegeben fachgerechte Rückhaltung. Über das nachgeschaltete Drosselbauwerk wird die Ableitung mit der vorbestimmten Drosselableitungsmenge in den Mischwasserkanal der VG Donaustauf geregelt. Hier erfolgt auch die Zusammenführung der gedrosselt abzuleitenden Regenwasseranteile mit dem abzuleitenden Schmutzwasseranteil.

Der Regenrückhalteraum soll als unterirdisches Bauwerk in Fertigteilbauweise mit Stahlbeton-Rahmenprofilen vorgesehen werden, das Drosselbauwerk kann ebenfalls als StB-Fertigteilbauwerk hergestellt werden. Die mechanische Drossel ist als „geregelter Abflussschleuse“ mit selbsttätiger Verlegungsabstimmung herzustellen.

Entwässerungsleitungen wie auch der unterirdische Rückhalteraum liegen teilweise unter dem Grundwasserhorizont von 327,5 m ü. NHN. Daher ist eine geschlossene Grundwasserhaltung mit entsprechender wasserrechtlicher Genehmigung erforderlich.

7.1.6 Stromversorgung, Telekommunikation

Die geplante Bebauung kann an die bestehenden Strom- und Telekommunikationsleitungen in der Bayerwaldstraße angeschlossen werden.

7.1.7 Energieversorgung

Für die geplante Bebauung ist einer Energieversorgung mit ausschließlich erneuerbaren Energien geplant. Im Rahmen der gesetzten Vorgaben (GEG etc.) ist nach derzeitigem Stand eine Energieversorgung mittels Wärmepumpe in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage auf dem Dach, vorgesehen.

Die Anbringung einer Photovoltaikanlage ist dabei aufgrund von denkmalschutzrechtlichen Belangen auf die westliche Dachseite beschränkt.

Im Westen des Plangebiets liegen eine Gasniederdruckleitung DN150 und eine Gashochdruckleitung DN150. Die geplante Bebauung wird nach derzeitigem Stand nicht an die Gasversorgung angeschlossen. Die bestehenden Leitungen samt deren notwendigen Schutzbereiche von jeweils 4 m werden von der Planung nicht tangiert.

7.1.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch das im Gemeindegebiet zuständige Entsorgungsunternehmen. Die Anfahrbarkeit des Grundstücks zur regelmäßigen Abfallentsorgung von der Bayerwaldstraße aus ist gewährleistet.

7.1.9 Brandschutz

Das Gebäude ist für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge von der Bayerwaldstraße aus anfahrbar. Aufstellflächen sind im Bereich der Stellplatzzufahrten vorhanden. Die Anleiterung mit Steckleiter ist ebenfalls möglich.

Das Gebäude wird zudem neben dem innenliegenden Treppenhaus mit Fahrstuhl über zwei Fluchttreppenhäuser nördlich und südlich am Gebäude verfügen, so dass über die 2ten Rettungswege die Sicherheit der Bewohner und des Personals sichergestellt werden kann.

7.2 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Lärm aus Gewerbe- und landwirtschaftlichen Betrieben sowie von Verkehrslärm.

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der abConsultants GmbH vom 22.12.2025 erstellt.

Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

7.2.1 Verkehrsgeräusche

Auf das Planungsgebiet wirken die Verkehrsgeräusche der umliegenden Straßenabschnitte ein.

Aus den Verkehrslärmimmissionen ergeben sich im Plangebiet an den straßenzugewandten Fassaden in Richtung der Bayerwaldstraße Beurteilungspegel von maximal 62 dB(A) tags und maximal 54 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte aus dem Beiblatt zur DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden insoweit tags um 7 dB und nachts um 9 dB überschritten.

Auch die hilfsweise zur Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen heranziehbaren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiet (WA) von 59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts werden noch tags um 3 dB und nachts noch um 5 dB überschritten.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll realisierbar sind, werden passive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenster in Verbindung) mit fensterunabhängigen Lüftungsmöglichkeiten für Schlafräume nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

7.2.2 Anlagengeräusche

Auf das Planungsgebiet wirken zudem die Geräusche von umliegenden Gewerbebetrieben sowie von landwirtschaftlichen Betrieben ein.

Die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) betragen für Allgemeine Wohngebiete (WA) 55 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts. Gleichzeitig dürfen nach der TA Lärm die Immissionsrichtwerte durch kurzzeitige Geräuschspitzen tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschritten werden.

