

Gemeinde Tegernheim

Landkreis Regensburg, Regierungsbezirk Oberpfalz

Bebauungsplan " Gewerbegebiet Tegernheim Nord" mit integrierter Grünordnung

Bebauungsplan-Verfahren nach § 30 (1) BauGB

BEGRÜNDUNG

Planverfasser:

Ingenieurbüro Trummer & Partner,
Pommernstraße 20, 93073 Neutraubling
Architekt Dipl.-Ing. Oliver Benke

Landschaftsarchitekt Franz Rembold
Windpaissing Nr. 8, 92507 Nabburg
Dipl.-Ing. G. Blank

Stand

23.11.00

**BEBAUUNGSPLAN „GEWERBE GEBIET TEGERNHEIM NORD“ MIT
INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG**

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1	STÄDTEBAULICHE PLANUNG.....	4
1.1	Lage und Dimension des Gewerbegebietes	4
1.2	Anlaß des Bebauungsplanverfahrens	5
1.3	Flächennutzungsplan	6
1.4	Räumliche Verhältnisse und planerische Vorgaben.....	6
1.4.1	Topographie und Geologie.....	6
1.4.2	Klima	7
1.4.3	Hydrologie und Wasserwirtschaft.....	7
1.4.4	Derzeitige Nutzung.....	8
1.4.5	Verkehrsanbindung	8
1.4.6	Bestehende Versorgungseinrichtungen	9
1.4.7	Altlasten	9
1.4.8	Planerische Vorgaben.....	9
1.5	Städtebauliche Planung	10
1.5.1	Bauliche Nutzung	10
1.5.2	Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 8	10
1.5.3	Gewerbegebiete GE 5.....	10
1.5.4	Gewerbegebiete GE 4.....	11
1.5.5	Gewerbegebiet GE 3, GE 6 und GE 7	11
1.6	Gestaltung	12
1.6.1	Allgemein	12
1.7	Einbindung in die Umgebung	12
1.8	Entwicklung in Bauabschnitten.....	12
1.9	Erschließungsanlagen.....	13
1.9.1	Verkehrerschließung und Stellflächen	13
1.9.2	Wasserversorgung / Abwasserentsorgung	14
1.9.3	Löschwasserversorgung	15
1.9.4	Stromversorgung.....	15
1.9.5	Telekommunikation	15
1.10	Auswirkungen der Planung	15
1.10.1	Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	15
1.10.2	Naturhaushalt und Landschaftspflege.....	16

1.10.3 Immissionsschutz	16
2 GRÜNORDNUNGS PLANUNG	19
2.1 Anlaß und Aufgabenstellung	19
2.2 Naturräumliche und nutzungsbezogene Grundlagen.....	20
2.2.1 Potentielle natürliche Vegetation.....	20
2.3 Landschaftsbild und Erholungseignung	22
2.4 Planungsvorgaben durch bestehende Pläne und Programme.....	23
2.4.1 Regionalplan	23
2.4.2 Biotopkartierung	23
2.4.3 Arten- und Biotopschutzprogramm.....	23
2.4.4 Flächennutzungsplan der Gemeinde Tegernheim	23
2.5 Ziele der Grünordnungsplanung.....	23
2.6 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen	24
2.6.1 Allgemeine Festsetzungen.....	24
2.6.2 Besondere grünordnerische Festsetzungen	25
2.6.3 Erläuterung des Begrünungskonzepts	26
2.7 Anforderungen des BayNatSchG	28
2.8 Gesichtspunkte der Bilanzierung.....	28

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBE GEBIET TEGERNHEIM NORD“ MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

BEGRÜNDUNG

1. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

1.1 Lage und Dimension des Gewerbegebietes

Das „Gewerbegebiet Tegernheim Nord“ liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde Tegernheim unmittelbar an der Donaustaufferstrasse, Staatsstrasse St 2125, die die südliche Grenze des Planungsgebietes bildet.

Mit seiner westlichen Grenze liegt das Gewerbegebiet direkt an der Stadtgrenze von Regensburg. Die Stadt Regensburg plant ebenfalls an der St 2125 ein Gewerbegebiet zu erschliessen, an das in nördlicher Richtung ein Mischgebiet anschliessen soll.

Sämtliche Grundstücke werden derzeit noch landwirtschaftlich genutzt.

Der östliche Rand des Gewerbegebietes wird durch die im Flächennutzungsplan festgelegte Trasse der Nordumgehung des Stadtteils Schwabelweis definiert.

Im Norden grenzt das Gelände direkt an landwirtschaftliche Nutzflächen. derzeit sichtbare Begrenzungen, sondern öffnet sich zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Im südlichen Bereich des Planungsgebietes liegen innerhalb eines Industriegebietes die Produktionsanlagen der chemischen Betriebe DSM und BMS, ehemals Heyden Chemie.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan des Gewerbegebiets beinhaltet die Grundstücke Fl.-Nr. 539, 561, 567, 569, 570, 572, 573, 574, 575, 577, 578, 579, 580, 581, 584, 586, 587, 588, 592, 613, 614, 622, 623 ,624 ,625 ,626, 554/1(Fläche im Bereich des Feldweges) und Teilbereiche der Grundstücke Fl.-Nr. 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 627, 628 und 3060/2 (Teilbereich des Feldweges) der Gemarkung Tegernheim.

Ebenso beinhaltet der Geltungsbereich Teile der ST 2125 und anderer öffentlicher Verkehrsflächen die im Rahmen des Verkehrskonzeptes tangiert werden.

Das neue Gewerbegebiet hat folgende Dimension:

(angegebene Werte sind ca. Werte)

Gesamtfläche des Geltungsbereiches:	ca. 83.600 m ²
Strassen gesamt	7.105,19 m ²
Strassenfläche	5.134,64 m ²
Strassenfläche St 2125	12.100,31
Gehweg	860,13 m ²
Radweg/ Rad- und Lieferweg	1.110,42 m ²
Grünflächen gesamt	8.181,30 m ²
Strassenbegleitgrün	971,62 m ²
Ökolog. Ausgleichsfläche	4.573,02 m ²
Parkstreifen (zunächst nur Grünstreifen)	1.487,35 m ²
Erweiterung Strassen (zunächst begrünt)	1.149,31 m ²
Gewerbeflächen gesamt	56.174,22 m ²
Grünflächen Privat, bepflanzt	1.809,51 m ²
Grünflächen Privat, zu bepflanzen	3.673,22 m ²
Randstreifen, Abstandsflächen	8.148,22 m ²
Bebaubare Fläche	42.543,27 m ²

1.2 Anlaß des Bebauungsplanverfahrens

Die Gemeinde Tegernheim möchte zum einen mit der Ausweisung von Gewerbeflächen im Gemeindegebiet den vorhandenen Gewerbebetrieben die Möglichkeit zur Expansion bieten und regionalen Existenzgründern geeignete Gewerbeflächen zu Verfügung stellen.

Zum anderen möchte die Gemeinde im Zuge der Bauleitplanung und durch die dadurch notwendigen Verkehrserschliessungsmassnahmen die gesamte Situation des westlichen Ortseinganges klären:

- Verzicht auf doppelte Ampelanlage.
- Rückbau der parallelen Strassenführungen Hochstrasse / St 2125
- Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeit durch Bau eines Kreisverkehrs
- Optimale Erschliessung der bestehenden südlichen Gewerbeflächen sowie der neuen Gewerbeflächen.

Nicht zuletzt versucht die Gemeinde Tegernheim auch, durch die Ausweisung neuer Gewerbeflächen und die Ansiedlung von Gewerbebetrieben neue Arbeits-

plätze in der Gemeinde zu sichern.

Um die für diese Zielsetzungen notwendigen verkehrstechnischen und wirtschaftlichen Voraussetzungen zu schaffen und um eine geordnete städtebauliche Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB zu gewährleisten, hat die Gemeinde Tegernheim die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes bzw. einer verbindlichen Bauleitplanung beschlossen (§ 1 Abs. 1 BauGB).

