

# GEMEINDE TEGERNHEIM

LANDKREIS REGENSBURG

## 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „GEWERBEGEBIET TEGERNHEIM NORD“

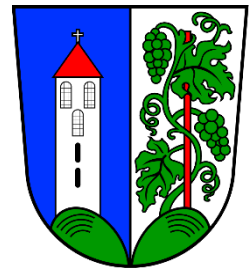
### BEGRÜNDUNG

17.03.2022

GEMEINDE TEGERNHEIM  
LANDKREIS REGENSBURG  
vertreten durch:

Max Kollmannsberger  
ERSTER BÜRGERMEISTER

Gemeinde Tegernheim  
Ringstraße 47  
93105 Tegernheim



---

### PLANVERFASSER



LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

Ulrich Voerkelius  
DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT  
Nik.-Alex.-Mair-Str. 18  
D- 84034 LANDSHUT  
info@voerkelius.de    www.voerkelius.de

## **INHALT**

1. ANLASS UND VERFAHREN	3
2. AUSGANGSSITUATION	5
2.1. Räumliche Lage und Größe	5
2.2. Städtebauliche Bestandsanalyse	5
2.3. Bedarf	6
2.4. Altlasten	7
2.5. Naturschutz, Wasserschutz, Denkmalschutz	7
2.6. Immissionsschutz	7
2.7. Erschließung und Versorgung	7
3. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	8
3.1. Ziele übergeordneter Planungen	8
3.2. Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan	11
4. PLANUNGSZIELE	12
4.1. Art der baulichen Nutzung	12
4.2. Geltungsbereich	12
4.3. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Fläche	12
4.4. Bauweise	13
4.5. Abstandsflächen	14
4.6. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	16
4.7. Grünordnung	17
4.8. Flächenbilanz	17
5. NATUR- UND UMWELTSCHUTZ	18
6. ANLAGEN	20
CIMA (2020): Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Ansiedlung eines Aldi Lebensmitteldiscounters inkl. Agglomerationsprüfung	20

## 1. Anlass und Verfahren

Die Gemeinde Tegernheim beabsichtigt innerhalb des Gewerbegebiets Tegernheim Nord planungsrechtliche Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung zur Umstrukturierung und Modernisierung der Bestandsimmobilie am Gewerbegebiet Tegernheim Nord zu schaffen. Hierfür sollen die aktuell dort angesiedelten Einzelhandelsbetriebe (Rewe Getränkemarkt, kik und eine Apotheke) neu angeordnet sowie das Einzelhandelsangebot durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup> erweitert werden. Die derzeitigen Verkaufsflächengrößen der Bestandsbetriebe am Standort bleiben unverändert. Während der kleinflächige Einzelhandel – bestehend aus einem REWE Getränkemarkt, einer Apotheke sowie einem Textildiscounter – bereits innerhalb des Planungsgebietes angesiedelt ist, soll die bauleitplanerische Grundlage für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel (ALDI-Markt) geschaffen werden, wofür die Ausweisung eines Sondergebiets notwendig wird.

Städtebaulich ist dieses Vorgehen mit der Verbesserung des Versorgungsangebots innerhalb der Gemeinde Tegernheim zu begründen. Die Gemeinde Tegernheim ergänzt über das Vorhaben die attraktive Einkaufsmöglichkeit in fußläufig sowie per ÖPNV erreichbarer Lage, die im Hinblick auf die Produktvielfalt dem anspruchsvollen Kunden und den Bedürfnissen einer wachsenden Gemeinde gerecht wird. Des Weiteren gewährleistet die Gemeinde Tegernheim eine langfristige Sicherstellung der Versorgung mit Gütern aus dem Bereich Lebensmittel.

Der Planungsbereich (vgl. Abb. 1) liegt innerhalb des bestehenden Bebauungsplans „4. Änderung Gewerbegebiet Tegernheim Nord“ (09.12.2014). Die Bebauungsplanänderung ist als eigenständige Planung zu betrachten und ersetzt innerhalb des festgesetzten Geltungsbereiches alle bisherigen Zeichenerklärungen, Regelquerschnitte, Festsetzungen und Hinweise des Ausgangsbauungsplanes durch die explizit benannten Neufestsetzungen. Die Änderung erfolgt mittels Deckblattänderung nach § 1 Abs. 8 BauGB und beschränkt sich auf die von der Planung beanspruchten Bereiche. Der bestehende Bebauungsplan ist damit nun mehr ausschließlich für den übrigen, vom Änderungsplan nicht erfassten Bereich gültig.

