

## **B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB (rechtsverbindlich)**

### **Planungsrechtliche Festsetzungen**

(nach BauGB § 9, Abs. 1)

#### **1. Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes erstreckt sich auf die Flurstücksnummern 3105, 3106, 3106/1, 3107, 3108, 3109 (jeweils Teile der Streifenfluren) 3110 (ganz), 3111 (ganz), 3112 (ganz), 3113 (Teilfläche Graben) und 3160 (Teilfläche Straße) in der Gemarkung Tegernheim.

#### **2. Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet (WA).

#### **3. Maß der baulichen Nutzung**

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der höchstzulässigen Geschosshöhen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grund- bzw. Geschossflächen als Höchstgrenze festgesetzt, einschl. der in § 19 Abs. 4 BauNVO geregelten Überschreitungen.

#### **4. Bauweise**

Gemäß der Eintragung in der Planzeichnung wird folgende Bauweise festgesetzt:  
offene Bauweise (o).

#### **5. Nicht überbaubare Grundstücksfläche**

- (1) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i. S. des § 23 Abs. 5 BauNVO grundsätzlich unzulässig, mit Ausnahme der Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Stellplätze auf den hierfür gekennzeichneten Flächen.
- (2) Weiterhin sind Gewächs-, Gartengerätehäuser mit einer Grundfläche bis 6 m<sup>2</sup> mit einer Firsthöhe bis zu 2,75 m auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (3) Die Anzahl der Nebengebäude wird auf ein Stück auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche je Parzelle begrenzt.

## **6. Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**

- (1) Für sämtliche Einfamilienhäuser gilt: Pro Parzelle ist die Fläche für zwei PKW-Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.
- (2) Die oberirdischen Garagen sind mit geneigten Dächern auszuführen. Die Dachform ist an das Dach des Wohnhauses auf der jeweils zugehörigen Parzelle anzupassen.

## **7. Aufschüttungen, Abgrabungen, Höhenlage der baulichen Anlagen**

- (1) Übergänge zwischen den notwendigen Auffüllungen und dem natürlichen oder von der Baugenehmigungsbehörde festgesetzten Gelände sind durch Böschungen oder Natursteinmauern mit einer maximalen Höhe von 50cm herzustellen. Ebenfalls sind die Übergänge zwischen der bestehenden und der geplanten Bebauung bei notwendigen Auffüllungen des Geländes durch Böschungen oder Natursteinmauern herzustellen. Der natürliche Geländeverlauf ist dabei weitestgehend zu berücksichtigen. An den Grundstücksgrenzen ist das vorhandene Gelände grundsätzlich einzuhalten.
- (2) Die Höhenlage der Hauptgebäude und Garagen (Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens) wird grundsätzlich festgelegt mit 15cm und gesondert für die Parzellen Nr. 6 bis 8, 12 bis 14 sowie 18 und 19 aufgrund der Süderschließung dieser Grundstücke mit 50cm über der jeweiligen Höhenkote des endgültigen Straßenbelags im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt. Die konkreten Werte zur Höhenlage über Normal Null (üNN) sind für jedes Gebäude in der Planzeichnung eingetragen und damit verbindlich festgesetzt. Ausnahmen sind nur als Über- bzw. Unterschreitung bis 15 cm zulässig.

## **8. Freileitungen**

Zur Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikationsdienstleistungen ist die Herstellung neuer Telekommunikationsanlagen notwendig. Hierbei ist eine unterirdische Bauweise zu bevorzugen.

## **9. Gestaltung der baulichen Anlagen**

- (1) Dachform und Dachneigung sind in den Regelschnitten der Planzeichnung festgesetzt. In der südlichen Hälfte des Baugebietes (Parzellen 1 bis 11) sind alle Wohngebäude mit Zelt- oder Walmdächern mit 18° bis 22° Dachneigung auszuführen. In der nördlichen Hälfte des Baugebietes (Parzelle 12 bis 19) sind die Wohngebäude mit Satteldächern mit 30° Dachneigung auszuführen. Die Dächer aller Garagen sind als geneigte Dächer in Anpassung an das zugehörige Wohnhaus festgesetzt.

(2) Firstrichtung

Die in der Planzeichnung dargestellten Firstrichtungen sind einzuhalten.

(3) Dachdeckung

Als Dachdeckung sind bei sämtlichen Wohngebäuden kleinteilige, rote bis rotbraune Dachelemente als Ziegelsteine (keine Betonsteine) im Farbton ähnlich RAL 2001 zu verwenden.

(4) Dachüberstände

Die Dachüberstände aller Wohngebäude dürfen am Ortgang bis 60cm und an Traufen bis 80cm betragen.

(5) Dachaufbauten und sonstige Dachelemente

- Bei den Wohnhäusern in der südlichen Hälfte des Baugebietes (Parzelle 1 bis 11) sind Gauben, Dacheinschnitte (negative Dachgauben) und Zwerchgiebel nicht zulässig. Zusammenhängende Flächen von Sonnenkollektoren und Solarzellen sowie Glasfirstsattel und Dachflächenfenster sind zulässig, sofern sie sich in Form, Material, Größe und Anzahl der Hauptdachfläche unterordnen und in die Gestaltung des Baukörpers einfügen.
- Bei den Wohnhäusern in der nördlichen Hälfte des Baugebietes (Parzelle 12 bis 19) sind stehende Dachgauben und Zwerchgiebel zusammenhängende Flächen von Sonnenkollektoren und Solarzellen sowie Glasfirstsattel zulässig, sofern sie sich in Form, Material, Größe und Anzahl der Hauptdachfläche unterordnen und in die Gestaltung des Baukörpers einfügen. Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind nicht zulässig.
- Dachgauben und liegende Dachfenster müssen zueinander einen Zwischenraum und zu Außenkanten der Außenwände einen Mindestabstand (Zwischenraum) von >1,00 m haben. Sie dürfen innerhalb einer Dachfläche nicht kombiniert werden. Die maximale Frontglasfläche einer Gaube darf höchstens 4,0 m<sup>2</sup> betragen.
- Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten liegenden Dachfenster oder Gauben darf insgesamt ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.

(6) Außenwände

- Die Außenwände sind als glatt verputzte und gestrichene oder mit Holzwerkstoffen verkleidete Mauern oder Holzwände herzustellen. Ornamentputze sind nicht zulässig. Vertikal montierte Sonnenkollektoren und Solarzellen sind als Wandverkleidungen zulässig.
- Die Farbgebung der Außenwände ist nur in gebrochenen Naturtönen der Farbtonreihe weiß bis hellgrau, gelb bis rot und braun zulässig.
- Die Höhe des Sockelabsatzes darf 0,30 m über Gelände nicht überschreiten. Bei



setzt werden:

- Schotter- und Schotterrasendecken, Holz- oder Metallroste über wasserdurchlässigem Untergrund: Anrechnung zu 50 %
- Natursteinpflaster in Splittbettung, ungebundene Decken, Rasengitterplatten: Anrechnung zu 75 %
- Alle sonstigen Belagsarten: Anrechnung zu 100 %

## 12. Einfriedungen

- (1) Für alle Parzellen sind die einzäunbaren Flächen Drahtzäune, bepflanzte Rankgerüste aus Metall oder Holz, senkrechte Holzlatten- oder Hanichelzäune mit natürlichen Färbungen in einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
- (2) Mauern, Rohrmatten, Holzgeflechtelemente oder sonstige geschlossene Wände sind ebenso wenig zulässig wie die Verwendung von Stacheldraht.
- (3) Alle Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen.
- (4) Bei den Doppelhäusern sind zwischen den einzelnen Terrassen Sicht- und Schallschutzwände mit Höhe von < 2,0 m über FOK und einer Tiefe von < 4,0 m zulässig.
- (5) Vor Garagenzufahrten sind Einfriedungen nur zulässig, wenn diese mindestens 5m von der Grenze der öffentlichen Fläche zurückliegen (Stauraum).
- (6) Einfriedungsverbote:
  - Ausgleichsflächen dürfen nicht eingefriedet werden.
  - Öffentliche Grünflächen dürfen nicht eingefriedet werden.

## 13. Geländegestaltung

Auffüllungen im Gebäudeumgriff sind grundsätzlich mit flach geneigten Böschungen an das Urgelände anzupassen. Aus topographischen Gründen notwendige Stützmauern dürfen max. 0,50 m hoch als Trockenmauern aus Naturstein errichtet werden.

## 14. Begrünungsmaßnahmen

- (1) Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu begrünen, zu erhalten, artentsprechend zu pflegen und zu unterhalten.
- (2) Zeitpunkt der Pflanzungen: Pflanz- und Saatarbeiten im öffentlichen Grün und in den Ausgleichsflächen müssen spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsflächen hergestellt werden.
- (3) Gehölzpflanzungen
  - (a) Auf den privaten Grünflächen sind mindestens folgende Bäume zu pflanzen: auf Einfamilienhausgrundstücken ist jeweils ein Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen, auf den Grundstücken einer Doppelhaushälfte ist jeweils mindestens ein

Baum 3. Ordnung oder ein Solitärgroßstrauch zu pflanzen.

- (b) Folgende Pflanzqualitäten sind auf öffentlichen und privaten Grünflächen einzuhalten:

<b>Gehölze:</b>	<b>Mindest - Pflanzqualitäten</b>
Bäume 1. und 2. Ordnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hochstamm oder Stammbusch</li> <li>▪ 3 x verpflanzt mit Ballen</li> <li>▪ Stammumfang mind. 18 - 20 cm</li> </ul>
Bäume 3. Ordnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hochstamm oder Stammbusch</li> <li>▪ 3 x verpflanzt mit Ballen</li> <li>▪ Stammumfang mind. 16 – 18 cm</li> </ul>
Obstbäume	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Halbstamm, Stammumfang mind. 10 –12 cm</li> </ul>
Solitärsträucher	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Solitär, mit Ballen, 3 x verpflanzt, Höhe mind. 250 – 300 cm</li> </ul>

- (c) Die im Plan dargestellten Gehölzflächen sind als freiwachsende 2-reihige Hecke aus Laubgehölzen dicht zu bepflanzen. Der Pflanzabstand von Gehölzen für Heckenpflanzungen darf max. 1,20 m betragen.
- (d) Bei der Artenauswahl für die im Plan dargestellten Hecken sind die im Naturraum vorkommenden heimischen Gehölzarten oder deren Sorten zu verwenden (s. Artenliste im Anhang)
- (e) Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum ein durchwurzelbare Mindestbodenvolumen von 12 m<sup>3</sup> vorzusehen. Für Baumgräben ist eine durchwurzelbare Mindestbreite von 2,5 m vorzusehen.