Der einwirkende Anlagenlärm wird maßgeblich von den landwirtschaftlichen Betrieben an der Prüllstraße (Flst. 616) und der Baronstraße (Flst. 1095/2) bestimmt. Landwirtschaftliche Betriebe zählen nach Abschnitt 1 der TA Lärm zu den nicht genehmigungspflichtigen Anlagen. Deren Betrieb ist nach Punkt 4.1 der TA Lärm zulässig, wenn schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm von Anlagen und Geräten, welche nach dem Stand der Technik zur Lärmminde- rung vermeidbar sind, verhindert werden, sowie unvermeidbare Umwelteinwirkungen durch Geräusche nach dem Stand der Technik zur Lärmminde- rung auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags/ 40 dB(A) nachts werden um bis zu 14 dB(A) tags und bis zu 7 dB(A) nachts überschritten.

Die Immissionen werden dabei maßgeblich durch die auf Grundstück Fl.-Nr. 616 betriebene Holzbearbeitung (tagsüber) und den Betrieb des Gebläses der Getreidetrocknung (nachts) bestimmt. Beide Vorgänge könnten als „seltene Ereignisse“ im Sinne von Punkt 6.3 i. V. m. 7.2 der TA Lärm gelten, da diese nur zeitweise durchgeführt werden. Erforderlich hierfür wäre, dass sie nur in seltenen Fällen oder über eine begrenzte Zeitdauer, aber an nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden betrieben werden würden. In diesem Fall würden bereits die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse nach Punkt 6.3 der TA Lärm eingehalten.

Wenngleich hierfür vieles spricht, ist nicht abschließend zu klären, ob die beiden Anlagen gegebenenfalls auch häufiger als 10 mal pro Jahr betrieben werden (und damit keine "seltenen Ereignisse" im Sinne von Punkt 6.3 der TA Lärm mehr darstellen). Um insoweit auf der sicheren Seite zu sein, werden daher Schallschutzfestsetzungen gegenüber dem Anlagenlärm getroffen:

In diesem Sinne wird auf Basis des mit dem *Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung* (BGBl. I, S. 257) eingefügten § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) aa) BauGB zunächst festgesetzt, dass durch den einwirkenden Anlagenlärm im Plangebiet „nur“ die Immissionsrichtwerte eines Dorfgebiets (MD) einzuhalten sind. Die Festsetzung erscheint städtebaulich gerechtfertigt, da zwar im Plangebiet selbst keine landwirtschaftlichen Nutzungen

vorhanden bzw. vorgesehen sind, und deshalb kein Dorfgebiet festgesetzt werden kann, jedoch die Umgebung ein dörfliches Gepräge aufweist und sich auch einige landwirtschaftliche Nutzungen in der näheren Umgebung befinden, die sich auf das Plangebiet auswirken. Der Schutzanspruch eines Mischgebiets steht auch der geplanten Nutzung des (betreuten) Wohnens nicht entgegen, da entsprechende Nutzungen auch in einem Mischgebiet allgemein zulässig sind.

Zudem wird, weil die Belastungen aus den landwirtschaftlichen Nutzungen, wenn diese nicht als seltenes Ereignis zu bewerten sein sollten, auch die Immissionsrichtwerte eines Dorfgebiets (MD) noch überschreiten, zusätzlich ebenso auf Basis § 9 Abs. Nr. 23 a) aa) BauGB festgesetzt, dass an den insoweit konkret belasteten Fassadenbereichen Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nur zulässig sind, wenn durch passive Schallschutzmaßnahmen in Verbindung mit einer zentralen oder dezentralen Lüftungsanlage gewährleistet ist, dass ein Innenraumpegel von 30 dB für Aufenthaltsräume und 25 dB für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, sichergestellt ist. Es wird dabei berücksichtigt, dass der neue § 9 Abs. Nr. 23 a) aa) BauGB nach dem Willen des Gesetzgebers insoweit Festsetzungen ermöglicht, mit denen von den Vorgaben der TA Lärm abgewichen werden kann (so ausdrücklich BT-Drs. 21/2109, S. 35), so dass vorliegend auch passive Schallschutzmaßnahmen zugelassen werden können, die zwar nicht TA Lärm-konform sind, aber ein gleichwertiges Schutzniveau für den jeweiligen schutzbedürftigen Aufenthaltsraum sicherstellen.

Durch diese Maßnahme werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse selbst in dem Falle, dass kein seltenes Ereignis vorliegen sollte, sichergestellt. Für jede belastete Wohnung besteht hierdurch die Möglichkeit, im Falle entsprechender einwirkender Immissionen die Wohnungen bei geschlossenen Fenstern zu belüften. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die problematischen Immissionen selbst in dem Falle, dass kein seltenes Ereignis vorliegen sollte, nur an wenigen Tagen im Jahr einwirken werden. Für diese Belastungen sind die getroffenen Maßnahmen angemessen und hinreichend.