1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan, 2. Änderung, der Gemeinde Tegernheim wurde unter Auflagen mit Bescheid der Regierung der Oberpfalz am 16.04.1984 genehmigt.

Das Gewerbegebiet Tegernheim Nord ist im Flächennutzungsplan, 2. Änderung, Gemeinde Tegernheim dargestellt.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Tegernheim Nord“ wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und steht somit im Einklang mit dem § 8, Abs. 2 BauGB.

Ebenso stimmt die Fläche des Gewerbegebietes mit der im Flächennutzungsplan angegebenen Größe überein.

1.4 Räumliche Verhältnisse und planerische Vorgaben

1.4.1 Topographie und Geologie

Das geplante Baugebiet gehört zum Naturraum 064 Dungau, genauer zur Unter-einheit 064.5 Regensburger Bucht sowie zur weiteren Untergliederung 064.583 Donauterrassenreste auf der Nordseite des Tals. Typisch ist die trotz der relativen Nähe zur Donau verhältnismäßig hohe Lage, die die bauliche Entwicklung der Orte Schwabelweis und Tegernheim ermöglicht. Ebenso typisch ist die landwirtschaftliche Nutzung für die noch nicht bebauten Bereiche.

Kennzeichnend für das Gebiet ist demnach eine geringe Reliefausprägung.

Nach der Geologischen Karte 1:25000 Blatt Regensburg, die das Baugebiet nur noch randlich abdeckt, in Verbindung mit der Geologischen Übersichtskarte 1:200 000 Blatt Regensburg gehört der Geltungsbereich entsprechend seiner naturräumlichen Einordnung zu den frühglazialen Kiesen und kiesigen Sanden des Pleistozäns, also der älteren Abteilung des Quartärs. Diese werden von einer geringmächtigen Oberbodenschicht überlagert. Den tieferen Untergrund bilden Kalksteine des Jura.

Dementsprechend herrschen nach der Bodenschätzungs-Übersichtskarte der Oberpfalz 1: 100 000 ackerfähige sandige Lehme bis stark lehmige Sande vor.

1.4.2 Klima

Nach der Klimakarte von Bayern gehört das Gebiet zu einem klimatisch relativ warmen und trockenen Bereich mit mittleren Jahrestemperaturen von $7,5^{\circ}$ – $8,0^{\circ}$ C und mittleren Jahresniederschlägen um 600 mm.

Geländeklimatische Besonderheiten spielen abgesehen von einer zeitweisen Sammlung von Kaltluft in diesem Talbereich keine nennenswerte Rolle.

1.4.3 Hydrologie und Wasserwirtschaft

Hydrologisch relevante Strukturen wie Quellaustritte, Vernässungsbereiche o.ä. findet man innerhalb des geplanten Baugebiets ebenso wenig, wie Oberflächen-gewässer.

Im großhydrologischen Rahmen hängen die Wasserstände mutmaßlich zwar zeitverzögert, aber doch direkt mit dem Wasserstand der Donau und dem Grundwasser in den Donauniederungen zusammen. Damit ist jahreszeitlich bedingt mit deutlich höheren Wasserständen zu rechnen.

Natürlicherweise entwässert das Gebiet zur Donau.

Grund- bzw. Schichtwasser ist bereits in Tiefen zwischen 3,0 m und 4,0 m anzutreffen, was auch in der Geographischen Landesaufnahme Blatt Regensburg nachzulesen ist. Dort heißt es, dass in dem Bereich um Tegernheim nördlich der Staatsstraße "die Keller der Häuser nur minimal in den Boden eingesenkt werden konnten".

Wasserschutzgebiete liegen nicht im Einflussbereich des Baugebiets.

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des „100jährigen Hochwassers“ das in den „blauen Plänen“ des Wasserwirtschaftsamtes Regensburg für den Grossraum Regensburg dargestellt wird.

Bei Überlaufen des Hochwasserdammes im Stadtteil Schwabelweis der Stadt Regensburg werden Randbereiche im Nordwesten, im Nordosten und Osten des Planungsgebietes überflutet.

Das „100jährige Hochwasser“ in diesem Bereich liegt auf einer Höhe von 331,30 m über Normalnull.

Zur Vermeidung von Schäden an Gebäuden wird im gesamten Planbereich eine FFOK = Fertigfußbodenoberkante von 331,80 m festgelegt.

Grundsätzlich ist die gesamte Hochwassersituation von dem Hochwasserdamm in Schwabelweis abhängig: Im Falle einer Erhöhung des Dammes oder der Installation einer technischen Einrichtung (mobil oder örtlich), die die mögliche Überschwemmung im Bereich Tegernheim verhindert, sind keine Einschränkungen im Bereich des Planungsgebietes gegeben. Bis zur Lösung dieser Probleme

sind jedoch die Bereiche im Nordwesten, im Nordosten und Osten des Planungsgebietes, die überflutet werden können nicht bebaubar, sofern für die dort durch Bebauung verdrängte Hochwassermenge nicht eine Ausgleichsfläche geschaffen wird (Retentionsfläche).

Als geeignete Fläche für einen Teil des Baugebietes wird bei Bedarf die Ausgleichsfläche im Osten durch minimale Absenkung herangezogen. Weitere Retentionsflächen werden Zug um Zug nach Bedarf realisiert.

1.4.4 Derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet ist derzeit größtenteils landwirtschaftliche Ackerfläche. Ökologisch hochwertige Grünbestände sind nicht vorhanden.

Gleichzeitig befinden sich im Planungsgebiet bereits zwei bestehende Gewerbebetriebe.

Am östlichen Rand des „Gewerbegebietes Tegernheim Nord“ befindet sich das Werksgebäude der Firma Donau-Chemie mit einer Grundstücksfläche von ca. 3.500 m². Für dieses Gebäude besteht Bestandsschutz.

Im Westen des Gewerbegebietes liegen die Werk- und Lagerhallen der Firma Stahlbau Kaiser, zu denen ein ehemaliges Musterhaus, derzeit als Hausmeisterwohnung genutzt, und ein Verwaltungsgebäude gehört. Auf dem Firmengelände befinden sich zudem Parkplätze und Freilagerflächen.

Das Firmengelände der Firma Kaiser mit knapp 16.000 m² stellt die grösste Einzelfläche des neuen Gewerbegebietes mit 28 % der gesamten Gewerbefläche dar. Für sämtliche Gebäude und Anlagen besteht Bestandsschutz.

Die Firma wird derzeit über einen öffentlichen Feld- und Waldweg erschlossen.

Diese Zufahrt kann im Rahmen des Bestandsschutzes für den Betrieb in seiner derzeit genehmigten Form beibehalten werden.

1.4.5 Verkehrsanbindung

Die derzeit bestehenden Gewerbebetriebe werden über einen, parallel zur Staatsstrasse 2125 verlaufenden öffentlichen Feldweg erschlossen, der auch zur Erschliessung von Teilen der landwirtschaftlichen Nutzflächen dient.

Die Verbindung zwischen diesem Feldweg und der St 2125 wird zum einen über eine ampelgeregelte Kreuzung im Westen des Planungsgebietes hergestellt. An dieser Kreuzung mündet auch die Hochstrasse von Osten aus Tegernheim kommend und südlich der Staatsstrasse 2125 ca 300 m parallel zu dieser verlaufend, in die ST 2125 ein.

Zum anderen ist der Feldweg über eine Einfahrtsschleife zur Gemeindestrasse Hoher Sand im Osten an die Staatsstrasse St 2125 angeschlossen.

1.4.6 Bestehende Versorgungseinrichtungen

Das Planungsgebiet wird derzeit im Nordosten von einer oberirdischen Stromleitung der REWAG versorgt, die dort, an der Nordost-Ecke des Geländes der Firma Kaiser ein Trafogebäude betreibt.