## 15. Ausgleichsflächen für Eingriffe

- (1) Für den Eingriff durch das Baugebiet sind 2.740 m<sup>2</sup> Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft, also sogenannte "Ausgleichsflächen" nachzuweisen.
- (2) Diese Flächen werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans nachgewiesen.
- (3) Dem Baugebiet wird der Ausgleichsbebauungsplan „Lagerplatz Jahnstraße“ mit einer dort nachgewiesenen Ausgleichsfläche von 2.470 m<sup>2</sup> und den dort zeichnerisch festgesetzten Maßnahmen zugewiesen.
- (4) Die Gehölzpflanzungen der Ausgleichsflächen sind naturnah zu gestalten.
  - a. Bestehende Gehölze sind zu erhalten
  - b. Auf der Ausgleichsfläche sind auf ca. 2/3 der Fläche standortgerechte Laub-

gehölze zu pflanzen. Das restliche Drittel bleibt der Sukzession überlassen.

- c. Auf Flächen mit Gehölzpflanzung hat ein Bodenaustausch zu erfolgen.
  - d. Der Pflanzabstand der Gehölze darf max. 1,50 m<sup>2</sup> / Gehölz betragen.
  - e. Bei der Artenauswahl sind die im Naturraum vorkommenden heimischen Gehölzarten zu verwenden (s. Artenliste im Anhang). Sorten sind nicht zulässig.
  - f. Die Pflanzqualität der Sträucher muss mindestens v. Str. 60-80 betragen.
- (5) Der bestehende Zaun an der Nord-, West- und Ostgrenze ist abzubauen, ein Zaun an der Südgrenze ist zulässig.
- (6) Zeitpunkt: Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsflächen im Baugebiet hergestellt werden.

### C. Hinweise

1. Aus den Bauvorlagen für die einzelnen Hochbauten muss die Farbgestaltung der Gebäude ersichtlich sein.
2. In Straßen und öffentlichen Grünflächen sind die Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der befestigten Wegeflächen zu verlegen.
3. Schaltkästen und sonstige derartige bauliche Anlagen sind zusammenzufassen und einzugrünen.
4. Oberboden ist vor Beginn von baulichen Maßnahmen zu sichern. Er ist vor Befahren, Verdichtung, Verschmutzung, sowie gegen Durchmischung mit für eine Begrünung unbrauchbaren Unterbodenschichten zu schützen. Zweckmäßig ist er vor Beginn von Baumaßnahmen abzutragen und seitlich in Mieten bis zur Wiederverwendung zu lagern. Ist er innerhalb des Baugebietes nicht wieder verwendbar, ist er einer Wiederverwendung außerhalb des Baugebietes zuzuführen.
5. Einzelheiten über Herstellung, Unterhaltung und Haftung der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind durch Privatvertrag mit den zuständigen Versorgungsträgern zu regeln.
6. Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalenschutzbehörde des Landratsamtes Regensburg oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, bekannt zu machen.
7. Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich das Amt für öffentliche Ordnung zu verständigen.
8. Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
9. Soweit eine oberflächige Ableitung nicht vorgesehen ist, wird die möglichst vollständige Versickerung des Niederschlagswassers von Dach- und privaten Belagsflächen empfohlen. Gemeinsame Sickeranlagen für mehrere Häuser sind sinnvoll.
10. Leitungsrechte
  - (1) Leitungsrechte (Breite mind. 4,00 m) zugunsten von Abwasserleitungen und zugehöriger Schächte der Gemeinde Tegernheim werden wie in der Planzeichnung dargestellt eingeplant.
  - (2) Großbäume und Nebengebäude im Bereich der Leitungsrechte sind nicht zulässig.
11. Niederschlagswasser
  - (1) Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen der privaten Grundstücke und von Dachflächen soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück versickern.
  - (2) Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen wird in unterirdischen Rigolen gesammelt und zeitverzögert in den Hardtgarben eingeleitet.



- (3) Für jede Parzelle ist eine Regenwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 6 m<sup>3</sup> bzw. 35 l/m<sup>2</sup> Dachfläche vorzusehen, die zur Gartenbewässerung und Grauwassernutzung herangezogen werden soll. Die Überläufe der Zisternen dienen der verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser und werden sofern erforderlich in die unterirdischen Rigolen unter den öffentlichen Verkehrsflächen eingeleitet.
12. Im Baugebiet ist mit drückendem Schichtenwasser und oberflächlich abfließendem Hangwasser aus den höher gelegenen Bereichen zu rechnen. Errichtete Keller und erdberührte Bauteile sind daher mit geeigneten Maßnahmen zu schützen. Die Gebäude sollten unter Berücksichtigung von Hang- und Schichtenwasser entwickelt werden.
13. Die extensiven Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sowie die Pflanzmaßnahmen sind unter Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

## D. Begründung

gemäß § 2a Baugesetzbuch zum Bebauungs- und Grünordnungsplan  
Wohngebiet „Am Hardtgraben“ der Gemeinde Tegernheim

### 1. Ausgangssituation

#### 1.1 Anlass - Erforderlichkeit der Planung, Bedarfsuntersuchung

Die Gemeinde Tegernheim beabsichtigt zur Deckung des Wohnbedarfs neue Bauflächen auszuweisen und somit der großen Nachfrage nach Baugrundstücken Rechnung zu tragen. Ungebrochen ist derzeit die Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern oder Doppel- und Reihenhäusern in günstiger Lage.

Um eine optimale Bebauung des Planungsgebietes zu erzielen, hat die Gemeinde Tegernheim am 4. März 2009 den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst.

Der vorliegende Bebauungsplan soll ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet entstehen lassen.

Der Bebauungsplan soll zudem in seinem Geltungsbereich eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke sicherstellen. Weiterhin soll er die Grundlage für die erforderliche Erschließungskostenbeitragssatzung bilden und die öffentlichen Verkehrsflächen vorbereiten.

Folgende Untersuchungen wurden durchgeführt um festzustellen, ob für die nächsten zehn bis 15 Jahre ausreichend Baufläche für den anzunehmenden Bevölkerungszuwachs von Tegernheim vorhanden ist.

#### 1.1.1 Bedarfsuntersuchung - Anzahl der freien Bauplätze

##### - innerhalb bestehender Bebauungspläne - Stand Ende 2008

Östliche Böhmerwaldstraße - Hauptstraße	17 Parzellen
Am Hang - Weinbergstraße	19 Parzellen
Hardtgraben - Mittelberg	8 Parzellen
Bachstraße	16 Parzellen
Zentralsportanlage	5 Parzellen
Nördlich der Frankenstraße	1 Parzellen
Hochstraße	4 Parzellen

Jurastraße	28 Parzellen
Tannenstraße	3 Parzellen

**- innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile - Stand Ende 2008**

26 Parzellen

Die Baulücken befinden sich in Privatbesitz. Im Zuge des letzten Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes (Stand 11.12.2008) wurden im Februar 2008 alle Grundstückseigentümer von der Gemeinde Tegernheim angeschrieben, ob für freie Parzellen in Tegernheim Abgabebereitschaft besteht. Ergebnis war, dass davon nur drei Parzellen für eine Veräußerung zur Verfügung stehen.

**- Bebauungsplan Obere Felder – Stand Juni 2009**

Teil 1 B-Plan mit 30 Parzellen, vergeben 23 Parzellen	7 Parzellen
Teil 2 im FNP ausgewiesen ca. 30 Parzellen	30 Parzellen

**- in Planung befindlicher Bebauungsplan Feldweg**

24 Parzellen

(Weiterbearbeitung nach Schaffung des in Planung befindlichen Hochwasserschutzes)

**Freie Bauplätze gesamt - Stand Juni 2009 ca. 188 Parzellen**

Im jetzt gültigen Flächennutzungsplan von Tegernheim sind keine weiteren WA-Gebiete, die mit einem Bebauungsplan hinterlegt sind, ausgewiesen.

**1.1.2 Bevölkerungswachstum**

Das Bevölkerungswachstum betrug im Zeitraum von 1999-2007 ca. 8%. Die Bevölkerungszunahme setzt sich aus Geburten und Wanderungsgewinn zusammen.

Einwohnerzahlen 30.06.1999 bis 30.06.2007:

30.06.2000	4338		
30.06.2001	4361	+	23
30.06.2002	4338	-	23
30.06.2003	4338	+/-	0
30.06.2004	4408	+	70
30.06.2005	4498	+	90
30.06.2006	4559	+	61
30.06.2007	4600	+	41

30.06.2008	4694	+	94
<hr/>			
		+	356

Die Einwohnerzahl von Tegernheim ist in den letzten Jahrzehnten stetig gestiegen.

Die Zahlen in den letzten acht Jahren zeigen im Mittel einen Anstieg von ca. 45 Einwohnern pro Jahr, in den letzten vier Jahren einen Anstieg von ca. 72 Einwohnern pro Jahr.

In den letzten Jahren besteht u. a. aus ökologischen Gründen die Tendenz, stadtnahe Wohngebiete zu bevorzugen. Durch die Nähe zum Oberzentrum Regensburg kann man in Tegernheim von weiterhin wachsendem Bedarf an Wohnbauflächen ausgehen.

Bei einer angenommenen zusätzlichen Einwohnerzahl 59 Personen werden ca. 26 Wohneinheiten pro Jahr notwendig.