7.2.3 Freiflächen

Innerhalb des Plangebietes wurden Freiflächen geschaffen, die eine Erholungsfunktion gewährleisten sollen. Auch auf diesen werden gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Legt man unter Überlagerung der Anlagenlärmimmissionen und der Verkehrslärmimmissionen den Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete als Maßstab zugrunde, weil in Mischgebieten Wohnen allgemein zulässig ist, ergeben sich im abgeschirmten Bereich westlich hinter der geplanten Bebauung ausreichend große Flächen, welche eine Erholungsfunktion gewährleisten können. In diesen Bereichen kann auch während der Erntezeiträume der Orientierungswert für Mischgebiete (eingehalten werden kann).

7.2.4 Baulicher Schallschutz

Um einerseits den im Planungsgebiet allgemein zulässigen Anlagengeräuschemissionen und andererseits der Verkehrsräuschbelastung Rechnung zu tragen, wurden ferner Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schall-

schutz gewährleisten. Der Schallschutznachweis gegen Außenlärm ist entsprechend des jeweils bauordnungsrechtlich eingeführten Normstandes der DIN 4109 zu führen, mindestens jedoch nach der DIN 4109-1:2018.

Die, aus den Lärmimmissionen resultierenden Anforderungen an die Außenbauteile der zukünftigen Bebauung sind mit üblichen Bauweisen zu realisieren, z. B. können bei üblichen Raumgrundrissen und Fenstergrößen die Anforderungen mit Fenstern mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von $R_w = 41$ dB (Schallschutzfensterklasse III) realisiert werden.

7.3 Natur- und Landschaftsschutz

Landschaftsschutzgebiete, Vogelschutz- oder FFH-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die grünordnerischen Festsetzungen binden die Planungsflächen hinreichend in das städtebauliche Umfeld ein. Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora und Fauna oder das Orts- und Landschaftsbild können somit vermieden werden.

7.4 Artenschutz

Die Begutachtung des Gebiets erfolgte in zwei Übersichtsbegehungen. Dabei wurden bei der 2. Begehung alle Bäume im potentiellen Eingriffsbereich auf Horste von Großvögeln, sowie Specht-/Faulhöhlen, sowie weitere Strukturen untersucht, denen Bedeutung als Quartier für Fledermäuse zukommen könnte.

Pflanzen: Vorkommen artenschutzrechtlich bedeutsamer Pflanzen können auf dem Gebiet ausgeschlossen werden. Es handelt sich um eine im Wesentlichen dicht zugewachsene Ruderalfläche.

Säugetiere: Aufgrund der Ausprägung sind in der zur Rodung vorgesehenen Gehölzgruppe keine Haselmäuse zu erwarten. Hinsichtlich der Eignung für Fledermäuse wurde der gesamte Baumbestand inklusive der zu erhaltenden und direkt angrenzenden größeren Bäume auf potentielle Quartiersmöglichkeiten untersucht. Es konnten keine geeigneten Strukturen (wie zum Beispiel Baumhöhlen oder abstehende Rindenteile) festgestellt werden.

Reptilien: Für Reptilienarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sind keine geeigneten Habitatsstrukturen vorhanden.

Amphibien: Geeignete Laichgewässer für Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sind auf dem Gebiet nicht vorhanden.

Tagfalter-Libellen-Käfer: Für Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sind keine geeigneten Habitate auf dem Gebiet vorhanden.

Vögel: Horste von Großvögeln oder Löcher von Spechten konnten nicht festgestellt werden. Als einzige saP-relevante Art kommt aufgrund der vorhandenen Habitate die Goldammer in Betracht. Für diese Art bestehen jedoch im Umfeld gute Ausweichmöglichkeiten. Zudem werden durch neue Pflanzungen neue Brutmöglichkeiten geschaffen. Bei Beachtung der Vogelbrutzeiten bei den Fällarbeiten sind keine Verbotstatbestände zu erwarten.

In der Gesamtbeurteilung des Gebiets sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bei der Umsetzung der geplanten Maßnahmen zu erwarten.

7.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB gelten Eingriffe, *„die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“*

Somit ist die Ermittlung sowie die Zuordnung naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans nicht erforderlich.

Eingriffe in bestehende Biotopflächen oder geschützte Landschaftsbestandteile finden ebenfalls nicht statt.

7.6 Baugrund und Bodenverhältnisse

Zur Beurteilung der Baugrund- und Bodenverhältnisse wurde die Baugrund-Institut Winkelvoß GmbH mit der Untersuchung beauftragt. Der Geotechnische Bericht liegt der Begründung als **Anlage** bei.