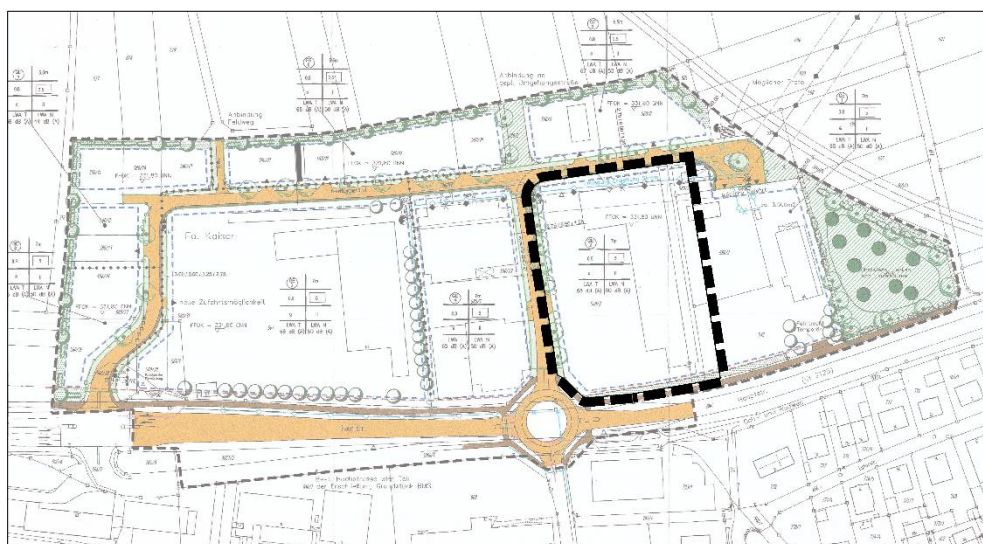


Abbildung 1: Geltungsbereich der B-Plan-Änderung (dargestellt: 4. Änderung des B-Plans „Gewerbegebiet Tegernheim Nord“)

Auf Basis von Anlass und Ziel der Planung erfolgte in der Sitzung vom 16.07.2020 der Beschluss des Bauausschusses der Gemeinde Tegernheim für die 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Tegernheim Nord“, welcher gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht wurde.

Das Verfahren der 5. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um einen Bebauungsplan für andere Maßnahmen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, der eine zulässige Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzt. Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird nicht abgesehen. Das Bebauungsplanverfahren wird mit einer zweistufigen Beteiligungsphase durchgeführt.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe der Arten verfügbarer umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Zudem ist § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden. Umweltbelange sind jedoch im Hinblick auf die Auswirkungen der Planungen zu berücksichtigen und zu erörtern.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB sind Pläne bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> von der Ausgleichspflicht der Eingriffsregelung freigestellt.

## 2. Ausgangssituation

### 2.1. Räumliche Lage und Größe

Die Gemeinde Tegernheim liegt in der südlichen Oberpfalz und grenzt unmittelbar den östlichen Teil der Stadt Regensburg an. Sie liegt nördlich der Donau und stellt sich vor allem als Wohngemeinde dar.

Das Planungsgebiet liegt an der viel befahrenen Staatsstraße St2125 („Hauptstraße“) innerhalb des westlich vom Ortszentrum gelegenen Gewerbegebiets Tegernheim Nord. Da das Gelände bereits als Gewerbegebiet mit angesiedeltem Einzelhandel genutzt wird, bietet dieses Gelände sehr gute Voraussetzungen für die Entwicklung bzw. Überplanung.