### 1.1.3 Bedarf

In Tegernheim sind keine Baufristen in den Bebauungsgebieten festgesetzt, sodass man nach den vorher aufgeführten Umfragen und Untersuchungen der Gemeinde Tegernheim im Jahr 2008 von folgenden realistisch zur Verfügung stehenden freien Parzellen ausgehen kann:

#### **Anzahl der freien zur Verfügung stehenden Bauplätze Stand Juni 2009**

- im Bestand für eine Veräußerung zur Verfügung stehend	3 Parzellen
- Bebauungsplan Obere Felder	
Teil 1 B-Plan mit 30 Parzellen, vergeben 23 Parzellen	7 Parzellen
Teil 2 m FNP ausgewiesen ca. 30 Parzellen	30 Parzellen
- innerhalb in der Planung befindlicher Bebauungspläne Feldweg	24 Parzellen

#### **Freie zur Verfügung stehende Bauplätze gesamt Stand Juni 2009**

**ca. 64 Parzellen**

Bei der Struktur von kleinteiliger Bebauung mit Einfamilien-, Reihen und Doppelhäusern entsprechen die 64 Parzellen x 2,3 Einwohnern = **ca. 147 Einwohnern**

Angenommene zusätzliche Einwohnerzahl pro Jahr	59 Einwohner
Entsprechend zusätzliche Wohneinheiten pro Jahr	ca. 26 Wohneinheiten

Bei den errechneten notwendigen zusätzlichen 26 Wohneinheiten pro Jahr ist der Bedarf für die nächsten zwei bis drei Jahre mit diesen momentan zur Verfügung stehenden freien Bauplätzen gedeckt.

Da die Entwicklungen der Gemeinde für ein größeres Zeitfenster (ca. zehn bis 15 Jahre) zu berücksichtigen sind und ein Teil der Bauplätze noch nicht zur Verfügung steht (der B-Plan Feldweg ist abhängig von der Ausführung des Hochwasserschutzes), ist die Schaffung von weiteren Wohneinheiten im Sinn der Bevölkerungsentwicklung.

Die Gemeinde erfüllt mit der Aufstellung eines Bebauungsplans für den Hardtgraben mit weiteren ca. 19 Parzellen für Wohnbebauung in dem geplanten WA Gebiet sowie im Parallelverfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ihre Planungspflichten gem. BauGB.

## **1.2 Raumordnung und Landesplanung**

Vorgaben der Raumordnung und der Landesplanung werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes insoweit berührt, als ein Grünzug aus dem Flächennutzungsplan im Nordwestbereich durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft und in die Planung des Bebauungsplans integriert werden muss.

## **1.3 Kommunale Entwicklungsplanung**

Die Regierung der Oberpfalz fordert im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Neuaufstellung eines Landschaftsplans durch die Gemeinde Tegernheim, in dem gesamtheitlich für das Gemeindegebiet die von der Gemeinde in den kommenden Jahrzehnten geplanten Siedlungsentwicklungen dargestellt werden.

## **1.4 Vorbereitende Bauleitplanung**

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan vom 23.10.1978 bzw. zuletzt ergänzt am 11.12.2008 entwickelt.

Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren mit der 5.-ten Flächennutzungsplansänderung aufgestellt

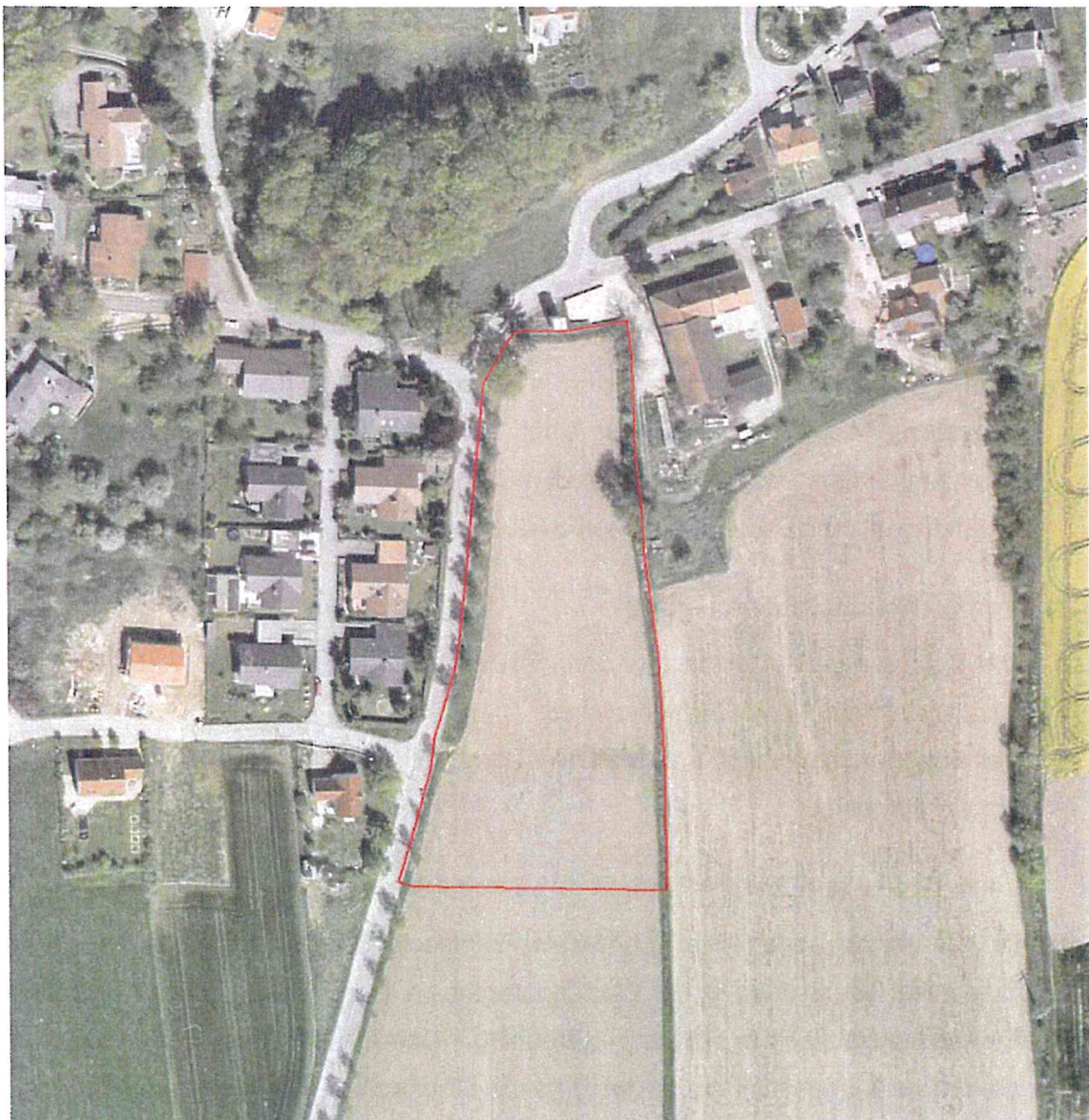
## **2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

Die Gemeinde Tegernheim (Landkreis Regensburg) liegt ca. 7,3 km östlich von der Stadtmitte Regensburg in der Planungsregion 11 Regensburg, an der überregionalen Entwicklungsachse Regensburg – Straubing – Deggendorf - Passau. Der westliche Teil des Gemeindegebietes grenzt direkt an die Stadtgrenze von Regensburg an.

Die Stadt Regensburg ist das Oberzentrum der Region. Die Gemeinde Tegernheim liegt im Verdichtungsraum Regensburg und ist im Regionalplan als Siedlungsschwerpunkt (s. Anlage RP-Auszug, 7. Änderung 09.04.2008) dargestellt.

Entlang der Donau sind die Orte Tegernheim und Donaustauf zusammengewachsen und haben auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Oberzentrum Regensburg stark vorstädtischen Charakter.

Das Baugebiet schließt im Osten an die bestehende Bebauung von Tegernheim an und stellt eine bisher unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen dem Ortskern der Gemeinde im Süden mit angrenzenden Feldern und der nördlich vorgelagerten Einzelhausbebauung am Fuß der Ausläufer des Bayerischen Vorwaldes dar.



## 2.1 Grundstücksverhältnisse

Im Geltungsbereich des zur Bebauung vorgesehenen Gebietes liegen folgende Flurstücke in der Gemarkung Tegernheim am östlichen Ortstrand von Tegernheim.

Flurnummer 3110 (Weg), 3111, 3112 ganz

Flurnummer 3113 (Graben) teilweise

Flurnummer 3105, 3106, 3106/1, 3107, 3108, 3109 (jeweils Teile der Streifenfluren)

Flurnummer 3160 (Grünstreifen entlang der Straße mit Birken bewachsen) teilweise

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von 10.474 m<sup>2</sup> bzw. 1,0474 ha.

## 2.2 Bestand und Topographie

Das Grundstück liegt auf einem leicht nach Süden Richtung Donau geneigten Hang. Die Geländeneigung beträgt bis zu 3 % auf. Das Höhenniveau bewegt sich zwischen 332 und 336 m üNN.

Die Fläche wird derzeit als Ackerfläche genutzt.

Die zukünftige Baufläche ist an der Westseite Weinbergstraße und den straßenbegleitenden Grünstreifen mit einer Birkenallee begrenzt. Im Grünstreifen befindet auf Höhe des Kreuzungsbereiches Weinbergstraße / Klöpfelweg ein Großbaum.

Im Norden und Osten wird das Planungsgebiet durch einen 3 bis 5 m breiten Wassergraben begrenzt, der 1 bis 2 m unter dem angrenzenden Geländenniveau liegt und weiter südlich außerhalb des Plangebietes in den Hardtgraben mündet.

Der gesamte Grünstreifen der das Baugebiet im Osten begrenzt, bestehend aus Hardtgraben und anschließenden Gehölzstreifen hat eine Breite von rund 10 m.

Südlich des Baugebietes verbleiben Felder als landwirtschaftliche Nutzfläche bis an den Rand der nächsten Bauflächen.