Von diesem Trafo aus werden die bestehenden Gewerbebetriebe über Erdleitungen mit Strom versorgt. Ebenso wird von hier aus, entlang der Grundstücksgrenze der Firma Kaiser in Nord- Süd- Richtung durch Erdkabel die Ampelanlage und der sich südlich der St 2125 befindliche Supermarkt versorgt.

Am südlichen Rand der St 2125 verläuft eine Hochdruckgasleitung. Die Gasversorgung wird jedoch über eine Niederdruckleitung am nördlichen Rand des bestehenden Flurbereinigungsweges sichergestellt.

Im Bereich der Einmündung der Hochstrasse in die Staatsstrasse befindet sich die Wasserübergabestelle Tegernheim 1 von der aus, entlang der Hochstrasse, die Wasserversorgung des westlichen Teils von Tegernheim erfolgt.

Die bestehenden Gas und Wasserleitungen werden ebenfalls von der REWAG betrieben.

1.4.7 Altlasten

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind derzeit nicht bekannt. Das Altlastenkataster des Landkreises Regensburg für die Gemeinde Tegernheim vom Juni 1998 verzeichnet im Planungsgebiet keine Einträge.

Ebenso lässt die bisher kontinuierlich erfolgte Nutzung der unbebauten Flächen für landwirtschaftliche Zwecke keine Altlasten erwarten.

1.4.8 Planerische Vorgaben

Aus der an der südlichen Baugebietsgrenze vorbeiführenden Staatsstraße St 2125 und den damit verbundenen Lärmemissionen ergeben sich für das geplante Gewerbegebiet Einschränkungen hinsichtlich der möglichen Nutzung entsprechend § 8 Abs. 3 BauNVO „Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsleiter“. Diese dürfen nur in 20 m Abstand zur Staatsstrasse errichtet werden. Die Anbauverbotszonen sind einzuhalten.

Die bestehende Stromleitung der REWAG muss erhalten bleiben. Im Rahmen der Planung ist eine Erdverkabelung vorzusehen.

Der Bestandsschutz der bestehenden Gewerbebetriebe ist zu gewährleisten.

Die Sicherstellung einer funktionierenden verkehrlichen Erschließung erfordert verkehrsplanerische Massnahmen über das Planungsgebiet hinaus, um zum ei-

nen die Anbindung der Gewerbeflächen an die St 2125 sicherzustellen und um zum anderen die verkehrliche Situation im südlichen und westlichen Bereich um die Staatsstrasse herum zu vereinfachen und eine klare und effiziente Verkehrserschliessung zu ermöglichen.

1.5 Städtebauliche Planung

1.5.1 Bauliche Nutzung

Das Planungsgebiet bietet sich aufgrund seiner Lage an der Stadtgrenze zu Regensburg im Bereich der St 2125 als Gewerbegebiet an.

Es handelt sich um ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit Einschränkungen gem. § 1 Abs. 4 – 8 BauNVO.

Aufgrund der Erschliessung über einen Kreisverkehrsplatz werden zur Sicherung dessen Leistungsfähigkeit verkehrsintensive Nutzungen wie Tankstellen oder Speditionen ausgeschlossen.

Zur Vermeidung hoher Baudichte wird im nördlichen Rand des Baugebietes als Übergang zu den Ackerflächen die Ansiedlung von Kleinbetrieben angestrebt und sowohl die Gebäudehöhe als auch die zulässige Baumasse reduziert.

1.5.2 Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 8

Das Teilgebiet GE 1 und GE 2 befindet sich im östlichen Bereich des Baugebietes an der St 2125.

Das Teilgebiet GE 8 befindet sich im westlichen Bereich des Baugebietes an der St 2125.

In allen drei Bereichen wird eine Wandhöhe von **7,0 m** als Obergrenze festgelegt. In diesen Bereichen wird im Hinblick auf den Bestand eine abweichende Bauweise festgesetzt, d. h. es kann sowohl offen als auch geschlossen bebaut werden (Gebäude mit einer Länge unter und über 50,0 m).

In beiden Bereichen wird die Bauhöhe als mittlere Wandhöhe, gemessen von der neu festgelegten Fertigfussbodenoberkante des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut definiert.

1.5.3 Gewerbegebiete GE 5

Das Teilgebiet GE 5 befindet sich mittig im Baugebiet an der St 2125.

Hier liegen die Werk- und Lagerhallen der Firma Stahlbau Kaiser, zu denen ein ehemaliges Musterhaus, derzeit als Hausmeisterwohnung genutzt, und ein Verwaltungsgebäude gehört. Auf dem Firmengelände befinden sich zudem Parkplätze und Freilagerflächen.

Für sämtliche Gebäude und Anlagen besteht Bestandsschutz.

Die Firma wird derzeit über einen öffentlichen Feld- und Waldweg erschlossen.

Diese Zufahrt kann im Rahmen des Bestandsschutzes für den Betrieb in seiner derzeit genehmigten Form beibehalten werden.

Hier wird mit Rücksicht auf den Bestand eine Wandhöhe von **7,0 m** als Obergrenze festgelegt. Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, d. h. es kann sowohl offen als auch geschlossen bebaut werden (Gebäude mit einer Länge unter und über 50,0 m sind möglich, die bestehende Werkhalle liegt somit innerhalb des festgesetzten Rahmens).

Auch hier wird die Bauhöhe als mittlere Wandhöhe, gemessen von der neu festgelegten Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut definiert.

1.5.4 Gewerbegebiete GE 4

Im GE 4 wird eine Wandhöhe von **9,0 m** festgesetzt. Zielssetzung ist, in diesem zentralen Bereich mit direkter Anbindung an die St 2125 die intensiven Nutzungen (Dienstleistung, Handel) zu konzentrieren und somit die anderen Bereiche des Gewerbegebietes von hohen Belastungen durch Verkehr freizuhalten.

Wie in GE 1, GE 2, GE 5 und GE 8 wird in Hinblick auf die Nutzung eine abweichende Bauweise festgesetzt, d. h. es kann sowohl offen als auch geschlossen bebaut werden (Gebäude mit einer Länge unter und über 50,0 m).

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Eine Veränderung der geplanten Grundstücksgößen ist aufgrund der angrenzenden Flächen (Straße, bestehender Gewerbebetrieb) nicht möglich.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.

1.5.5 Gewerbegebiet GE 3, GE 6 und GE 7

Das Teilgebiet GE 3 befindet sich am nördlichen Rand des Gewerbegebietes. Mit Rücksicht auf den Übergang zur Landschaft und der Absicht hier Kleinbetriebe anzusiedeln wird hier eine Wandhöhe von **5,50 m** festgesetzt.

Als Bauweise wird die nur offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zugelassen. Somit können Gebäude nur mit einer Länge unter 50,0 m errichtet werden.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) bestimmt. Eine Veränderung der geplanten Grundstücksgößen ist nicht auszuschießen.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.

1.6 Gestaltung

1.6.1 Allgemein

Die bauliche Struktur folgt dem Prinzip der Planung von „außen nach innen“. Im Zentrum des Baugebietes ist eine höhere Baumasse zulässig als in den Randbereichen. Es ergibt sich eine nach Norden abnehmende Höhenentwicklung. Im Hinblick auf die Gebäudegestaltung wird versucht, der Situation im ländlichen Raum vor den Toren Regensburgs Rechnung zu tragen.

Allerdings wird auch die Notwendigkeit des Einsatzes von kostengünstigen Baumaterialien berücksichtigt, die die wirtschaftliche Attraktivität eines Gewerbegebietes entscheidend definiert.

Die Gestaltung der Baugebiete wird zugunsten einer maximalen Flexibilität weitgehend offen gelassen.

Im Dachbereich werden lediglich Dachneigung, zulässige Dachformen mit Dachaufbauten und An- bzw. Vorbauten definiert.

Materialien werden in den Bereichen Dach und Fassade vorgeschrieben.