In der digitalen geologischen Karte von Bayern ist für das Gebiet vorwiegend pleistozäner, spätwürmzeitlicher Schmelzwasserschotter der Spätglazialterrasse 2 eingetragen. Hierbei handelt es sich um wechselnd sandigen, steinigen, zum Teil schwach schluffigen Kies. Mit holozänen Deckschichten ist zu rechnen.

Nach den Angaben aus der digitalen geologischen Karte, ebenso wie nach den Befunden vor Ort ergibt sich nach einem ca. 0,4 m mächtigen Mutterboden (Homogenbereich A) zunächst ein sandiger Schluff (Homogenbereich B1) bis auf eine Tiefe von 0,8 m unter Geländeoberkante (GOK). Darunter folgt ein schwach schluffiger bis schluffiger Sand (Homogenbereich B2) in lockerer bis mitteldichter Lagerung. Liegend dazu findet sich ab 3,8 m unter GOK ein sandiger Kies in mitteldichter bis dichter Lagerung. (Homogenbereich B3).

Eine Gründung des geplanten Vorhabens ist danach möglich.

Das Plangebiet ist keine Altlastenverdachtsfläche und schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt.

7.7 Wasser

Das Plangebiet liegt innerhalb wassersensibler Bereiche. Es handelt sich daher um ein Gebiet, das aufgrund seiner geologischen Beschaffenheit anfällig für Überschwemmungen oder hohe Grundwasserstände ist.

Innerhalb des Plangebiets sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden. Ein (namenloser) Bach grenzt jedoch unmittelbar nördlich an das Plangebiet an.

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Trinkwasserversorgung sind durch die Planung nicht betroffen.

7.7.1 Grundwasser

Bei der Untersuchung durch das Baugrund-Institut Winkelvoß GmbH wurde Grundwasser in einer Tiefe von ca. 1,2 m bis 1,5 m unter GOK, jedoch unausgepegelt, angetroffen. Der Grundwasserstand ist stark abhängig von der Wasserführung der Donau und kann bei Hochwasser mit einer Verzögerung zeitlichen deutlich ansteigen. Das Gutachten geht davon aus, dass eine maximale Schwankung zum Stichtag von ca. +/- 1,7 m zum mittleren Grundwasserstand (MGW) angenommen werden kann. Laut digitaler hydrogeologischer Karte dHK100 liegt der mittlere Grundwasserstand bei 327,5 m ü. NHN

Entsprechend der Baugrunduntersuchung liegt der mittlere Grundwasserstand auf eine Höhe von 327,5 m ü. NHN., der mittlere höchste Grundwasserstand auf einer Höhe von 328,5 m ü. NHN. der höchste Grundwasserstand (Bemessungsgrundwasserstand auf einer Höhe von 329,2 m ü. NHN.

Gemäß den aktuellen Vorhaben- und Erschließungsplänen soll mit der Bebauung nicht in das Grundwasser eingegriffen werden. Der Höhenbezugspunkt wurde daher bei 329,37 m ü. NN festgesetzt.

7.7.2 Starkregen und Sturzfluten

Der Markt Donaustauf hat aufgrund der Gefahrenlage durch auftretende Starkregenereignisse sowie auftretende Sturzfluten das Integralen Konzept zum Sturzfluten- und Risikomanagement vom 15.07.2024 erstellen lassen (vgl. Abbildung 7). Das Plangebiet ist hierin im Falle eines 30jährigen Regenereignisses zum einen als (teilweise) Rückstaufäche des nördlich gelegenen Baches vor dessen Durchfluss unter der Bayerwaldstraße sowie zum anderen topografisch bedingte als Abflussfläche von Wasser vermerkt, dass von Osten über die Bayerwaldstraße in Richtung Plangebiet bzw. in Richtung der südlich angrenzenden bestockten Fläche (sog. Stadtwäldchen, FINr. 1096/11, 1096) fließt. Für den Bereich des Stadtwäldchens ist im Ereignisfall von Wasserständen über 1,0 m auszugehen, die sich aus der (niedrigen) Höhenlage dieses Grundstücks bei ca. 328,30 m ü. NHN. ergeben.