**Abbildung 2: Lage des Planungsgebiets, Ausschnitt aus der TK 25**

Quelle: Geoportal Bayern

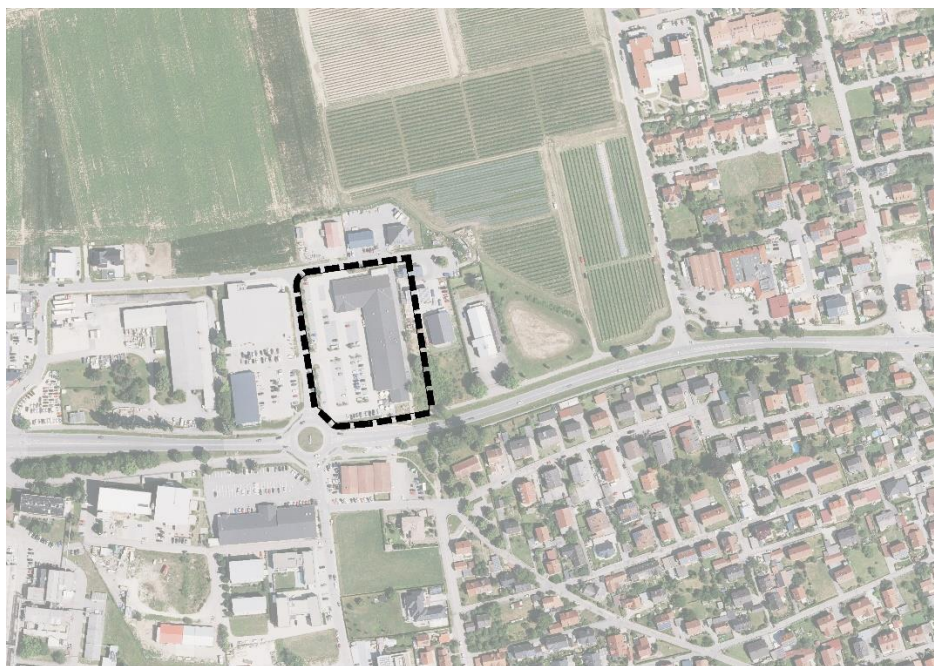
Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,1 ha und umfasst das Flurstück Fl. Nr. 580/3 (Gemarkung Tegernheim), dessen Flurstücksgrenzen den Geltungsbereich im Norden und Osten begrenzen sowie Teilflächen der angrenzenden Straßen und Fußwegegrundstücke Flst. Nr. 580/18 sowie 580/19. Außerdem sind Teilflächen der Flurstücke Nr. 580/26, 580/2 sowie 592 Bestandteil des Bebauungsplans, da aufgrund der neuen Regelung der Baugrenzen auf Fl.Nr. 580/3 eine Anpassung der bisher bestehenden durchgängigen Baugrenzen über die Fl.Nr. 580/3, 580/2, 580/26 und 592 erforderlich ist. Die räumliche Lage des Planungsgebietes ist der Übersichtskarte zu entnehmen, während die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches als Planzeichen dargestellt ist.

### 2.2. Städtebauliche Bestandsanalyse

Der gesamte Bereich stellt sich derzeit als Gewerbegebietsfläche mit Stellplätzen dar. Darauf befindet sich ein Gebäudekomplex mit sechs Einheiten, welcher bislang von Einzelhandel (REWE-Getränkemarkt, KIK, Apotheke), Gastronomie und einer Spielhalle genutzt wird. Die Zufahrt erfolgt im Norden und Westen des Flurstücks über die Straße Gewerbegebiet Nord. Während in nördlicher, westlicher und südlicher Richtung Grünflächen das Gewerbegebiet von den angrenzenden Straßenverkehrsflächen trennen, schließen im Osten weitere Gewerbeflächen eines Hotels (Fl. Nr. 580/2) und einer Waschanlage (Fl. Nr. 580/26) sowie eine

Grünfläche (Fl. Nr. 592) an. Das Planungsgebiet ist als nahezu eben anzusprechen. Die nähere Umgebung des Plangebietes ist in nördlicher Richtung von landwirtschaftlichen Flächen geprägt, während das Gebiet in südöstlicher Richtung in Wohngebiet übergeht. Westlich schließen sich weitere Gewerbeflächen an.

Für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel erweist sich die Lage insofern als günstig, als dass die Fläche als Anknüpfungspunkt genutzt werden kann. So erweist sich die Verkehrsanbindung mit Zufahrt zu den bestehenden Stellplätzen als bereits gesichert. Damit wird in Anbetracht eines anderen Standorts zur Errichtung des Discounters das Ausmaß der Versiegelung reduziert.



**Abbildung 3: Beschaffenheit und Umgebung des Planungsbereiches**

### **2.3. Bedarf**

Für die städtebauliche Entwicklung ist das Leitbild bzw. die gesetzlich verankerte Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) und damit verbunden der sparsame Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) zu berücksichtigen. Mit der Überplanung der bislang als Gewerbeflächen genutzten Flächen wird diesem Prinzip gefolgt.