Ebenso wird die Proportion der Gebäude mit Sattel- oder Pultdach vorgegeben, um überhöhte Dächer zu verhindern.

Der Verzicht auf Baulinien unterstützt ebenfalls die flexible Nutzung der Gewerbeflächen.

1.7 Einbindung in die Umgebung

Das Gewerbegebiet hat an seinen Rändern einen klar ablesbaren Abschluß, der durch eine durchgehende Randeingrünung markiert wird. Das Baugebiet wird im Westen, Osten und Norden durch Ackerflächen begrenzt. Hauptsächlich von Norden ist das Gebiet von weiten sichtbar. Dementsprechend wird die Höhenentwicklung der Gebäude von Norden zur St 2125 hin gestaffelt: Im Norden wird eine kleinteilige Baustruktur mit niedrigen und kleingliedrigen Gebäuden vorgeschlagen. Aufgrund der bestehenden Betriebe und Grundstücksgrenzen, entstehen am nördlichen Rand des Baugebietes nach Vorbeiführung der Strasse nur schmale Grundstücke die auch nur eine relativ schmale Eingrünung zulassen.

1.8 Entwicklung in Bauabschnitten

Aufgrund der Vorgaben hinsichtlich der Verkehrserschließung, die im Rahmen des Anschlusses an den Kreisverkehr auch die Erstellung des gesamten Stra-

ssensystems erfordert um die Erschliessung der bestehenden Betriebe zu gewährleisten, ist eine Realisierung in Bauabschnitten nicht möglich.

Eine spätere Erweiterung des Baugebietes nach Norden ist möglich, jedoch derzeit nicht angestrebt.

1.9 Erschließungsanlagen

1.9.1 Verkehrserschliessung und Stellflächen

Das Baugebiet wird hauptsächlich über den neu zu bauenden Ostkreisel mit einem Durchmesser von 40 ,0 m erschlossen.

Neben der Funktion der Geschwindigkeitsreduzierung zur Ortseinfahrt werden durch diesen Kreisel die bestehenden südlichen Gewerbegebiete und das neue Gewerbegebiet an die Donaustauerstrasse angeschlossen.

Gleichzeitig wird im Bereich der Hochstrasse ebenfalls der Anschluss an den Kreisel durchgeführt.

Ausgehend vom Kreisel wird das Gewerbegebiet Tegernheim Nord über eine kurze in nördliche Richtung führende Hauptstrasse in einer Breite von 6,50 m erschlossen. An dieser Hauptstrasse liegt in östlicher Richtung eine Strassenschleife mit einer breite von 6,0 m, die am Grundstück der Firma Donau Chemie vorbeiführt und dieses erschliesst. In westlicher Richtung schliesst an die Hauptstrasse eine zweite Erschliessungsstrasse, ebenfalls in einer Breite von 6,0 m an, die entlang des bestehenden Firmensitzes Stahlbau Kaiser die Grundstücke in Norden und Westen erschliesst.

Die westliche Erschliessungsstrasse mündet wiederum in die Donaustauerstrasse. Hier ist die Ausfahrt nach Westen und die Zufahrt von Osten und Westen möglich.

Die Ausfahrt in östliche Richtung wird hier nicht zugelassen und ist lediglich über den Kreisverkehr möglich.

Im Rahmen der Planung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Tegernheim Nord“ wurde eine Verkehrsuntersuchung zum Kreisverkehrsplatz durch das Planungsbüro für Verkehrsgutachten, Schalltechnische und Soziodemographische Untersuchungen, Dipl. Geogr. H. Pressler durchgeführt.

Die über das Gewerbegebiet hinausgehenden verkehrstechnischen Massnahmen und die entsprechenden nötigen Regelungen mit Anliegern sind dem in Anlage beigefügten Verkehrskonzept zu entnehmen, in dem auch die Verkehrsuntersuchung zum Kreisverkehrsplatz enthalten ist. Der Kreisverkehrsplatz wird eine Verkehrsbelastung von bis zu 4000 KFZ /Stunde aufnehmen können.

Die im Verkehrskonzept betroffenen öffentlichen Verkehrsflächen werden zur Absicherung der Verkehrsplanung in den Geltungsbereich aufgenommen.

In diese Untersuchung wird die Leistungsfähigkeit des geplanten Kreisverkehrs nachgewiesen. Lediglich verkehrsentensive Betriebe wie Speditionen, Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen etc. sollten nicht zugelassen werden. Dies gilt auch für den angrenzenden Bebauungsplanbereich „Westliche Thomastrasse“

Der derzeit bestehende Feldweg entlang der St 2125, der derzeit als Erschließungsstrasse für beide Gewerbebetriebe genutzt wird, wird zum Radweg umgewidmet.

Lediglich im Zufahrtsbereich der Fa. Kaiser wird im Rahmen des Bestandsschutzes der Lieferverkehr zugelassen, so dass die bestehende Zufahrt weiter für den Betrieb in seiner derzeit genehmigten Form beibehalten werden kann. Seitens der Gemeinde wird die vertraglich Regelung der Nutzung dieses Weges durch die Fa. Kaiser angestrebt.

Entlang den Erschließungsstrassen wird ein 2,75 m breiter Pflanzstreifen erstellt, der im Abstand von 15 bis 20 m mit Bäumen bepflanzt wird. Bei Bedarf kann dieser Bereich mit als Parkstreifen ausgebildet werden.

Desweiteren erhalten die Straßen einen Grünstreifen mit einer Breite von 1,25 m, der bei Bedarf als Gehweg ausgebildet und genutzt werden kann. In diesem Bereich liegen auch sämtliche Versorgungsleitungen.

Die Erstellung einer Ringstrasse soll die Ver- und Entsorgung des Gewerbegebietes erleichtern und eine effiziente Abwicklung des Lieferverkehrs gewährleisten.

Die in Nord- Süd Richtung verlaufenden Strassen erhalten neben dem Gehweg eine 3 m breiten Grünstreifen, der muldenartig ausgebaut wird und zur Versickerung des Oberflächenwassers sowie zur Unterbringung der zur Regenwasserversickerung einzusetzenden Rigolen verwendet wird.

Für den ruhenden Verkehr im Gewerbegebiet sind Stellflächen gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Tegernheim in ausreichender Anzahl und Größe auf dem Betriebsgelände nachzuweisen.

Ebenso besteht die Möglichkeit, dass seitens der Gemeinde der 2,75 m breite Randstreifen als Parkstreifen ausgebildet wird.

1.9.2 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Tegernheim, die hinsichtlich Wasserversorgung entsprechende Lieferverträge mit der REWAG abgeschlossen hat.

Die Abwasserentsorgung wird über das Gemeindliche Kanalnetz sichergestellt. Regenwasser wird über Rigolen, die im Bereich der Grünflächen neben dem Straßenraum untergebracht sind, versickert.

1.9.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung kann ebenfalls über das örtliche Leitungsnetz der Gemeinde Tegernheim sichergestellt werden.

Die Versorgung des Gewerbegebietes mit Löschwasser wird über fünf Überflurhydranten sichergestellt. Sie ist für Gewerbebetriebe mit kleiner und mittlerer Brandlast vorgesehen.

Bei Gewerbebetrieben mit höherer Brandlast ist der Objektschutz und die damit verbundene zusätzliche Löschwasserversorgung durch die einzelnen Betreiber zu decken und im Rahmen der Genehmigung nachzuweisen.

1.9.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die REWAG sichergestellt. Die Versorgung erfolgt über den bestehenden Trafo an der Nordost Ecke des Grundstückes der Firma Stahlbau Kaiser sichergestellt. Im Falle eines zusätzlichen Energiebedarfes kann am östliche Rand des Gewerbegebietes innerhalb eines öffentlichen Grünbereiches ein weiterer Trafo errichtet werden.

Sämtliche bestehenden ober und unterirdischen Kabel sind im Rahmen der Erschliessung im Strassenraum als Erdkabel zu verlegen.

