

Donaustauf will junge Familien locken

BAUVORHABEN Der Weg ist frei für die Bebauung westlich der Egelseestraße. Das Areal ist rund 25 000 Quadratmeter groß. Eine „gesunde Mischung“ soll es richten.

VON FELIX JUNG, MZ

DONAUSTAUF. Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Geschosswohnbebauung – das alles soll es in dem rund 25 000 Quadratmeter großen Areal westlich der Egelseestraße in Donaustauf geben. Von einer „gesunden Mischung“ war von Beginn an bei den Planungen die Rede. So sollen vermehrt junge Familien in die Marktgemeinde gelockt werden.

Bei der Sitzung am Donnerstagabend billigte der Marktrat mehrheitlich den Entwurf des Bebauungsplans, den das Architekturbüro Gutthann ausgearbeitet hat. Bauträger ist die Heimler Wohnbau GmbH.

Schallschutz im Fokus

Zuvor waren – wie üblich – eingegangene Bedenken, Anregungen und Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Gremium gewürdigt worden. Unter anderem stand das Thema „Lärmschutz“ im Fokus. Die Umgehungsstraße von Donaustauf (Staatsstraße 2125) verläuft in rund 140 bis 180 Meter Entfernung südlich zur geplanten Wohnbebauung. Deshalb werden nun für betroffene Parzellen passive Schall-

schutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern im Bebauungsplan mit aufgenommen.

Sollte künftig eine Entwicklung der Wohnbebauung weiter Richtung Süden vorgesehen sein, fordert das Landratsamt als Genehmigungsbehörde, diese Planungen durch eine detaillierte schalltechnische Untersuchung zu begleiten.

Gegebenenfalls sei, je nach Abstand zwischen Wohnbebauung und Staatsstraße, ein aktiver Schallschutz entlang der Staatsstraße vorzusehen. Voraussetzung für eine gewerbliche Nutzung südlich der Wohnbebauung sei ebenfalls ein fundiertes Schallschutzkonzept für den Übergangsbereich zwischen Wohnen und Gewerbe. Ein noch zu erstellendes Schallschutzgutachten soll in diesem Zusammenhang weiterhelfen. Auf einen weiteren Kritikpunkt wurde umgehend reagiert: Der Planentwurf sah zunächst keine öffentlichen Stellplätze für den Besu-

cherverkehr vor. Zumindest im Bereich der Mehrfamilienhäuser stelle sich die Frage, ob nicht die Ausweisung einiger Besucherparkplätze anstelle der sonst notwendigen Zweckentfremdung des Gehwegs sinnvoller sei, so das Landratsamt.

Mehr öffentliche Parkplätze

Die Räte beschlossen mehrheitlich, nicht nur – wie von der Verwaltung vorgeschlagen – östlich zehn öffentliche Besucherparkplätze zu errichten, sondern sechs weitere „Stellplätze“, direkt entlang der Parzelle, zu schaffen, um „eine wilde Straßenparkerei“ möglichst zu unterbinden, die unter anderem etwa den Winterdienst behindern könnten, aber auch spielende Kinder in der Wohnstraße.

Den Vorstoß hatte CSU-Ortschef Wolfgang Weigert gemacht. Die Grünen hatten sich grundsätzlich und strikt gegen zusätzliche Parkplätze ausgesprochen, weil dadurch Grünflä-

chen geopfert und auf diese Weise weiter die Bodenversiegelung vorangetrieben werde.

Das Schmutzwasser wird der Großkläranlage Regensburg zugeführt, das Regen- und Oberflächenwasser wird über Zisternen und Sickerschächte auf den einzelnen Privatgrundstücken gesammelt und gesickert. Somit werde im Sinne des natürlichen Kreislaufs das Regenwasser direkt dem Boden wieder zugeführt, so heißt es in der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsams.

Außerdem ist im Umweltbericht Folgendes vermerkt: „Oberirdische Gewässer oder Wasserschutzgebiete sind im oder in der Nähe des Planungsgebietes nicht vorhanden.“ Das Altwasser (Donau) sei rund 400 Meter Entfernung südlich und so außerhalb des Geltungsbereichs. Das Gebiet entwässere sich derzeit schwach oberflächlich durch die nach Süden geneigte Topographie. Ansonsten sei die Versickerung des sandigen Bodens gegeben.

Versickerung statt Trennsystem

Eine Gefährdung des Grundwassers ist laut erfolgter Baugrunduntersuchung nicht vorhanden. Die Grünen hatten ein Trennsystem in der Kanalisation angeregt. Eine klare Mehrheit folgte dieser Ansicht nicht.

Kritik übte CSU-Ortschef Weigert an der Gestaltung der Mehrfamilienhäuser. Er forderte, Satteldächer grundsätzlich festzuschreiben. Die Räte lehnten diesen Vorschlag, mit 2:14 ab. Wahlweise sind mittlerweile Pult- und Satteldächer möglich.

BEBAUUNGSPLAN MIT VERÄNDERUNGSSPERRE GEFORDERT

► **Anfang September** hatten die Markträte dem Antrag der Firma La Brique aus Tegernheim, ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten an der Strathstraße zu errichten, eine deutliche Abfuhr erteilt.

► **Bei einer Realisierung** sei in Hinblick auf die Leistungsfähigkeit des Kanals die Einleitung des Oberflächenwassers nur gedrosselt möglich, so hieß es damals aus der Verwaltung.

► **Bereits im Vorfeld** hatten die Grünen die Aufstellung eines Bebauungsplans

mit Veränderungssperre für das Areal beantragt. Da zu erwarten sei, dass noch weitere Flächen in diesem Gebiet zur Bebauung infrage kämen, solle mit dem Bebauungsplan auf dem Gelände der Firma Strath Labor an der Lessingstraße einer „Fleckerlteppich-Entwicklung“ vorgebeugt werden. Auch ein Verkehrswege-Konzept wird darin gefordert.

► **Mittlerweile** habe es ein erstes Gespräch mit dem Grundstückseigentümer gegeben, so Bürgermeister Jürgen Sommer.