Gemäß des Demographiespiegels des Bayerischen Landesamts für Statistik wird für die Gemeinde Tegernheim ein Bevölkerungszuwachs von 22,5% erwartet<sup>1</sup>. Bei 5.557 Einwohnern (Stand: 30.06.2019) werden im Jahr 2037 ca. 6.800 Einwohner prognostiziert, der überwiegende Teil machen dabei Personen im Alter von 18 bis 65 Jahren aus. Der wachsenden Bevölkerung der Gemeinde ist mit einer Verbesserung des Versorgungsangebots Rechnung zu tragen. Diese Entwicklungen resultieren im Wesentlichen aus der Lage der Gemeinde, welche unmittelbar an den Stadtrand von Regensburg angrenzt, welche ebenfalls eine zunehmende Bevölkerung (+4,5%) aufweist. In der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern wird der Landkreis Regensburg mit einem prognostizierten Bevölkerungszuwachs von 6,3% bis zum

---

<sup>1</sup> Bay. Landesamt für Statistik (2019): Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Tegernheim – Berechnungen bis 2037.

Jahre 2039 in die Kategorie (zunehmend) eingestuft<sup>2</sup>. Die Planung ist nicht nur vor dem Hintergrund der wachsenden Bevölkerung zu sehen, sondern auch vor der gewünschten Verbesserung der Nahversorgung. Gleichzeitig soll mit der Planung dem Kaufkraftabfluss an das angrenzende Stadtgebiet von Regensburg entgegengesteuert werden.

## **2.4. Altlasten**

Der Gemeinde Tegernheim sind in diesem Bereich keine Altlasten bekannt. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung sind diese auch nicht zu erwarten.

## **2.5. Naturschutz, Wasserschutz, Denkmalschutz**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten, festgesetzten Überschwemmungsgebieten oder Boden- und Baudenkmalern. Ebenso fehlen innerhalb des Bereiches Daten des Arten- und Biotopschutzprogramms, Flächen der amtlichen Biotopkartierung sowie Oberflächengewässer.

## **2.6. Immissionsschutz**

Der südliche Bereich des Planungsgebietes steht unter dem Lärmeinfluss der Hauptstraße mit Wert von 55 bis 65 dB (A) tagsüber und 50 bis 55 dB (A) nachts.

## **2.7. Erschließung und Versorgung**

### **2.7.1. Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Gebiets ist mit der bestehenden Nutzung gesichert und wird als ausreichend erachtet. Diese erfolgt an der westlichen Flurstücksgrenze der Fl. Nr. 580/3 (Gmkg. Tegernheim) über die Straße „Gewerbegebiet Nord“, über die zudem die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr sichergestellt ist. Weiter liegt das Projektgebiet in unmittelbarer Nähe einer Bushaltestelle des Regensburger Verkehrsverbunds und grenzt an einen Fuß- und Radweg, der parallel zur Hauptstraße verläuft und ins Wohngebiet führt. Verkehrsinseln an dem Kreisverkehr zwischen Hauptstraße und der Straße Gewerbegebiet Nord ermöglichen eine Querung der Straßen durch Fußgänger und Radfahrer und ein gefahrloses Erreichen des Projektgebiets aus allen Richtungen.

### **2.7.2. Wasserwirtschaft**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über einen bestehenden Anschluss. Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Für die Beseitigung des Oberflächenwassers der bestehenden Gebäude und der Stellplatzflächen ist der Bauherr verantwortlich. Vorgesehen ist hierfür eine Versickerungsmulde zur Entwässerung der Dachflächen sowie eine Rigolenversickerung zur Entwässerung der Stellplatzflächen. Aufgrund der Dimension ist hierfür ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren einzuleiten. Die Schmutzwasserbeseitigung ist im Gemeindegebiet sichergestellt, ausreichend dimensioniert und wird kommunal betrieben. Ein Anschluss ist aufgrund der bestehenden Nutzung bereits vorhanden.

### **2.7.3. Energie und Telekommunikation**

Die Stromversorgung ist auf Grund des bestehenden Gebäudes bereits gesichert.

---

<sup>2</sup> Bay. Landesamt für Statistik (2020): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039.





Grundzentren dienen der wohnstandortnahen Versorgung der Bevölkerung ihrer entsprechenden Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedarfs der Grundversorgung (3.1.1 Z) und sind in ihrer Versorgungsfunktion zu sichern und weiterzuentwickeln (3.1.2 Z). Tegernheim wird im Regionalplan zudem im Hinblick auf die Sicherstellung und den Ausbau der Arbeitsmarktfunktion genannt.