1.9.5 Telekommunikation

Die Telekommunikationsanschlüsse werden seitens der Deutschen Telekom bereitgestellt.

Die Gemeinde Tegernheim möchte trotz der von der Telekom mittlererweile geforderten Mehrkosten für die Erdverlegung der Telekommunikationskabel nicht auf die Erdverlegung verzichten.

1.10 Auswirkungen der Planung

1.10.1 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die zu erwartenden Baukörper fügen sich durch die o.g. Eingrenzung des Maßes der baulichen Nutzung in die ländliche Umgebung ein. Eventuelle negative Auswirkungen der Bebauung auf das Orts- und Landschaftsbild werden durch die begrenzten Bauhöhen im nördlichen Bereich verhindert.

Das Baugebiet wird im Norden, Westen und Osten durch landwirtschaftlich stark genutzte Gebiete begrenzt,

Auf der zur von der St 2125 begrenzten Südseite, die durch die südlich liegenden Industrieanlagen der ehemaligen Heyden Chemie dominiert werden, ist eine Einbindung ins „Industrielle Landschaftsbild“ nicht darstellbar.

1.10.2 Naturhaushalt und Landschaftspflege

Die Versickerung des Oberflächenwasser auf dem Baugrundstück und die Verwendung von wasserdurchlässiger Beläge, insbesondere bei Stellplätzen, gewährleistet die Stabilisierung des Gebietswasserhaushaltes.

Das Baugebiet wird grünplanerisch in die landschaftliche Situation eingepasst und durchgrünt. Hierbei sollen die ausreichend bemessenen Grünzonen, insbesondere die Grünflächen in den Randbereichen, ein neuer Lebensraum für Pflanzen und Tiere und somit auch die Attraktivität der gewerblich genutzte Flächen steigern.

Durch Pflanzgebote (siehe textliche Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Gewerbegebiet Tegernheim Nord) und die Verpflichtung der Bauherren, Freiflächengestaltungspläne bei der Eingabeplanung vorzulegen, werden nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt gemildert bzw. kompensiert.

1.10.3 Immissionsschutz

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung AL 1469.1/2000-AB der Firma UTP Umwelt-Technik und Planungs GmbH, vom 22.11.2000 angefertigt, um die Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten quantifizieren zu können.

Diese schalltechnische Untersuchung wird Bestandteil des Bebauungsplanes und der Festsetzungen, um die Einhaltung der flächenbezogenen Schalleistungspegel sicherzustellen und um ein im Hinblick auf den Schallschutz geordnetes Vorgehen bei Genehmigungsverfahren zu gewährleisten.

Das Planungsgebiet wird durch die Verkehrslärmimmissionen St 2125 beeinträchtigt. So liegt eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 an den geplanten Nutzungen im 1. Obergeschoß von bis zu 1 dB(A) zur Tagzeit (06.00 bis 22.00 Uhr) und bis zu 4 dB(A) zur Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) vor. Daher ist für Ausnahmsweise zulässige Nutzungen § 8, Abs. 3, Punkt 1 BauNVO ein Mindestabstand von 25 m zur Staatsstraße St 2125 einzuhalten.

Die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel sind keine Orientierungs- oder Immissionsrichtwerte oder -anteile.

Im künftigen konkreten Verwaltungsverfahren sind die, aus dem immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel sich ergebenden Orientierungswertanteile als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass die Beurteilungspegel der Geräusche eines Betriebes seine Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten dürfen. In der schalltechnischen Untersuchung AL1469.1/2000-AB der Firma UTP Umwelt-Technik und Planungs GmbH, vom

22.11.2000 sind bereits für einzelne Parzellen Immissionsrichtwertanteile angegeben.

Die festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel (LWA“-Werte) bedeuten, dass auf den Gewerbegebietsflächen eine entsprechende Nutzung zur Tagzeit eingeschränkt möglich ist. Zur Nachtzeit ist die gewerbliche Nutzung Gewerbegebietsüblich eingeschränkt.

7.4 Verkehr und Landwirtschaft

Im Hinblick auf den Verkehr ist durch die Erschliessung des Gewerbegebietes für die Gemeinde Tegernheim nur mit geringen Auswirkungen zu rechnen:
Durch die unmittelbare Lage des Gewerbegebietes an dem neuen Kreisverkehr an der Staatsstrasse ist eine kurzläufige Erschliessung gegeben

Im Rahmen der Planung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Tegernheim Nord“ wurde eine Verkehrsuntersuchung zum Kreisverkehrsplatz durch das Planungsbüro für Verkehrsgutachten, Schalltechnische und Soziodemographische Untersuchungen, Dipl. Geogr. H. Pressler durchgeführt.

In diese Untersuchung wird die Leistungsfähigkeit des geplanten Kreisverkehrs nachgewiesen. Lediglich verkehrsentensive Betriebe wie Speditionen, Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen etc. sollten nicht zugelassen werden.

Die über das Gewerbegebiet hinausgehenden verkehrstechnischen Massnahmen und die entsprechenden nötigen Regelungen mit Anliegern sind dem in Anlage beigefügten Verkehrskonzept zu entnehmen, in dem auch die Verkehrsuntersuchung zum Kreisverkehrsplatz enthalten ist.

Mit der Ansiedlung von Gewerbe mit hohen Besucherfrequenzen wird nicht gerechnet, so dass eine Zunahme des Verkehrs nur durch einzelne Kunden und ortsansässige Beschäftigte der Betriebe zu erwarten ist.

Infolge dessen ist eine gravierende Zunahme der Verkehrs- und Lärmbelastung im Einzugsbereich des Gewerbegebietes nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf die landwirtschaftliche Nutzung ist festzustellen, dass zwar durch die Planung des Gewerbegebietes hochwertige landwirtschaftliche Nutzflächen reduziert werden, jedoch ist eine unzumutbare Beeinträchtigung der Existenzbedingungen der landwirtschaftlicher Betriebe nicht zu erwarten.

Die bestehenden landwirtschaftlich genutzten Feldwege im Planungsgebiet werden an das neue Straßensystem angeschlossen.

8. Massnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Gemeinde Tegernheim hat bereits im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes die betroffenen Grundstückseigentümer informiert.

Nach Genehmigung des Bebauungsplanes wird seitens der Gemeinde ein Umlenungsverfahren durch eine Behörde veranlasst.

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET HAUZENDORF SÜD“ MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

BEGRÜNDUNG

2. GRÜNORDNUNGS PLANUNG

2.1 Anlaß und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Tegernheim beabsichtigt zur Deckung des Bedarfs an gewerblich nutzbaren Bauflächen die Ausweisung eines Gewerbegebiets („Gewerbegebiet-Nord“) direkt nördlich der Staatsstraße St 2125 im Bereich der westlichen Gemeindegrenze zur Stadt Regensburg. Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst eine Flächen von ca. 7,8 ha.

Abzüglich der im Baugebiet planlich festgesetzten Grünflächen und der von den im Geltungsbereich bereits existierenden Gewerbebetrieben (Fa. Kaiser, Fa. Namliew) überbauten Bereiche wird eine Flächen von 3,7 ha neu beansprucht. Wenn auch der größte Teil des Baugebiets intensiv landwirtschaftlich genutzt bzw. mit Gewerbebetrieben bebaut ist, ist es dennoch erforderlich, neben den bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten auch die grünordnerischen Belange ausreichend zu berücksichtigen.

Darüber hinaus ist auch die Aufnahme der umweltschützerischen Belange in der Abwägung nach der Novellierung des Baugesetzbuches im Sinne von § 1a BauGB sowie die Ausdehnung der Eingriffsregelung auf die Bauleitplanung nach § 8a BNatSchG unter Berücksichtigung der Länderöffnungsklausel der AGBau-ROG zu beachten.