Das geplante Gebäude im Plangebiet wurde daher in seiner Höhenlage angehoben. Die Höhenlage des Gebäudes wurde mit der ROK auf 329,37 m ü. NHN. angenommen, was ca. 1,07 m über der natürlichen Geländeoberfläche des angrenzenden Stadtwäldchens liegt. Die FOK liegt noch einmal 19 cm darüber. Hierdurch sind Beeinträchtigungen im Falle eines Starkregenereignisses nicht zu befürchten, weiterhin aber eine barrierefreie Erschließung möglich. Für das geplante Vorhaben sind damit im Falle eines solchen Starkregenereignisses mit Sturzflut keine Beeinträchtigungen zu befürchten.

7.7.3 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten.

Das Plangebiet liegt jedoch vollständig wie auch die Umgebung innerhalb eines Risikogebietes im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG für ein Hochwasser HQ_{extrem} (seltenes Hochwasser). Es sind daher Sicherungs- und Vorsorgemaßnahmen zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie

zur Vermeidung erheblicher Sachschäden je nach Betroffenheit erforderlich (§ 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG).

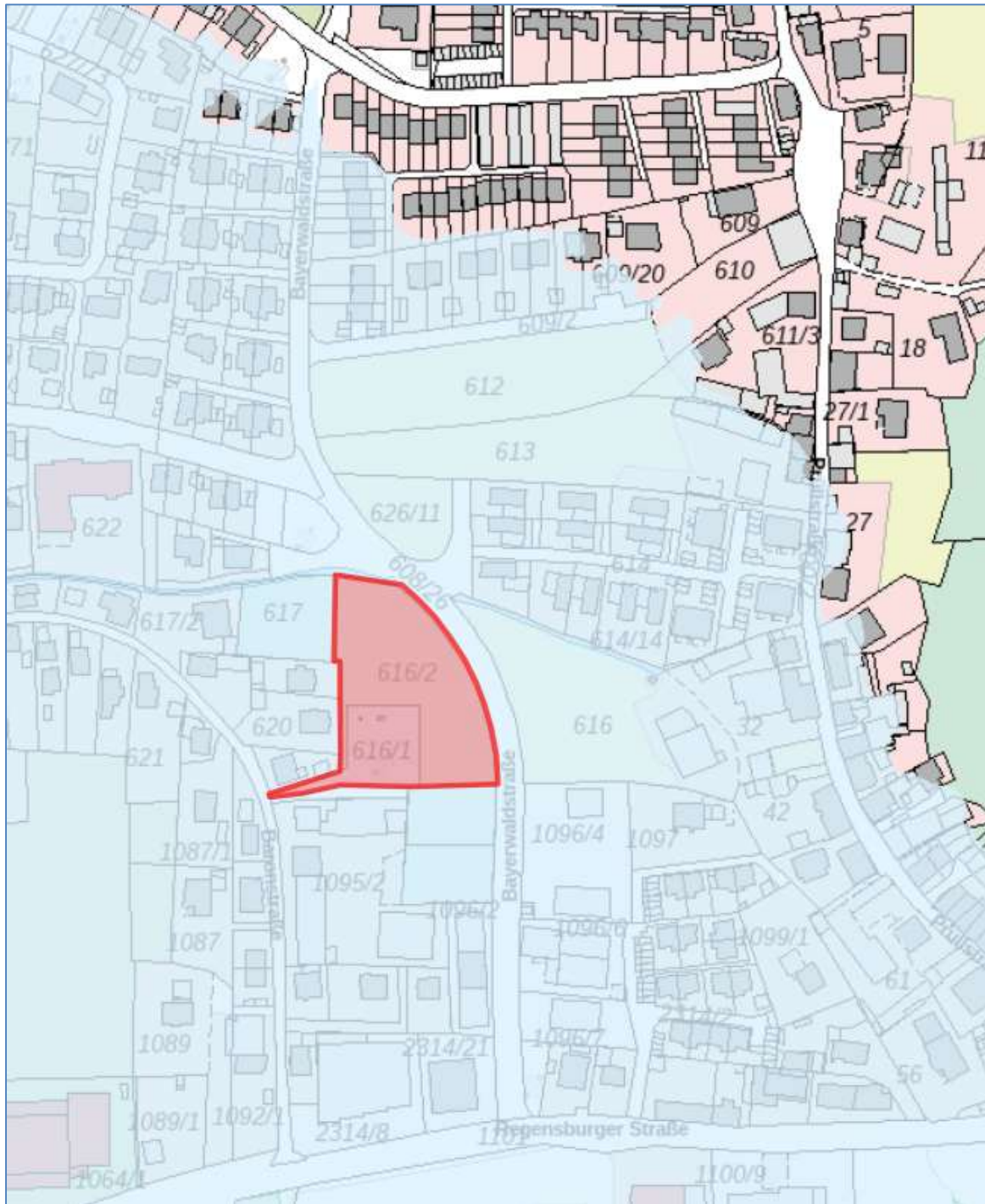


Abb. 12: Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} mit Plangebiet (Quelle: Bayernatlas, 14.12.2025)

Nach § 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG gilt für Hochwasserrisikogebiete außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen ist.