*Blick von der südlichen Bebauungsrand nach Norden.*



*Blick vom nördlichen Bebauungsrand nach Süden entlang der Ostgrenze*

*Baufläche liegt östlich*



*Blick auf den nördlichen Bebauungsrand mit Trafohaus*

*mit dem Zulauf zum Hardtgraben*



*und nach Osten anschließender Bebauung mit landwirtschaftlichem Anwesen.*

Die geplante Baufläche liegt am Fuß der Hangkante des Bayerischen Vorwaldes und schließt sich an weitere vorhanden Bauflächen in dieser Lage an. Die angrenzende Bebauung hat zum Teil noch ländlichen Charakter.

Westlich und nördlich des Baugebietes finden sich überwiegend freistehende Einfamilienhäuser.

Östlich des Baugebietes befindet sich ein aufgelassener ehemaliger Bauernhof und weiter nach Osten zieht sich Richtung Donaustauf entlang der Weinbergstraße eine einreihige Bebauung, z. T. mit landwirtschaftlichen Anwesen.

### **2.3 Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung**

Die Ausweisung erfolgt als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Das Baugebiet ist im Flächennutzungsplan derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Es ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Hierdurch soll eine sozial verträgliche, ausgewogene und flexible Mischung aus verdichteten Einfamilienhäusern erreicht werden.

## **3. Infrastruktur und Erschließung**

### **3.1 Überörtliche Erschließung**

Die Gemeinde Tegernheim ist durch die Hauptstraße gut an Regensburg angeschlos-



sen. Das Planungsgebiet liegt ca. 5 km Luftlinie vom Zentrum der Regensburger Altstadt entfernt.

### **3.2 Örtliche Erschließung, örtlicher KFZ-Verkehr**

Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es grenzt an die Weinbergstraße im Westen an und soll von hier aus erschlossen werden.

Die verkehrsmäßige Erschließung der geplanten Bebauung erfolgt über Anliegerstraßen mit überwiegender Aufenthaltsfunktion. Die Querschnitte der geplanten Straßen orientieren sich an den EAE 1995, wobei Begegnungsfälle bei verminderter Geschwindigkeiten zu Grunde gelegt werden (Tempo-30 Zone).

Das Planungsgebiet soll durch zwei Straßen erschlossen werden.

Die Straße 1 im Süden verläuft als Ring durch den südlichen Teil des Baugebietes. Von ihr aus werden 14 Häuser erschlossen.

Die Straße 2 im Norden ist eine kurze Sackgasse, von der aus fünf Häuser erschlossen werden. Im Bereich der Wohnstraßen und -wege ist eine Verkehrsmischung vorgesehen.

### **3.3 Öffentliche Stellplätze**

Es sind keine öffentlichen Stellplätze vorgesehen. Die Mindeststraßenbreite von 5m lässt aber eine seitliche Längsaufstellung von Pkw-s zu.

### **3.4 Öffentlicher Nahverkehr**

In Tegernheim wird derzeit nur die Hauptstraße von einer öffentlichen Buslinie befahren. Die fußläufige Entfernung vom Planungsgebiet zur nächsten Bushaltestelle beträgt ca. 600m.

### **3.5 Rad- und Fußwege**

Fußgänger- und Fahrradbereiche werden baulich nicht von Fahrbahnbereichen getrennt.

In den Wohnwegen rangieren neben dem ruhigen Fahrverkehr der Spiel- und der Geh- / Radverkehr gleichrangig. Daher sind hier keine getrennten Wege für die Geh- oder die Radwegfunktion vorgesehen.

### **3.6 Lage des Baugebietes zu Gemeindebedarfseinrichtungen**

Folgende Anlagen und Einrichtungen liegen in nachstehender Entfernung zum Baugebiet (Luftlinie):

Omnibushaltestelle:	ca. 600 m	Kinderspielplatz:	ca. 450 m
Versorgungsläden:	ca. 600 m	Grundschule:	ca. 600 m
Kirche:	ca. 800 m	Kindergarten:	ca. 600 m

#### **4. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen zur geplanten Bauparzellenausweisung müssen vorgenommen werden.

Die betroffenen Grundstücke befinden sich größtenteils im Eigentum von privaten Einzeleigentümern.

#### **5. Ver- und Entsorgung**

##### **5.1 Abwasser**

Das Gebiet wird durch Anschluss an die zentrale Abwasserkanalisation der Gemeinde Tegernheim im Mischsystem entsorgt.

##### **5.2 Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser von öffentlichen Erschließungsflächen wird in unterirdischen Rigolen gesammelt und zeitverzögert in den Hardtgraben eingeleitet.

Private Erschließungsflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten und überschüssiges Niederschlagswasser ist seitlich auf dem Grundstück zu versickern.

Niederschlagswasser von Dachflächen soll in Zisternen gesammelt werden. Überschüssiges Wasser, das nicht in Zisternen aufgefangen werden kann, wird ebenfalls in die Rigolen unter den öffentlichen Erschließungsflächen geleitet.

Die Rigolen sind mit Überläufen auszustatten, die an die Kanalisation des Abwassermischsystems angeschlossen werden. Auf diese Weise kann Niederschlagswasser verzögert in den Hardtgraben sowie zusätzlich notfalls in die Kanalisation eingeleitet und der Abflussbeiwert entsprechend verbessert werden.

##### **5.3 Trink- und Brauchwasser**

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch die REWAG Netz GmbH sichergestellt.

Alle Parzellen **sollen** mit Zisternen ausgestattet werden, die das Dachwasser der Gebäude sammeln. Das gesammelte Grauwasser soll zur Bewässerung der Gartenflächen und kann darüber hinaus zur Grauwassernutzung der Toilettenspülungen herangezogen werden.

#### **5.4 Abfallwirtschaft, Recycling**

Die Beseitigung fester Abfallstoffe wird durch die Müllabfuhr des Landkreises Regensburg gewährleistet.

Jede Parzelle hat Müllsammelstellen auf dem eigenen Grundstück zu errichten.

#### **5.5 Elektroversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die REWAG AG & Co. KG Regensburg.

### **6. Bebauung**

#### **6.1 Städtebau**

Entsprechend der exponierten Lage des Baugebietes soll ein qualitativ hochwertiges Baugebiet entstehen. Dies soll durch den vorliegenden Bebauungsplan sichergestellt sein.

Um einerseits eine abschnittsweise Bebauung zu ermöglichen, ist das Baugebiet in zwei Quartiere aufgeteilt, die unabhängig voneinander erschlossen und bebaut werden können. Andererseits soll durch die Bildung der Quartiere die Wohnqualität erhöht und das Zusammengehörigkeitsgefühl der Bewohner gesteigert werden.

Die Wohnbebauung ist in Form von insgesamt 19 Einfamilienhäusern, davon fünf als freistehend, die übrigen 14 als Doppelhaushälften in sieben Doppelhäusern vorgesehen. Es entstehen:

20 bis 22 Garagenstellplätze,  
19 private Kfz- Stellplätze

Nach vollständiger Bebauung werden ca. 70 Einwohner das Gebiet bewohnen.

Für alle Parzellen sind in der Planzeichnung die jeweiligen Grenzwerte für die Grund- und Geschoßflächen eingetragen. Hierbei ist zur vereinfachten Ermittlung der § 19 (4) BauNVO ausgeschlossen und durch einen pauschalen Grenzwert für jede Parzelle ersetzt.

Entlang der Weinbergstraße bleibt der bereits jetzt angelegte Grünstreifen samt Baumreihe weitgehend erhalten. Von hier aus werden drei Durchfahrten für die Straßenanbindung geschaffen.

Die beiden Straßen 1 und 2 werden auf je einer Seite mit Großbäumen bepflanzt.

Das südliche Quartier wird durch sieben rechteckige, zweistöckige Baukörper gebildet, die durch ihre einheitliche Ausbildung der flach geneigten Zelt- oder Walmdächer mit bis zu 22° gestalterisch zusammengefasst werden.

Das nördliche Quartier besteht aus fünf Baukörpern, die mit ca. 30° steilen Satteldächern versehen werden.

Der südliche und östliche neu entstehende Ortsrand des Baugebietes wird durch die einheitliche Höhenentwicklung, Gleichförmigkeit der Dächer sowie gleichartige Maßstäblichkeit der Häuser neu definiert. Die offene Bauweise gewährleistet gemeinsam mit der Bepflanzung der Privatgärten den ländlichen Charakter des Wohngebietes.

## 6.2 Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Gestaltung der baulichen Anlagen im Baugebiet soll ein zusammenhängendes Ortsbild ergeben. Wichtigstes Kriterium hierfür ist die Durchsetzung einer ruhigen und einheitlichen Dachlandschaft.

Daher ist es zwingend erforderlich, dass die Dächer mit kleinteilig roter Dachdeckung gestaltet werden. Die geneigten Dächer von Garagen sind an die Dächer der Wohngebäude anzupassen.

Um eine maßstäbliche und einheitliche Gliederung der Baukörper zu erreichen, werden Gauben und Glassattel in ihrer Art und Größe festgesetzt. Dacheinschnitte (negative Gauben) werden nicht zugelassen, da sie die Dachflächen so stark unterbrechen, so dass diese in Ihrer Form nicht mehr wahrnehmbar und in der Folge die Richtungen der Baukörper nicht mehr klar ablesbar wären.

## 7. Flächenbilanz, städtebauliche Daten

a) Nettowohnbauland		0,701 ha
Verkehrsflächen	+	0,168 ha
<hr/>		
Bruttowohnbauland	=	0,869 ha
Grünflächen, Bachlauf	+	0,210 ha
<hr/>		
Bruttowohnbaufläche	=	1,079 ha

b) Vom Bruttowohnbauland entfallen auf		
das Nettobauland		76 %
die Verkehrsflächen		24 %
		100 %
c) Von der Bruttowohnbaufläche entfallen auf		
das Bruttowohnbauland		80 %
die Grünflächen		20 %
		100 %
Anzahl der Häuser		19 Wohneinheiten
Einzelhäuser	E+1	5
Doppelhaushälften	E+1	14
		19
Summe		19
Einwohnerzuwachs (ca. 3,5 Einheiten / Wohneinheit)		maximal 70

## 8. Umweltschutz / Immissionsschutz

Im näheren Umfeld des Baugebietes gibt es keine nennenswerten größeren Lärmquellen, die vom Baugebiet abzuhalten wären. Insofern sind keine zusätzlichen Maßnahmen für einen Immissionsschutz gegen Schall vorgesehen. Da die östlich und südlich angrenzenden Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden, müssen die künftigen Bewohner Immissionen einer ordnungsgemäßen und ortsüblichen Bewirtschaftung als zumutbar in Kauf nehmen.