Diesen gesetzlichen Regelungen wird in vorliegendem Bebauungs- und Grünordnungsplan Rechnung getragen. Auf der Grundlage einer Bewertung des vorhandenen Zustandes von Natur und Landschaft werden die durch das Vorhaben voraussichtlich zu erwartenden Eingriffe bilanziert, und grünordnerische und naturfördernde Maßnahmen textlich und planlich festgesetzt.

2.2 Naturräumliche und nutzungsbezogene Grundlagen

2.2.1 Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation gibt an, welche Pflanzengesellschaften sich in einem Gebiet nach Aufhören jeglicher Nutzungstätigkeit des Menschen einstellen würden. Wenn auch die Angaben der potentiellen natürlichen Vegetation von Seibert (Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern) teilweise etwas modifiziert werden müssen, gibt die potentielle natürliche Vegetation dennoch wertvolle Hinweise für die Bewertung der Naturnähe der derzeitigen Vegetationsverhältnisse sowie für die Auswahl der standortgerechten Gehölzarten bei Begrünungsmaßnahmen. Als potentielle natürliche Vegetation gilt im Gebiet nach der Übersichtskarte von Seibert der Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Nordbayern-Rasse), im Übergangsbereich zum Ulmen-Eichen-Hainbuchenwald.

Folgende Gehölzarten sind für die Einheit typisch:

Bäume:

Quercus petraea (Trauben-Eiche), *Quercus robur* (Stiel-Eiche), *Fagus sylvatica* (Rot-Buche), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Tilia cordata* (Winter-Linde), *Prunus avium* (Vogel-Kirsche), *Sorbus torminalis* (Schwedische Mehlbeere), *Betula pendula* (Sand-Birke), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Ulmus minor* (Feld-Ulme), *Ulmus glabra* (Berg-Ulme), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Acer campestre* (Feld-Ahorn), *Prunus padus* (Trauben-Kirsche), *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn), *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)

Sträucher:

Corylus avellana (Haselnuß), *Crataegus laevigata* (Zweigrifflicher Weißdorn), *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn), *Frangula alnus* (Faulbaum), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Ligustrum vulgare* (Gemeiner Liguster), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), *Rhamnus cathartica* (Purgier-Kreuzdorn), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)

2.6 Bodennutzungen und reale Vegetation

Zur Erhebung der derzeitigen Nutzungsverhältnisse und der Vegetationsausprägung wurde eine flächendeckende Bestandserhebung durchgeführt. Diese dient im Hinblick auf die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 8a BNatSchG bzw. der Berücksichtigung der umweltschützerischen Belange in der Abwägung gemäß § 1a BauGB der Bewertung der bioökologischen und landschaftsästhetischen Qualität des von der Baugebietsausweisung betroffenen Landschaftsausschnitts.

Die Ergebnisse der Bestandserhebung sind im Bestandsplan Vegetation und Nutzungen Maßstab 1:1000 dargestellt.

Südlich bzw. im Süden des Geltungsbereichs verläuft die relativ stark befahrene Donaustauer Straße (Staatsstraße St 2125), im Südwesten existiert innerhalb des Geltungsbereichs eine Einmündung, die einen ebenfalls bereits existierenden, im Bereich der südlichen Grenze des B-Plan-Gebiets verlaufenden untergeordneten Weg an die Staatsstraße anbindet.

Im westlichen Abschnitt ist ein größerer Teil des Geltungsbereichs durch einen Gewerbebetrieb, die Firma Kaiser bebaut. In diesem Bereich existiert auch ein kleines Wohnhaus nach Süden hin. Ansonsten stehen größere Gebäude auf dieser Fläche, Bereiche dazwischen sind teilweise versiegelt. Westlich und in einem schmalen Streifen an der Nordseite findet man Ruderalfluren (Goldrutenfluren) und ruderale Altgrasfluren mit bereichsweisem Gehölzaufwuchs von überwiegend Pioniergehölzen, die noch innerhalb der Einzäunung des Firmengeländes liegen. Am Südrand dieses Bereich steht entlang des südlichen Grundstücksrandes eine Pappelreihe, während an der Ostgrenze zur landwirtschaftlichen Flur eine praktisch durchgehende Gehölzreihe, z.T. mit Unterwuchs stockt. Auch innerhalb des Firmenareals stehen vereinzelt Gehölze.

Ein nördlich des Geländes der Firma Kaiser liegender schmaler Streifen ist ebenso intensiv ackerbaulich genutzt wie der gesamte, sich an der Ostseite anschließende Bereich.

Im östlichsten Teil existiert mit der Firma Namliw ein weiterer Gewerbebetrieb, der allerdings nur eine vergleichsweise geringe Fläche einnimmt.

Im Südteil im Bereich der Grundstückszufahrt stehen einige Gehölze. Direkt an der Westseite des Gewerbebetriebs schließt sich eine Wiesenbrache an.

Der äußerste östliche Teil des Geltungsbereichs wird wiederum von Acker-
nutzung eingenommen.

Angrenzende Nutzungen und Vegetationsstrukturen sind:

- im Osten landwirtschaftliche Nutzflächen, im direkten östlichen Anschluss an das Baugebiet liegt die Trasse einer geplanten Umgehungsstraße
- im Süden der Ost-West-verlaufenden Flurweg, südlich davon die Staatsstraße und wiederum südlich einige Gewerbebetriebe, im Südosten ein Wohngebiet
- an der Westseite landwirtschaftliche Nutzflächen, überwiegend Acker
- an der Nordseite ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Bereiche, größtenteils Acker

Insgesamt ist also die bioökologische Wertigkeit des Gebiets selbst sowie der unmittelbaren Umgebung und damit die Eingriffsempfindlichkeit als sehr gering einzustufen. Die vorhandenen Gewerbebetriebe sowie die relativ stark frequentierte Staatsstraße St 2125 stellen im Gebiet eine erhebliche Vorbelastung dar.

Die Ausweisung des Baugebiets am geplanten Standort entspricht damit auch dem Vermeidungsgebot des BayNatSchG, indem höherwertigere landschaftlich geprägte Bereiche geschont werden. Der unmittelbare räumliche Zusammenhang zwischen dem geplanten Gewerbebestandort und der übergeordneten Staatsstraße bedeutet außerdem, dass wenig vorbelastete landschaftlich geprägte Bereiche durch den mit dem Gewerbegebiet im Zusammenhang stehenden Fahrverkehr nicht belastet werden müssen.

2.3 Landschaftsbild und Erholungseignung

Wie die Eignung des Planungsgebiets als Lebensraum für Pflanzen und Tiere ist auch Landschaftsbildqualität und die Erholungseignung als sehr geringwertig einzustufen.

Im gesamten Bebauungsgebiet findet man abgesehen von den abschnittsweise vorhandenen Gehölzen in den Randbereichen der Gewerbebetriebe keine visuell bereichernden Strukturen, die Wahrnehmung wird durch die vorhandenen Gewerbebetriebe, die stark befahrene Staatsstraße und die intensive landwirtschaftliche Nutzung bestimmt. Die anthropogene Prägung dieses Bereichs ist im derzeitigen Zustand bereits relativ stark.

Dementsprechend sehr gering ist auch die direkte Frequentierung durch Erholungssuchende. Lediglich der am Südrand liegende Flurweg wird relativ häufig von Radfahrern benutzt.

2.4 Planungsvorgaben durch bestehende Pläne und Programme

2.4.1 Regionalplan

Im Regionalplan der Region 11 Regensburg ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht Bestandteil eines Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets.

Nach der Karte „Ökologisch-funktionelle Raumgliederung“ gehört das geplante Baugebiet zum Bereich IV „Gebiete mit städtisch-industrieller Nutzung“.

2.4.2 Biotopkartierung

Bei der Biotopkartierung Bayern wurden im näheren Umfeld des Planungsbereichs keine als schützenswert erachteten Biotope erfasst.

2.4.3 Arten- und Biotopschutzprogramm

Im Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Regensburg sind keinerlei das Planungsgebiet direkt betreffende Aussagen enthalten.