Unter Berücksichtigung dessen ist sich der Markt Donaustauf bewusst, dass dem Belang des Schutzes von Leben und Gesundheit von Menschen und insbesondere auch von Menschen,

die aufgrund ihres Alters ggf. in ihren Selbstrettungsmöglichkeiten eingeschränkt sind, vorliegend eine besondere Bedeutung zukommt.

Aus der Lage des Plangebiets im Bereich des HQ_{extrem} der Donau folgt kein grundsätzliches Planungsverbot, d.h. auch für die Planung von betreutem Wohnen besteht in Risikogebieten HQ_{extrem} kein grundsätzliches Planungsverbot. In Gemeinden wie dem Markt Donaustauf würde ansonsten aufgrund der weitreichenden Lage des Markts Donaustauf in einem Risikogebiet HQ_{extrem} zu einem (faktischen) Ausschluss solcher Nutzungen in weiten Teilen des Gemeindegebiets führen. Ebenso kann dem besonderen Schutz von Leben und Gesundheit in einer dem in solchen Gebieten bestehenden Risiko angemessenen Form auch auf der Ebene des Planvollzugs, d. h. der Baugenehmigung, z. B. durch entsprechende Auflagen zu konkreten baulichen und sonstigen Schutzmaßnahmen in ausreichendem Maße Rechnung getragen werden.

Der Markt Donaustauf geht auch im konkreten Fall davon aus, dass durch die Planung keine städtebauliche und gefahrenrechtlich unzumutbare Situation entsteht. Zu berücksichtigen ist dabei zunächst, dass das Plangebiet bereits heute überplant ist und eine Nutzung zu Zwecken des betreuten Wohnens bereits heute zulässig ist. Gegenüber dieser Situation wird die Planungslage daher jedenfalls nicht verschärft.

Eine Lösung auf der Ebene der Bauleitplanung im Sinne des Ausschlusses bestimmter Nutzungen erscheint nicht geboten und auch nicht städtebaulich sinnvoll. Das Plangebiet bietet sich aufgrund seiner Lage mit guter Anbindung kurzen Wegen in den Ortskern von Donaustauf für die geplante Nutzung des betreuten Wohnens an. Der Standort ermöglicht aus Sicht des Markts Donaustauf eine gute Einbindung der Senioren in das örtliche Leben, was hoch zu gewichten ist. Daneben kann es dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleiben, bestimmte konkrete Maßnahmen zu einem weitergehenden Schutz von Leben und Gesundheit der zukünftigen vorzugeben. Zu denken ist hier etwa an Maßnahmen zu Frühwarnung in Verbindung mit einem entsprechenden Evakuierungskonzept.