## 9. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten nach dem BauGB

A) Öffentliche Verkehrsflächen (mit Oberflächenentwässerung )

Erschließungsstraßen    1.681    m<sup>2</sup> x    100,-    €/m<sup>2</sup>    =    168.100,-    €

---

Summe öffentliche Verkehrsflächen    168.100,-    €

---

B) Öffentliche Grünflächen mit Wegebau

Grünflächen	2.100	m <sup>2</sup>	x	15,-	€/m <sup>2</sup>	=	31.500,- €
Umbau Graben	100	lfm	x	40	€/m	=	4.000,- €
Bodenausbau und - entsorgung Aus- gleichsfläche	2.000	m <sup>2</sup>	x	4	€/m <sup>2</sup>	=	8.000,- €
Ausgleichsfläche: Aufforstung	2.000	m <sup>2</sup>	x	2	€/m <sup>2</sup>	=	4.000,- €

---

Summe öffentliche Grünflächen + Ausgleichsflächen 47.500,- €

---

**GESAMTSUMME BAUKOSTEN**

**215.600,- €**

---

C) ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER GESAMTERSCHLIESSUNGSKOSTEN  
PRO m<sup>2</sup>

1.	Grunderwerb rd. 8.769 m <sup>2</sup> * 150,- €	1.315.350,- €
2.	Herstellungskosten Verkehrsflächen/Grünflächen	215.600,- €
3.	Straßenentwässerungsanteil	110.000,- €
4.	RRB anteilig	43.000,- €
5.	Straßenbeleuchtung	15.900,- €
5.	Vermessung, Verkabelung	28.500,- €

---

Erschließungskosten insgesamt

413.000,- €

Abzüglich 0,00% Gemeindeanteil 0,- €

---

Beitragsfähige Erschließungskosten 413.000,- €

Nettobaufläche (umlagefähig) 7.010 m<sup>2</sup>

---

**ERSCHLIESSUNGSKOSTEN 58,92 €/m<sup>2</sup>**

## 10. Grünordnung

### 10.1 Planungsrechtliche Stellung der Grünordnung.

Die Grünordnungsplanung ist in den vorliegenden Bebauungsplan integriert.

#### Bayerisches Naturschutzgesetz

BayNatSchG Art.3 Abs. 2-4 Landschaftsschutz: Die Belange von Natur und Landschaft sind in Grünordnungsplänen darzustellen.

### 10.2 Grünordnerische Maßnahmen

Die Grünordnerischen Maßnahmen umfassen den Erhalt, die Integration und Aufwertung bestehender Grünflächen, die Eingrünung des Baugebietes auf öffentlichen Grünflächen und die Festsetzungen für private Grünflächen.

#### Öffentliche Grünflächen:

Das Baugebiet ist von Westen durch die bestehende Birkenallee auf einem gemeindlichen Grünstreifen eingegrünt. Die Allee bleibt erhalten, muss aber für die drei Zufahrten ins Baugebiet dreimal gequert werden. Die vorhandenen Birken sind zu erhalten. Wenn dies an den Durchfahrten nicht möglich ist, ist Ersatz am nördlich des Grundstückes verlaufenden Graben zu pflanzen. Im Grünstreifen befindet auf Höhe des Kreuzungsbereiches Weinbergstraße / Klöpfelweg ein Großbaum, der ebenfalls zu erhalten ist.

Zwischen den Birken ist als Eingrünung eine 2-reihige Hecke zu pflanzen.

Im Norden und Osten liegt der Zulauf zum Hardtgraben. Der Graben bleibt erhalten, an ihn grenzen die Gärten. Damit er für eine Grabenpflege zugänglich bleibt ist von Norden ein grabenbegleitender Pflegeweg mit 3,0 m Breite vorgesehen bis auf halbe Höhe des Baugebietes. Von Süden gibt es eine Zufahrtmöglichkeit über den geplanten

Fußweg.

Der Graben wird in die Umgestaltung mit einbezogen und ökologisch aufgewertet. Das Grabenbett wird abschnittsweise aufgeweitet. In die Sohle werden vereinzelt größere Steine als sogenannte Störsteine eingebracht. Sie sollen im geradlinigen Gewässerlauf zu einer Laufverlagerung führen. Durch das Hindernis und in Folge dessen Verwirbelungen im Wasser können sich differenziertere Lebensräume für Gewässerorganismen entwickeln, die Sauerstoffanreicherung erleichtert und das Gewässer außerdem akustisch und optisch belebt werden. Es ist allerdings damit zu rechnen, dass der Graben im Sommer zeitweise trocken fällt. Die Maßnahmen sind ökologisch wirkungsvoll bei ausreichender Wasserführung. Die Ufer werden wechselseitig mit ein- bis zweireihigen Hecken bepflanzt. Durch die Maßnahmen entlang des Grabens ist das Baugebiet auch von Norden und Osten eingegrünt.

An der Nordwestseite werden zusätzlich kleinere Flächen entlang der Erschließungsstraße bepflanzt.

An der Südgrenze wird das Baugebiet durch eine 2-reihige Hecke mit einzelnen Obstbäumen eingegrünt. Im Anschluss liegt der Fußweg bzw. die Zufahrt zum Graben für Pflegezwecke.

#### Private Grünflächen

Es besteht die Verpflichtung, je Einfamilienhausgrundstück (etwas 500 bis 600 m<sup>2</sup>) einen Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Bei Doppelhaushälften (etwa 250 bis 350 m<sup>2</sup>) ist mindestens ein Baum 3. Ordnung oder eine Großstrauch als Solitär zu pflanzen. Die Lage der Bäume auf dem Grundstück ist frei wählbar. Im Bebauungsplan ist ein Vorschlag enthalten. Fünf Bäume sind entlang der Straßenräume auf Privatgrund vorgesehen. Hier ist auch die Lage festgesetzt. Die Eigentümer haben die für die Baumpflanzung notwendige Fläche auf Ihrem Privatgrund zur Verfügung zu stellen.

### **10.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen**

Innerhalb des Geltungsbereiches sollen keine Ausgleichsflächen festgesetzt werden. Vielmehr werden die vorher unter Grünordnung genannten Maßnahmen als Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs anerkannt. Die noch notwendigen Ausgleichsflächen und -maßnahmen müssen außerhalb in einem getrennten Ausgleichsbebauungsplan festgesetzt werden.

Als Ausgleichsfläche wird auf dem ehemaligen Schrottplatz im Süden von Tegernheim eine Teilfläche des Flurstücks 1025 der Gemarkung Tegernheim angerechnet.





Die z. T. brach liegende, z. T. noch gewerblich genutzte Fläche wird von Norden her gesehen zurück gebaut und begrünt. Flächenbefestigungen werden abgebrochen, Oberboden neu angedeckt und mit einer standortgerechten Erstaufforstung begrünt. Auf der Fläche entsteht ein Mosaik aus ca. 2/3 Gehölzpflanzung von standortgerechten heimischen Laubgehölzen und 1/3 Sukzessionsfläche.

Bestehende Gehölzstrukturen den Grundstücksgrenzen werden erhalten.

Da Ausgleichsflächen nicht eingezäunt werden dürfen, muss die bestehende Grundstückseinfriedung an der Nord-, West und Ostgrenze abgebaut werden. Ein Zaun an der Südgrenze zur Abgrenzung zur Lagerfläche ist zulässig.

## **11. Umweltbericht (gemäß Anlage 1 Baugesetzbuch)**

Gemäß Baugesetzbuch des Bundes sind die Belange des Umweltschutzes in Bebauungsplänen im sogenannten Umweltbericht in einem gesonderten Teil der Begründung darzustellen.

### **11.1 Gesetzliche Grundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung der Innenentwicklung der Städte v.

21.12.2006:

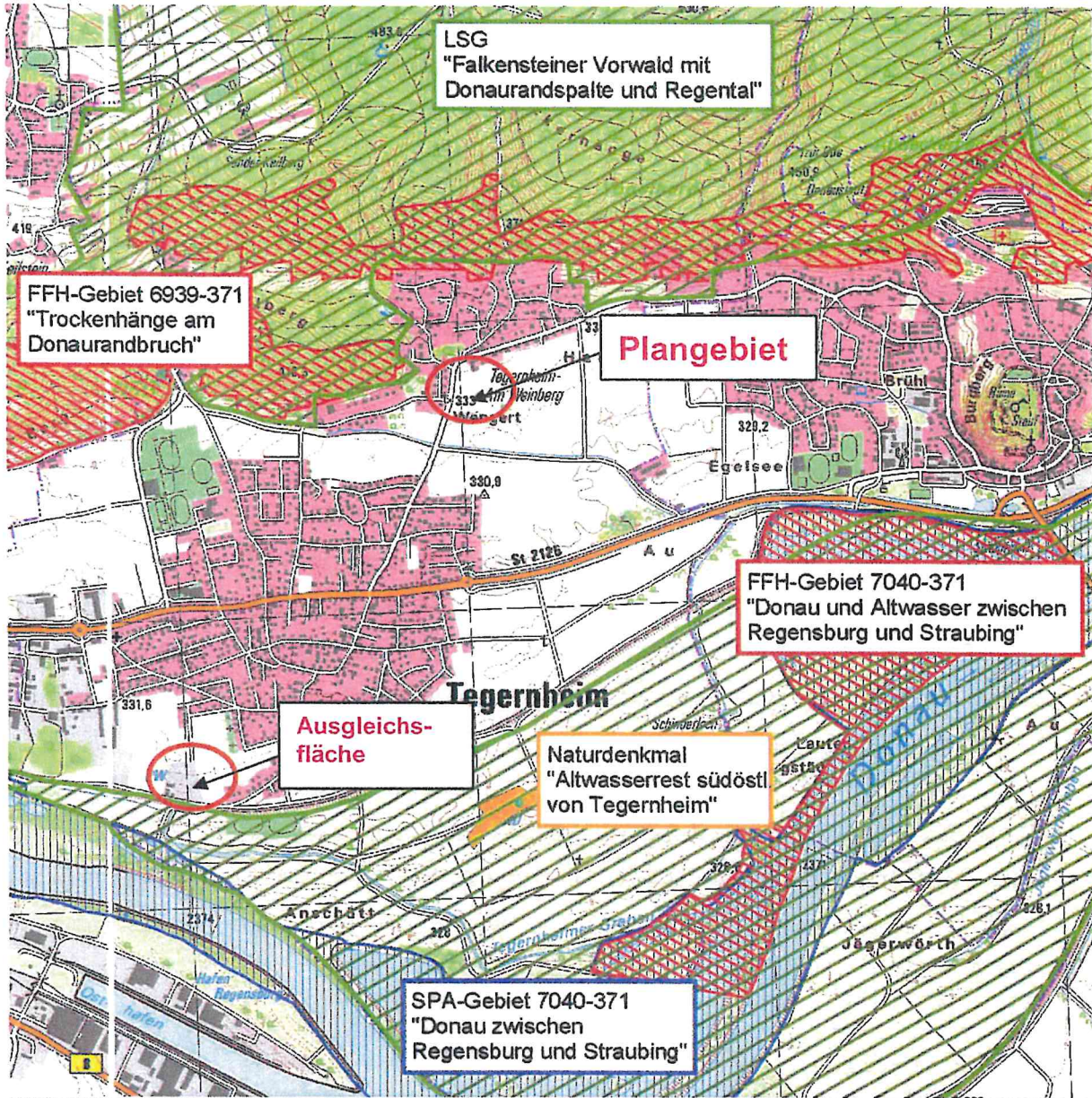
- BauGB § 1a: Der Gesetzgeber fordert einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und fordert die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung zu berücksichtigen.
- BauGB § 2 (4): Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen sind daher die Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf die Umwelt zu prüfen und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten.
- BauGB § 2a: Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im sog. Umweltbericht darzulegen.
- BauGB § 1a: Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich sind darzustellen / festzusetzen. Es wird auf die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz verwiesen.

#### Bundesnaturschutzgesetz

- BNatSchG § 8: Der Verursacher eines Eingriffs wird verpflichtet, vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie Kompensation für eingetretene oder zu erwartende nachteilige Veränderungen von Natur und Landschaft zu leisten.
- BNatSchG § 42 Abs. 5: Es ist zu prüfen ob bei zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft wild lebende Tierarten derart beeinträchtigt sind, dass ein Verbotstatbestand für den Eingriff erfüllt wäre (dies wird in der so genannten artenschutzrechtlichen Prüfung saP abgeprüft).

### **11.2 Naturraum und Schutzgebiete des Naturschutzes**

Das Plangebiet liegt am Nordrand des Naturraums 64 Dungau (Überschwemmungsraum der Donau). Nördlich schließt der Naturraum Falkensteiner Vorwald an.



### Schutzgebiete

Das geplante Baugebiet liegt im Ortsbereich von Tegernheim im Ortsteil „Am Weinberg“ und damit nicht in einem Schutzgebiet des Naturschutzes. Die nördlich Donauhankante am Abbruch des Falkensteiner Vorwaldes ist außerhalb der besiedelten Bereiche Landschaftsschutzgebiet und FFH-Gebiet. Auch die Ausgleichsfläche liegt außerhalb von Schutzgebieten. Südlich liegen im Anschluss an den Hochwasserdamm die Schutzgebietsausweisungen entlang der Donau.

### Biotopkartierung

Der mit Gehölzen bewachsene nördlich kurze Abschnitt des Grabens im Planungsgebiet ist als Teilfläche T4 des Biotops 6939-0001 kartiert. Lt. Biotopbeschreibung aus dem Jahr 1991 handelt es sich um einen strukturarmen und relativ artenarmen Ge-

hölzsaum mit nitrophilem Unterwuchs aus Brennessel, Girsch und Kerbel entlang eines Grabens mit Gehölzen aus Hoher Bruchweide, Esche und vereinzelt Schwarzem Hohlender. Als Hinweis ist die Beeinträchtigung durch Eutrophierung und eine fehlende Pufferzone genannt.

Der Gehölzsaum besteht heute nur noch aus drei größeren Gehölzen. Das vorhandene Biotop wird durch die Maßnahmen entlang des Grabens gestützt.

#### Artenschutzkartierung

Die ASK des Landesamtes für Umweltschutz beruht nicht auf einer systematischen Kartierung aller Tierarten, sondern ist eine bruchstückhafte Sammlung von bekannten Tierartenvorkommen aus Zufallsfunden oder artenspezifisch und örtlich begrenzten Teilkartierungen vorwiegend des ehrenamtlichen Naturschutzes.

In der Birkenallee an der Weinbergstraße ist unter Nr. 6939-0336 das Vorkommen von zwei Schmetterlingsarten in den Jahren 1903 und 1917 verzeichnet, die aufgrund ihres Alters und fehlender Nachweise aus jüngerer Zeit als nicht relevant für das Bauvorhaben angesehen werden.

#### Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreis Regensburg

Das ABSP trifft zum Planungsgebiet keine speziellen Aussagen. Es liegt weder in einem ABSP-Schwerpunktgebiet, noch sind besondere bedeutsame Artenvorkommen verzeichnet.

#### Bodendenkmale

sind nicht bekannt

#### Altlasten

Verdachtsmomente bezüglich Altlasten liegen nicht vor.

### **11.3 Angaben über Standort, Art, und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben**

Eine ausführliche Beschreibung findet sich unter D. Begründung

### **11.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen – Bestand – Konflikte**

#### a) Bestehende Flächennutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt 10.475 m<sup>2</sup>.

Die gesamte Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet neu ausgewiesen. Für diese

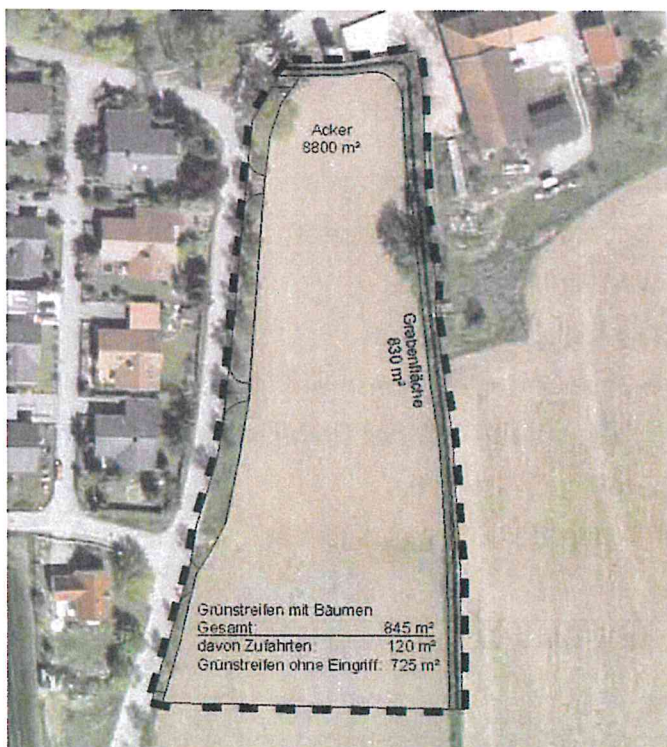
Fläche sind Ausgleichsflächen und -maßnahmen festzulegen.

Die Fläche wird derzeit überwiegend als Ackerfläche genutzt. Im Osten grenzt ein Graben als Zulauf zum Hardtgraben an. Im Westen liegt entlang der Weinbergstraße ein Grünstreifen mit einer Birkenallee.

Östlich des Grabens liegt ein landwirtschaftliches Anwesen. Der landwirtschaftliche Betrieb ist seit mehreren Jahren stillgelegt, der Hof wird z. Zt. nicht bewirtschaftet.

Eine Wiederaufnahme der Bewirtschaftung kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden. Bei einer Wiederaufnahme muss mit Immissionen im Wohngebiet gerechnet werden. Dies können abhängig von der Bewirtschaftungsform (mit oder ohne Tierhaltung) sein: Geruchsbelastung und Lärm.

Als Eingriffsfläche werden die überplanten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs gerechnet. Die Flächen, die in ihrem Bestand im Wesentlichen erhalten bleiben oder aufgewertet werden (die Birkenallee mit Ausnahme der Zufahrten und der Graben) werden von der Eingriffsfläche ausgenommen.



Bestand:

Luftbild mit Flächenabgrenzung

Die folgenden angegebenen Flächengrößen beziehen sich auf die Flächen innerhalb

des Geltungsbereiches des B-Planes. Der Eingriff erstreckt sich auf folgende Bestandsflächen:

**als Allgemeines Wohngebiet vorgesehene Flächen**

Bestehende Flächennutzung	zukünftige Flächennutzung	Flächen in m <sup>2</sup>
Acker	WA GRZ 0,4	8.800
5 Zufahrten durch die Birkenallee (3 x Zufahrt, 2 x Pflwegeweg)	WA GRZ 0,4	120
Grünstreifen mit Birkenallee und Großbaum im Westen	Erhalt	725
Grabengrundstück im Osten	Aufwertung	830
<b>Summe Geltungsbereich</b>		<b>10.475</b>

b) Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturschutzes und Schutzgebiete

Der Leitfaden zur Eingriffsregelung sieht vor, dass um den Ausgleichsflächenbedarf für das Plangebiet ermitteln zu können, dieses zunächst nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft - durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter - in Gebiete geringer, mittlerer oder hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen ist. Im Folgenden werden daher die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und die Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild untersucht.