2.4.4 Flächennutzungsplan der Gemeinde Tegernheim

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Tegernheim ist der Geltungsbereich bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen.

2.5 Ziele der Grünordnungsplanung

Trotz der relativ starken anthropogenen Prägung des B-Plan-Gebiets durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie die bereits bestehenden Gewerbebetriebe muss es zunächst Ziel der Grünordnungsplanung sein, das Baugebiet gut in die örtliche Situation einzupassen.

Aus Gründen der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der naturschutzfachlichen Wertigkeit des zukünftigen Baugebiets und der Wohlfahrtswirkungen von Grünstrukturen ist es ferner Ziel, das Baugebiet selbst zu durchgrünen. Ausreichend bemessene Grünzonen leisten außerdem einen erheblichen Beitrag zu einer hohen Attraktivität gewerblich genutzter Flächen.

Vielfältig strukturierte, ausreichend bemessene Grünzonen können mittelfristig wenigstens bedingt eine Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere erlangen, insbesondere die Grünzonen in den Randbereichen zur unbebauten Landschaft.

Auch aus stadtklimatischen, lufthygienischen, bodenschützerischen und hydrologischen Gründen ist es erforderlich, unbebaute und ökologisch

wirksame Grünflächen im gesamten Baugebiet vorzusehen. Durch Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung bzw. Förderung der Versickerung von Oberflächenwasser können die Eingriffe in den Gewässerserhaushalt im Rahmen der Möglichkeiten reduziert werden.

Schließlich ist es, wie bereits ausgeführt, Aufgabe und Ziel der Grünordnungsplanung, den naturschutzrechtlichen Verpflichtungen der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sowie der Berücksichtigung der umweltschützerischen Belange in der Abwägung gemäß §1a BauGB gerecht zu werden, wenngleich die Aussetzung der Eingriffsregelung noch bis 31.12.2000 gilt, und die Gemeinde in der Abwägung über die Anwendung der Eingriffsregelung zu entscheiden hat.

Oberste Prämisse ist in diesem Zusammenhang zunächst die Eingriffsvermeidung, wo dies möglich ist. Darüber hinaus ist es angesichts der relativ geringen landschaftsökologischen Wertigkeit des betroffenen Landschaftsausschnitts das Bestreben der Grünordnungsplanung, Maßnahmen zum Ausgleich bzw. Ersatz der vorhabensbedingten Eingriffe möglichst innerhalb des Baugebiets selbst festzusetzen.

2.6 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

2.6.1 Allgemeine Festsetzungen

Neben den traditionellen Ansprüchen an eine hohe Umweltqualität wie Schutz von Arten und Lebensräumen, Luftreinhaltung etc. gewinnt heute der Schutz der Ressourcen Boden und Wasser, u.a. bedingt durch übermäßige Versiegelung, zunehmend an Bedeutung.

Trotz der zweifelsfrei erheblichen Beanspruchung der Ressource Boden bei der Ausweisung eines Gewerbegebiets gilt es dennoch, Gedanken des Bodenschutzes umzusetzen. Hierzu gehört der Schutz vor Vernichtung des Oberbodens ebenso wie der Erhalt des gewachsenen Bodenaufbaus, welcher im Gebiet auf den größeren Grünflächen v.a. im Osten des Baugebiets verwirklicht werden kann.

Auch die Minimierung der Flächenversiegelung sowie die Vermeidung von Bodenverunreinigungen und Bodenverdichtungen sind wichtige Ziele des Bodenschutzes. Mit der Einführung des Bundesbodenschutzgesetzes hat der Gesetzgeber den Schutz der Ressource Boden auf eine neue Grundlage gestellt.

Ein wesentlicher Aspekt bei der Grünordnungsplanung ist die Begrenzung der Flächenversiegelung. Dies ist nicht nur aus entwässerungstechnischer Sicht und aus Gründen des Bodenschutzes erforderlich, sondern u.a. auch

im Hinblick auf den Wasserhaushalt, Grundwasserschutz, Siedlungsklima usw. Zahlreiche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts wie

- Verlust von Vegetationsstandorten und der Lebensbedingungen der Tierwelt
- Unterbindung des Wasserversickerung mit der Folge eines höheren und schnelleren Abflusses in die Kanalisation bzw. die Vorfluter und damit Belastung der Kläranlagen und Gewässer sowie häufigere und stärkere Hochwässer
- fehlende bzw. reduzierte Grundwasserneubildung
- geringere Verdunstung und warm-trockenes Stadtklima

sind die Folgen einer übermäßigen Versiegelung.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, wo dies in Anbetracht der Untergrundverhältnisse möglich ist, z.B. im Bereich von Stellplätzen, Lagerflächen und sonstigen nicht oder nur schwach belasteten Flächen des Gewerbegebiets, gewährleistet die Wasserversickerung an Ort und Stelle, und dient somit der Wasserrückhaltung. Ziel muss es sein, möglichst das gesamte anfallende Oberflächenwasser auf dem Baugrundstück selbst zu versickern. Dazu sind im Bereich der privaten Parzellen entsprechend geeignete Rückhaltungsmöglichkeiten zu schaffen.

Durch die Festsetzung von Schutzzonen zu unter- und oberirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen sowie von Abständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge getragen werden, dass Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.

Die Einhaltung von Grenzabständen zu Nachbargrundstücken dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

2.6.2 Besondere grünordnerische Festsetzungen

Das im Zuge der Baugebietsausweisung entstehende Grün erfüllt eine Reihe stadtgestalterisch - ästhetischer sowie ökologischer Funktionen:

- Sicherung eines ortsgestalterisch und allgemein wohlfahrtswirksamen Grünflächenanteils innerhalb des Baugebiets
- visuelle Einbindung des Baugebiets
- Abschirmung gegenüber störungsempfindlichen Nutzungsformen und Strukturen
- Verbesserung des Mikroklimas
- evtl. Rückhalte- und Versickerungsfläche für auf den Baugrundstücken anfallendes Oberflächenwasser (gilt insbesondere für Privatflächen)

- Beitrag zur Lärminderung, Staub- und Schadstofffilterung etc.
- Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere
- Verminderung des Barriereeffekts hinsichtlich des Ausbreitungs- und Wanderungsvermögens von Pflanzen und Tieren

Mit der Festsetzung, Gruppen von maximal 15 Stellplätzen pro Reihe anzulegen und mit einem Grünstreifen zu trennen, soll verhindert werden, dass größere Stellplatzbereiche, wie sie in Gewerbegebieten häufiger errichtet werden, visuell monoton wirken und die Gesamtwahrnehmung beeinträchtigen. Dazu dient auch die Festsetzung, pro 10 Stellplätze mindestens einen Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

Um eine dem Standort entsprechende Bodenvegetation in den Randbereichen des Baugebiets sowie im Bereich aller Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu fördern, welche auch eine Qualität im Hinblick auf das Lebensraumangebot für Pflanzen und Tiere darstellt, sind diese Bereiche mit einer auf die jeweiligen Standortbedingungen abgestimmten Extensivrasenmischung mit möglichst hohem Anteil krautiger Arten zu verwenden, wobei der Oberboden möglichst mager zu halten ist. Dementsprechend sind die Flächen auch extensiv zu pflegen oder der freien, un gelenkten Sukzession zu überlassen.

2.6.3 Erläuterung des Begrünungskonzepts

Das Begrünungskonzept für das Gewerbegebiet Tegernheim-Nord lässt sich hier kurz folgendermaßen beschreiben:

Bei den planlich dargestellten Pflanzgeboten sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölzarten oder, wo planlich dargestellt, Obstbäume zu verwenden. Wie zahlreiche Untersuchungen zeigen, sind heimische Gehölzarten im Hinblick auf ihren bioökologischen Wert deutlich höherwertiger einzustufen als Ziergehölze, und sind außerdem robuster und bilden damit stabilere Bestände.