7.8 Denkmalschutz

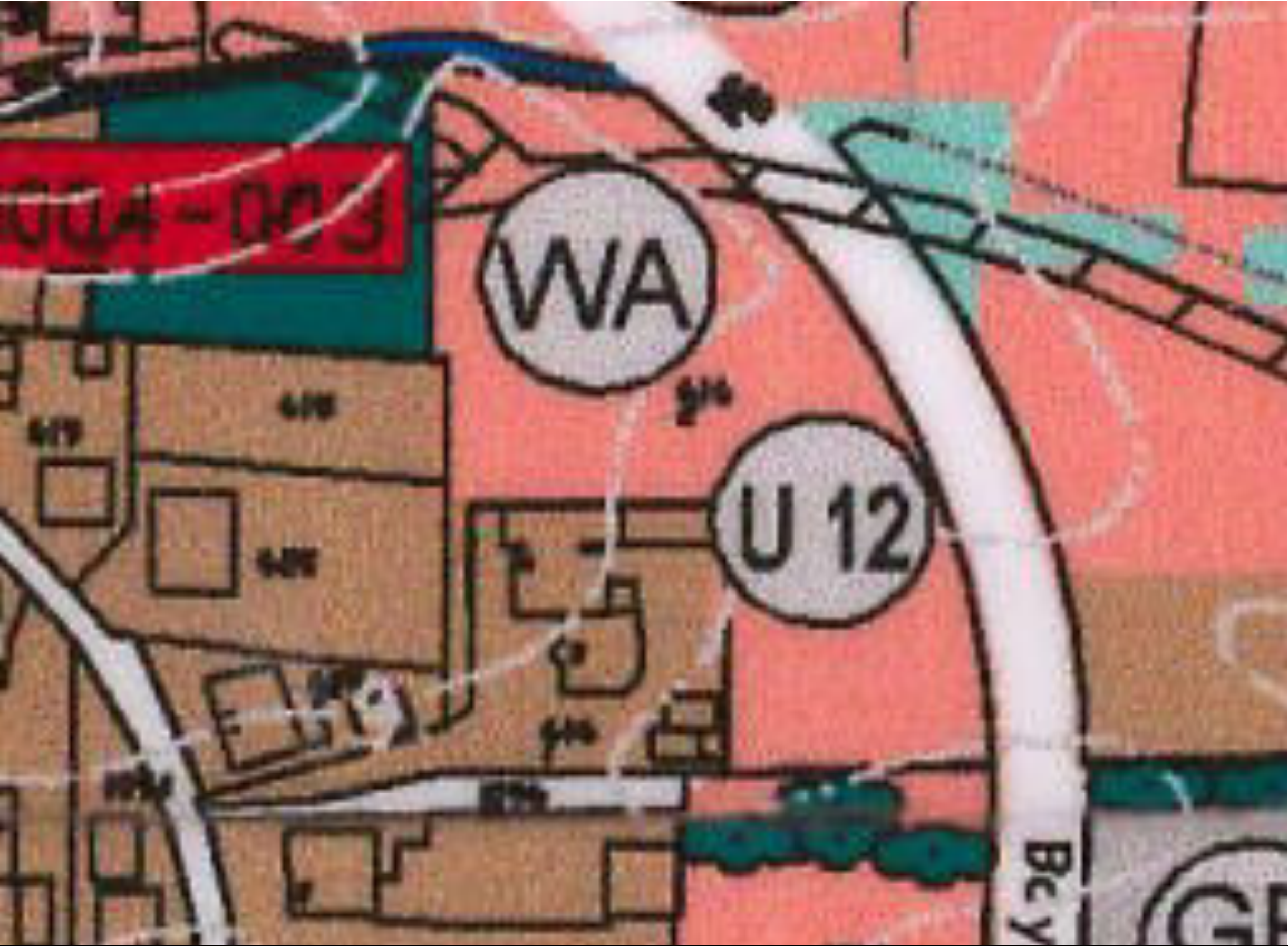
Das Plangebiet liegt im Nahbereich zum Einzelbaudenkmal der Burg Donaustauf (D-3-75-130-8 – *Burgruine Donaustauf*) und zum Ensemble Donaustauf (E-3-75-130-1 – *Ortskern Donaustauf mit Walhalla-Landschaft*) sowie zum Bodendenkmal (D-3-6939-0042 – *Befestigte Höhensiedlung der Späthallstatt-/Frühlatènezeit, archäologische Befunde im Bereich der mittelalterlichen Burgruine Donaustauf*).

Das Plangebiet liegt ca. 85 m entfernt vom westlichen Rand des Ensemble Donaustauf und ca. 300 m entfernt vom gemäß folgender Karte definierten Einzelbaudenkmal. Das Einzelbaudenkmal, die Burg Donaustauf, liegt höhenmäßig ca. 90 m über dem Plangebiet. Es liegt damit ein deutlicher Höhenunterschied zur Burg vor, wobei die geplante Bebauung nicht übermäßig über die bestehende Bebauung (bezogen auf die Firsthöhe) hinausgeht. Das geplante Gebäude wirkt sich damit weder aufgrund der Größe des Bauvolumens, noch wegen der Gestaltung negativ auf die bestehenden denkmalrechtlichen Belange aus.