Schutzgut	Bestand und Auswirkung Betroffenheit Minimierungsmaßnahme, wenn betroffen.
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Boden mit Dauerbewuchs (Grünstreifen mit Birkenallee und Grabengrundstück) wird erhalten</li> <li>→ Bodenfunktionen bleiben erhalten</li> <li>▪ Boden ohne Dauerbewuchs / Acker wird überbaut</li> <li>▪ Versiegelung von bis zu 40 % des Bodens innerhalb des Geltungsbereiches bei einer GRZ von 0,4</li> <li>→ Dauerhafter Verlust der Ertragsfunktion auf den landwirtschaftlichen Flächen</li> </ul>
Oberflächengewässer	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es sind keine Oberflächengewässer auf den überbauten Flächen vorhanden.</li> <li>▪ der bestehende Graben bleibt erhalten und wird ökologisch aufgewertet</li> <li>→ keine Betroffenheit des Schutzgutes</li> </ul>
Grundwasser / Trinkwasserschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Flächen mit Versickerungsleistung</li> <li>▪ Grundwasser wird nicht angeschnitten</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es werden keine Wasser gefährdende Stoffe im Gebiet eingesetzt</li> <li>▪ Das Gebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.</li> </ul> <p>→ Auswirkungen durch Reduzierung der Versickerungsleistung zu erwarten</p> <p>→ mittlere Betroffenheit des Schutzgutes</p>
Klima / Luft - Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der Luftaustausch von Siedlungen wird nicht behindert.</li> <li>▪ Es sind keine schädlichen Lärmemissionen zu erwarten</li> </ul> <p>→ geringe Betroffenheit</p>
Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eine Teilfläche des Grabens ist als Biotop kartiert</li> </ul> <p>→ Graben bleibt erhalten und wird aufgewertet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ auf der bisher intensiv landwirtschaftliche genutzten Flächen gibt es keine seltenen oder geschützten Lebensräume für Pflanzen und Tiere</li> </ul> <p>→ eine spezielle Artenschutzprüfung (sAp) wurde ausgearbeitet: keine Gefährdung von nach europäischem oder nationalem Recht besonders geschützten Arten zu erwarten.</p> <p>→ es sind keine nachteiligen ökologische Auswirkungen für Tiere, Pflanzen oder deren Lebensräume zu erwarten</p>
Schutzgebiete des Naturschutzes	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das Gebiet liegt nicht in einem Schutzgebiet</li> </ul> <p>→ keine Auswirkungen</p>
Landschaftsbild / Mensch -Erholung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es befinden sich keine Erholungsgebiete oder Wanderwege in der Umgebung.</li> </ul> <p>→ keine Auswirkungen auf die Erholungsfunktion der Landschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage im Anschluss an vorhandene Bebauung im Ortsteil Am Weinberg</li> </ul> <p>→ geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild</p>

Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter:

- Auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen sind in erster Linie die Schutzgüter Boden und Wasser betroffen.
- Die anderen Schutzgüter sind gering oder nicht betroffen.

Das betroffene Gebiet wird nach gemeinsamer Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter in Anlehnung an den Leitfaden zum größten Teil eingestuft als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Der Grünstreifen mit der Birkenallee wird als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft.

c) Ergebnis der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Für das geplante Wohngebiet Am Hardtgraben in Tegernheim wurde begleitend eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Es kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, dass besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten vorkommen oder bei den Vögeln ggf. vorkommende örtliche Populationen in ihrem Bestand gefährdet wären.

Für die Vermeidung von Störungen sind Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

Die ökologische Kontinuität kann langfristig sichergestellt werden durch geplante Ausgleichsmaßnahmen.

d) Grünzug

Der im Flächennutzungsplan eingetragene Grünzug nordwestlich des Baugebiets wird im Baugebiet an der Ostseite entlang eines Zulaufs zum Hardtgraben fortgesetzt. Die Baugrenze auf den Grundstücken ist so festgesetzt, dass ein durchgehender mindestens zehn Meter breiter Grünzug entlang dieses Grabens nicht überbaut wird. Durch die Aufweitung und Aufwertung des Hardtgrabens erhält dieser Grünzug eine bessere ökologische Ausstattung als durch die bislang bestehende Ackernutzung.

Im Westen bleibt außerdem ein kleiner Grünzug mit bestehenden Birken entlang der Straße in größten Teilen erhalten.

**11.5 Anwendung der Eingriffsregelung des BNatSchG: Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz**

a) Bewertungsverfahren für die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Für Baugebiete sind seit dem 01.01.2001 in Bebauungs- und Grünordnungsplänen die Flächen- und Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz darzustellen.

Für Baugebiete hat das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ für die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung herausgegeben. Verwendet wird die ergänzte Fassung 2003. Mit der Festsetzung und Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Bebauungs- und Grünordnungsplan wird den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung getragen.

b) Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Eine vollständige Vermeidung des Eingriffs ist nicht möglich. Jedoch wurden im Vorfeld durch ausführliche Abstimmung die Zufahrten ins Baugebiet von ursprünglich fünf auf



drei reduziert.

- Weitgehender Erhalt der Birkenallee im Westen und Reduzierung der Durchfahrten ins Baugebiet
- Erhalt des Grabens im Osten

Für die Minimierung des Eingriffs können folgende Maßnahmen getroffen und angeordnet werden.

- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Minimierung der Straßenquerschnitte.
- Begrünung des südlichen Ortsrandes durch eine Hecke und Obstbäume als Überhälter.
- Begrünung des westlichen Ortsrands zur Straße durch eine Hecke zwischen den bestehenden Birken.
- Aufwertung des Grabens durch Aufweitung, Einbringen von Steinen zur Laufverlagerung und Pflanzung von Hecken.
- Festsetzung von im öffentlichen Straßenraum wirksamen Bäumen auf Privatgrund.
- Festsetzung von Baumpflanzungen auf Privatgrund mit Mindestpflanzqualitäten.
- Festsetzung der Versickerung bzw. Möglichkeit der Verwendung von Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung.
- Festsetzung von begrünten Flächendächern bzw. Kiesdächern bei den Garagen.

c) Eingriff und Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichflächen

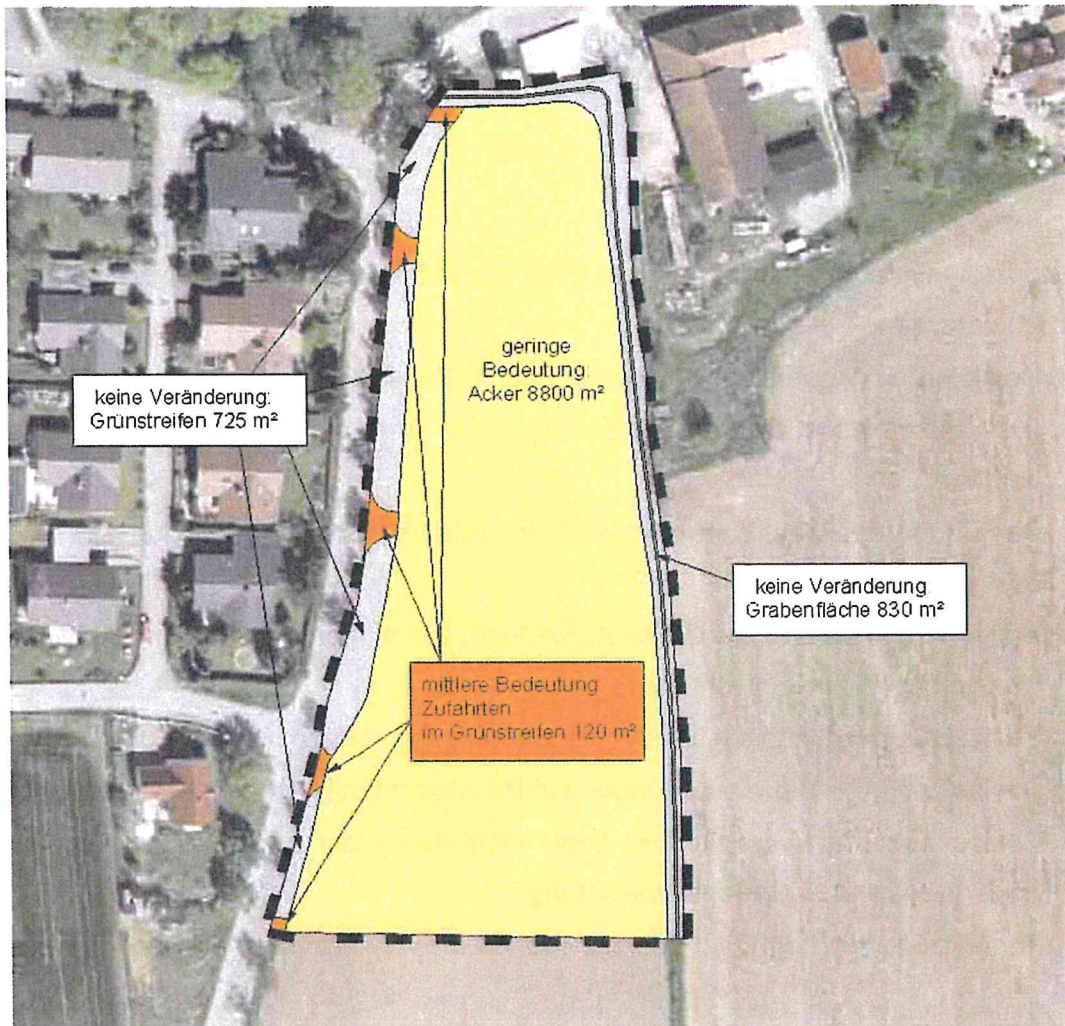
Das betroffene Gebiet wird in seinem Bestand in Anlehnung an den Leitfaden eingestuft als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Das geplante Allgemeine Wohngebiet wird mit einer GRZ von 0,4 ausgewiesen.

Bezogen auf die gesamten Geltungsbereich liegt der Versiegelungsgrad bei  $> 0,35$ .