Um allerdings den Bewohnern noch gestalterische Freiheiten einzuräumen, ist ein Ziergehölzanteil bis 30 % bei allen nicht planlich festgesetzten Begrünungsmaßnahmen zulässig. Auch bei den Bodendeckerpflanzungen und bei Klettergehölzen kann von dem Gebot der Verwendung heimischer Gehölze generell abgewichen werden.

Bestimmte Gehölzarten, die durch ihre starre züchterische Veränderung fremd wirken, sind allerdings ausgeschlossen.

Heimische Nadelgehölze werden außer der Eibe nicht empfohlen.

Größere, ungegliederte Fassaden sollten aus gestalterischen und ökologischen Gründen mit Schling- und Kletterpflanzen begrünt werden. Auch

Dachbegrünungen werden insbesondere bei größeren Gebäuden empfohlen, da diese dann Teilfunktionen un bebauter Böden, wie Verdunstung und in gewissem Umfang Wasserspeicherung und -rückhaltung, übernehmen können.

Durch die Festsetzung von Mindestpflanzqualitäten sowie der Maßgabe, dass die Begrünung der privaten Parzellen in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Vegetationsperiode erfolgen muß, soll sichergestellt werden, dass diese möglichst frühzeitig ihre ökologischen und wohlfahrtswirksamen Funktionen übernehmen können.

Wesentliches Element des Grünordnungskonzepts ist die Pflanzung von Laubbäumen auf den Verkehrsgrünflächen entlang der Erschließungsstraße. Diese Grünstreifen sollten aus gestalterischen Gründen nicht mit monotonen Bodendeckern begrünt werden, sondern mit auffällig blühenden Arten und Sorten (z. B. Bodendeckerrosen).

Der Kompensation der Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung dient die öffentliche Grünfläche im Osten des Baugebiets. Zwar ist die Lage dieser Fläche zur Übernahme von Ausgleichs- und Ersatzfunktionen angesichts der Lage an der Staatsstraße, am geplanten Gewerbegebiet und eventuell der zukünftigen Umgehungsstraße nicht optimal. Allerdings ist auch der Eingriffsort bereits diesen Vorbelastungen ausgesetzt, so dass die Eingriffsempfindlichkeit deutlich herabgesetzt ist. Geplant ist die Pflanzung von Hecken, Baumgruppen und Einzelbäumen aus Gehölzen heimischer und standortgerechter Arten in den Randbereichen der Fläche. Im zentralen Bereich soll eine zusätzliche Strukturbereicherung durch Anlage einer Obstwiese aus Hochstämmen bewährter, robuster Sorten oder Wildobst bewirkt werden.

Die Fläche wird zudem bei Bedarf durch Absenkung nach Norden hin für einen Teil des Baugebietes als Retentionsfläche herangezogen, um für die im Rahmen des „100-jährigen Hochwassers“ auftretende Wassermenge aufzunehmen die durch bauliche Veränderungen in einem Teil des Baugebietes verdrängt werden.

Die Flächen sind mit einer standortangepaßten Extensivrasenmischung einzusäen und extensiv zu pflegen. Eine möglichst naturnahe Entwicklung der Fläche steht im Vordergrund.

Diese Zielsetzungen und Gestaltungsprinzipien gelten auch für die in den Randbereichen im Norden, Westen und Süden vorgesehenen Heckenpflanzungen mit teilweise eingestreuten Bäumen, die auch der Kompensation der vorhabensbedingten Eingriffe dienen. Damit deren Realisierung auf den privaten Grünflächen sichergestellt ist, sollten die Pflanzungen von der Gemeinde im Rahmen der Baugebietserschließung durchgeführt, den jeweiligen Bauwerbern übereignet und die Kosten umgelegt werden.

Insgesamt werden durch das Grünordnungskonzept umfangreiche öffentliche und private Grünflächen bereitgestellt, die neben den genannten Wohlfahrtswirkungen auch der Kompensation der vorhabensbedingten Eingriffe im Sinne des § 8 BayNatG dienen.

2.7 Anforderungen des BayNatSchG

Mit § 8a BNatSchG wird die Eingriffsregelung der Naturschutzgesetze auf die Bauleitplanung ausgedehnt.

Um auch in einer Übergangszeit den Handlungsspielraum für die Gemeinden zu gewährleisten, hat der bayerische Gesetzgeber im AGBauROG von dem Recht Gebrauch gemacht, die Gemeinden bis zum 31.12.2000 von deren Anwendung der Eingriffsregelung freizustellen.

Die Freistellung ist allerdings an die Voraussetzung geknüpft, dass den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf andere Weise Rechnung getragen werden kann. Dabei sind die Vollzugshinweise zum Inkrafttreten des AGBauROG im Rundschreiben der Obersten Baubehörde vom 22.06.1998 zu beachten. Eine Bestandserfassung und -bewertung, wie sie im vorliegenden Fall durchgeführt wurde, ist unabdingbare Voraussetzung für die Entscheidung über die Nichtanwendung der naturrechtlichen Eingriffsregelung.

Im vorliegenden Fall wird eine Vorgehensweise im Sinne des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ durchgeführt.

2.8 Gesichtspunkte der Bilanzierung

Bei der Bewertung des Vorhabens im Hinblick auf seine Eingriffsschwere sind folgende Gesichtspunkte zu berücksichtigen:

- Ausweisung des Gewerbegebiets bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde Tegernheim
- sehr geringe naturschutzfachliche Wertigkeit der in Anspruch zu nehmenden Flächen
- intensive Nutzung durch intensive Landwirtschaft und bereits bestehende Gewerbebetriebe
- erhebliche Vorbelastungen außerdem durch die im Süden vorbeiführende Staatsstraße St 2125
- umfangreiche Bereitstellung von Grünflächen im Gewerbegebiet
- in Teilbereichen zusätzliche Beschränkung der Bebauungsdichte über die Festlegungen der BauNVO hinaus (GRZ 0,7 statt 0,8)

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde kann eine vereinfachte Vorgehensweise im Sinne von Pkt. 3.1 (S. 6) des Leitfadens gewählt werden. Eine detaillierte quantitative Bilanzierung und Festlegung weiterer Ausgleichsmaßnahmen ist dabei nicht erforderlich.

Angesichts der vergleichsweise geringen Eingriffsempfindlichkeit sowie der festgesetzten Vermeidungs- und Entwicklungsmaßnahmen, kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung des Bay. Naturschutzgesetzes ausreichend kompensiert werden.

Aufgestellt:

Ingenieurbüro Trummer

Pommernstraße 20
93073 Neutraubling
Bearbeitung: Dipl.-Ing. O. Benke

Tel.: 09401 / 92110
Fax.: 09401 / 921150

Landschaftsarchitekt
Franz Rembold
Windpaissing Nr. 8
92507 Nabburg
Bearbeitung: Dipl.-Ing. G. Blank

Tel.: 09606 / 1811
Fax.: 09606 / 1324

Neutraubling, den 21.12.00
-Ingenieurbüro-
-trumner -
Pommernstraße 20
93073 Neutraubling
(Stempel / Unterschrift)

Nabburg, den 19.12.00
FRANZ REMBOLD
LANDSCHAFTSARCHITEKT
WINDPAISSING NR. 8
92507 NABBURG
TEL: 09606/1811; FAX 1324
(Stempel / Unterschrift)

Anerkannt:

Gemeinde Tegernheim
Vertreten durch
Bürgermeister Hofer
Ringstrasse 47
93105 Tegernheim

Tegernheim, den 21. Dez. 2000


(Stempel / Unterschrift)
Hofer
1. Bürgermeister



ANLAGEN

1. Verkehrskonzept mit Verkehrsuntersuchung zum Kreisverkehrsplatz in Anlage
2. Schalltechnische Untersuchung AL 1469.1/2000-AB der Firma UTP Umwelt-Technik und Planungs GmbH, vom 22.11.2000