8 Anlagen

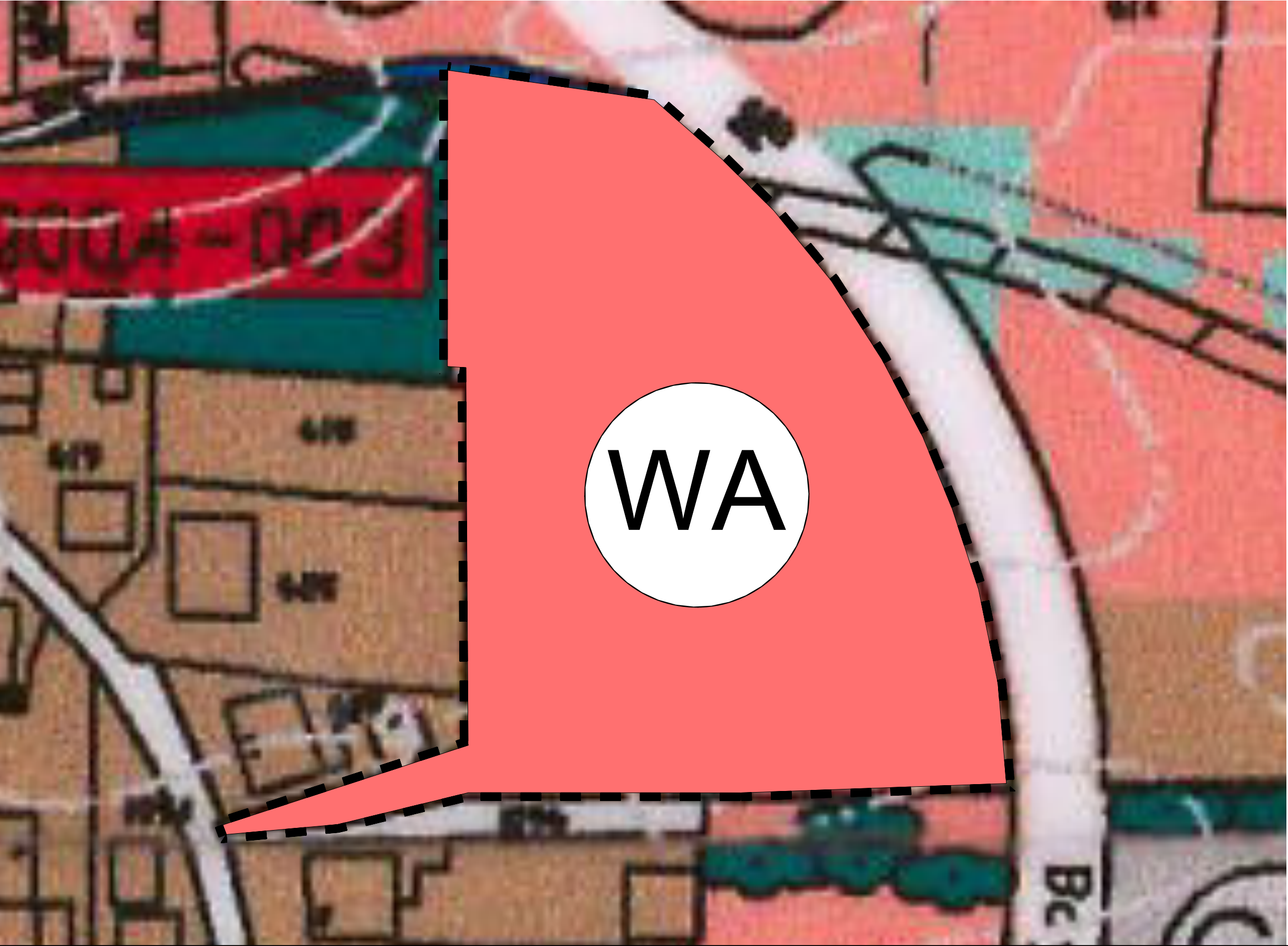
1. Berichtigung des Flächennutzungsplans vom 27.11.2025 (ENTWURF)
2. Geotechnischer Bericht der Baugrund-Institut Winkelvoß GmbH vom 18.11.2025
3. Artenschutzrechtliche Begutachtung des Büros Flora & Fauna Partnerschaft vom 29.09.2025
4. Schalltechnische Untersuchung des Büro abConsultants GmbH vom 22.12.2025
5. Lageplan zur geplanten Entwässerung des Ingenieurbüro Altmann vom 15.12.2025

BESTEHENDER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



- Legende
- Änderungsbereich
 - WA = Allgemeines Wohngebiet
 - MI = Mischgebiet

BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS



Berichtigung des Flächennutzungsplans des Marktes Donaustauf



VERFAHRENSVERMERKE

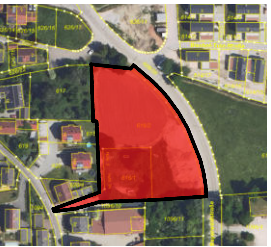
Der Flächennutzungsplan wurde für den Änderungsbereich mit Berichtigungsplan in der Fassung vom _____.
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 Hs. 2 BauGB redaktionell berichtigt.

Ausgefertigt

Donaustauf, den

SIEGEL

Jürgen Sommer, Erster Bürgermeister



ENTWURF

FL.NR. 616/1, 616/2 (TF)
GEMARKUNG: Donaustauf
MASSTAB: 1:500

Satzungsfassung: 27.11.2025 LB

PLANFERTIGER: Dr. Rosenkranz & Ehrenreich Grundbesitz eGbR