Es entspricht damit lt. Leitfaden:

- Typ A: Gebiet mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad



➤ Planausschnitt Eingriffsflächen

**Flächennutzung**

Bestehende Flächennutzung	zukünftige Flächennutzung	Flächen in m <sup>2</sup>
Acker	WA GRZ 0,4	8.800
5 Zufahrten durch die Birkenallee (3 x Zufahrt, 2 x Pflwegeweg)	WA GRZ 0,4	120
Grünstreifen mit Birkenallee und Großbaum im Westen	Erhalt	725
Grabengrundstück im Osten	Aufwertung	830
<b>Summe Geltungsbereich</b>		<b>10.475</b>

Gesamtfläche Geltungs- bereich	Eingriffsfläche	Bewertung Kategorie	Flächengröße Eingriffsfläche (m <sup>2</sup> )	angewend Komp.faktor	Ausgleichs- flächenbedarf in m <sup>2</sup>
	Acker	geringe Bedeutung	8.800	0,3	2.640,00
	Zufahrten durch die Birkenallee	mittlere Bedeutung	120	0,8	96,00
	Grünstreifen mit Birkenallee und Großbaum im Westen	mittlere Bedeutung		Erhalt	nicht erforderlich
	Grabengrundstück im Osten	mittlere Bedeutung		Aufwertung	nicht erforderlich
10.475	<b>Ausgleichsflächen</b>		<b>8.920</b>		<b>2.736,00</b>

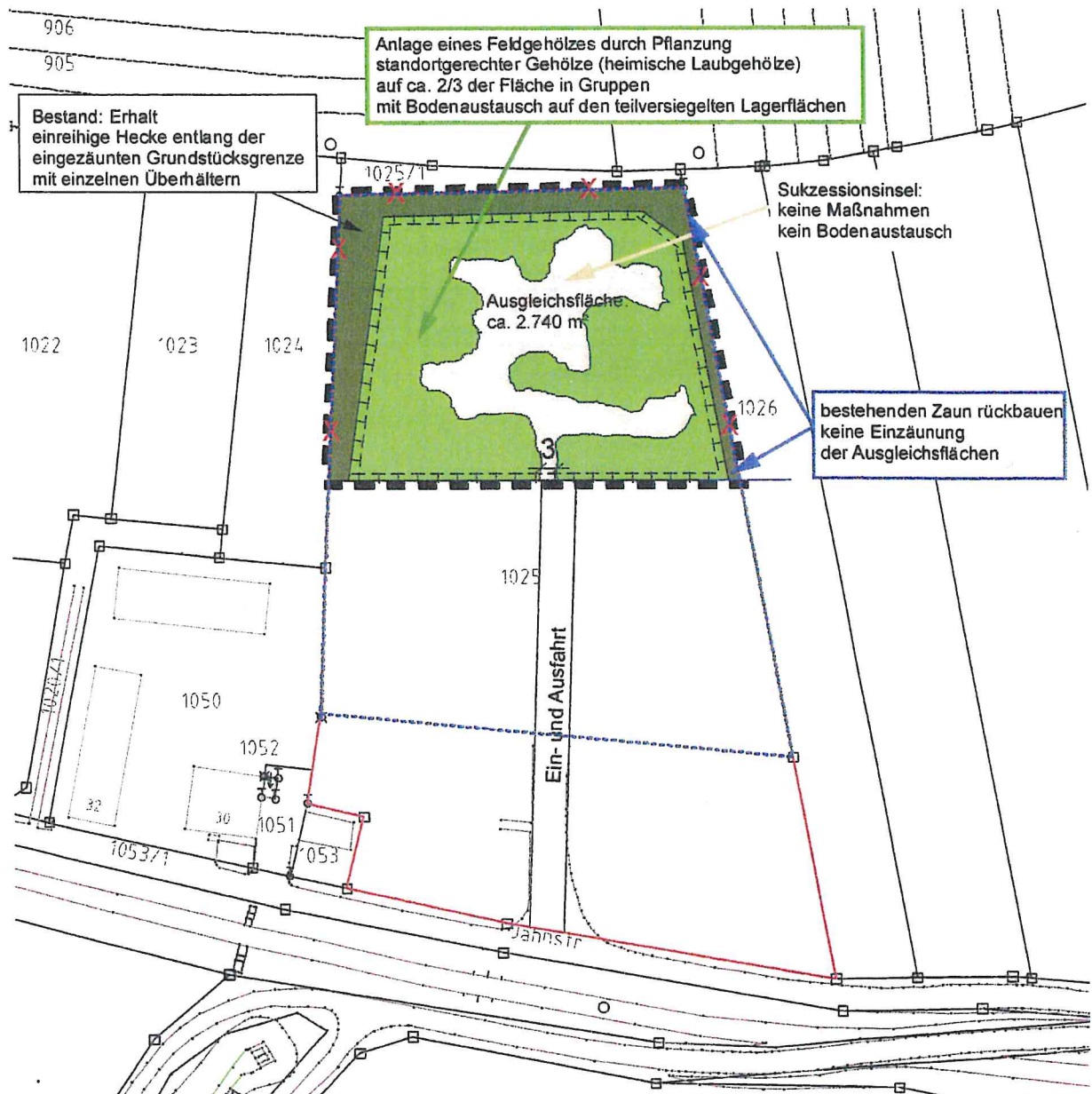
➤ Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Wohngebietes Am Hardtgraben“, Tegernheim sind bei Anwendung des Kompensationsfaktors von 0,3 bzw. 0,8 als Flächen für Ausgleich und Ersatz mind. rund 2.740 m<sup>2</sup> bereitzustellen.

d) Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereiches stehen keine Flächen zur Verfügung. Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen müssen außerhalb in einem getrennten Eingriffsbebauungsplan festgesetzt werden.

➤ siehe Ausgleichsbebauungsplan „Lagerplatz Jahnstraße“

Rückbau von befestigten Flächen auf dem ehemaligen Schrottplatz für eine spätere Begrünung



Auszug aus dem Ausgleichsbebauungsplan „Lagerplatz Jahnstraße“

Die Ausgleichsfläche liegt auf einem ehemaligen Schrottplatz an der Jahnstraße. Die östliche Grundstücksfläche wird derzeit als Lagerplatz für Gerüste verwendet. Auf der westlichen Seite werden Altreifen und Altautos zwischengelagert, die in regelmäßigen Abständen von ca. 1 Monat nach Afrika verschifft werden.

Für das gesamte Flurstück liegt derzeit ein Bauantrag vor. Demnach wird das nördliche Drittel als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan „Am Hardtgraben“ verwendet. Die verbleibende südliche Restfläche wird mittig durch eine Zufahrt getrennt. Die westlichen Flächen sollen weiterhin als Zwischenlager für Altautos und Reifen genutzt werden, die Ostfläche als Lagerfläche für Gerüste und Zwischenlager für Erdaushub.

An der östlichen, nördlichen und westlichen Grenze hat sich entlang der eingezäunten Grundstücksgrenze eine Hecke aus Sträuchern mit einzelnen Weiden als Überhältern

gebildet, die erhalten wird.

Beim derzeitigen Lagerplatz handelt es sich um eine teilversiegelte Schotter- / Sandfläche.

Als Ausgleichsmaßnahme ist der Rückbau und die Entsiegelung der befestigten Flächen und Umwandlung in naturnahe Flächen mit Begrünung vorgesehen.

Die Fläche soll durch die Pflanzung eines Feldgehölzes mit standortgerechten Laubbäumen aufgewertet werden. Für die Pflanzung auf den derzeit teilversiegelten Flächen ist ein Bodenaustausch notwendig. Zwischen den Gehölzen entsteht auf ca. 1/3 der Fläche eine größere Sukzessionsfläche ohne Bodenaustausch.



*Bestand: teilversiegelte Lagerflächen*



*Lagerung von Altreifen bis an die Stammfüße der Gehölze*

<b>Notwendige Ausgleichsfläche</b>	<b>2.736 m<sup>2</sup></b>
Ausgleichsfläche Flurnummer 1025, Gemarkung Tegernheim ■ Rückbau von befestigten und teilversiegelten Flächen für eine spätere Begrünung ■ Mosaik aus standortgerechter Erstaufforstung mit Sukzessionsflächen	2.740 m <sup>2</sup>
<b>Summe festgesetzte Ausgleichsflächen</b> Diese Flächen sind im Plan mit einer T-Linie umfasst und werden i.d.R. als Ausgleichsflächen ins Grundbuch eingetragen.	<b>2.740 m<sup>2</sup></b>

➤ Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Wohngebiet Am Hardtgraben", Tegernheim werden 2.740 m<sup>2</sup> festgesetzte Grünflächen zur Verfügung gestellt.

e) Sicherung der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen befinden sich nicht im Privateigentum der Gemeinde. Daher ist die dauerhafte Funktion der Fläche zu Ausgleichszwecken zu sichern. Dies ist durch eine dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen zu gewährleisten, bei der Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers in das Grundbuch eingetragen werden.

Aufgestellt:

München, Regensburg, den 29.05.2009

zuletzt geändert am 23.12.2009

**Planung:**

Bebauungsplanung:

Schumann und Partenfelder  
Sebastian N. Schumann  
Türkenstraße 26  
80333 München  
Telefon: 0 89 / 28 81 84 - 0  
Fax: 0 89 / 28 81 84 - 44  
E-Mail: zentrale@sp-architekten.de

Grünordnungsplanung:

Lichtgrün Landschaftsarchitektur  
Ruth Fehrmann  
Bahnhofstraße 18  
93047 Regensburg  
Telefon: 0941 / 565870  
Fax: 0941 / 565871  
E-Mail: buero@lichtgruen.com

---

Unterschrift

---

Unterschrift

Der Gemeinderat der Gemeinde Tegernheim hat am ..... die vorstehende Begründung vom ..... zum Bebauungsplan vom ..... beschlossen.

Tegernheim , den .....  
Gemeinde Tegernheim

---

Meinrad Hirschmann  
Bürgermeister