Für den Handel setzt der Regionalplan folgende Ziele fest:

Eine bedarfsgerechte, verbrauchernahe Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs soll gewährleistet werden. Für Einzelhandelsgroßprojekte und sonstige Einzelhandelseinrichtungen, denen zentrumsbildende Funktionen beizumessen sind, sollen nur in geeigneten zentralen Orten Standorte vorgesehen werden. Dabei soll insbesondere darauf hingewirkt werden, dass

- die Funktionsfähigkeit von bereits integrierten Geschäftszentren nicht gefährdet wird, [...]
- die Einrichtungen städtebaulich zufriedenstellend integriert sind.

Mit der Planung ist die Umsetzung eines verkehrsgünstig gelegenen Verbrauchermarkts mit ausreichenden PKW-Parkplätzen für den rationellen Großeinkauf möglich. Die städtebauliche Integration kann als gegeben angesehen werden, da die Planung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung dient, sich in einem entsprechenden Baugebiet befindet, bzw. in ein vorhandenes Versorgungszentrum integriert wird und sich nach Art und Umfang darin einfügt. Damit trägt die Änderung des Bebauungsplanes zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes bei, reduziert die Freiflächeninanspruchnahme und ist damit Ausdruck einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Das Plangebiet ist sowohl fußläufig aus dem Hauptort als auch über den ÖPNV mit Anschluss an Verkehrsnetz der Regensburger Verkehrsbetriebe erreichbar. Unmittelbar vor dem Vorhabenstandort befindet sich entlang der Hauptstraße die Bushaltestelle „Martin-Luther-Kirche“, die von drei Buslinien angefahren wird (Linie 5: Wörth a.d. Donau – Regensburg Hbf., Linie 36/37: Pfaffenfang/Frauenzell – Regensburg Hbf., Linie 63: Neutraubling).

Das Projektgebiet befindet sich außerhalb von Vorranggebieten (vgl. Abb. 5 und 6).

5. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Tegernheim Nord“, Gemeinde Tegernheim  
Begründung, 17.03.2022

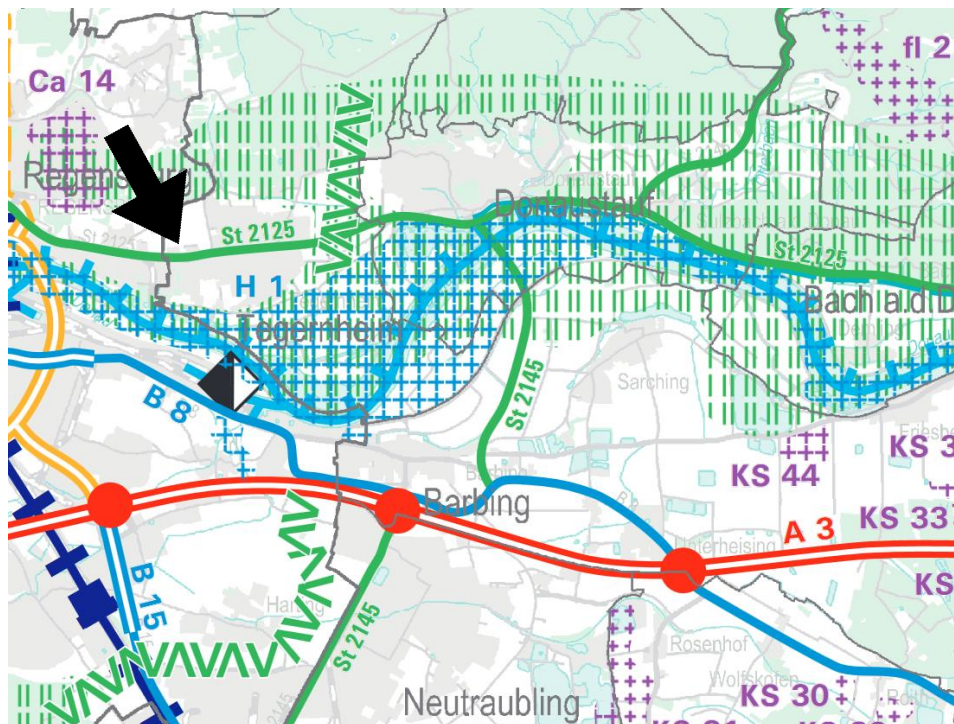


Abbildung 5: Regionalplan Region Regensburg (11): Ausschnitt Karte 2, Siedlung und Versorgung, Blatt 7 (2011)

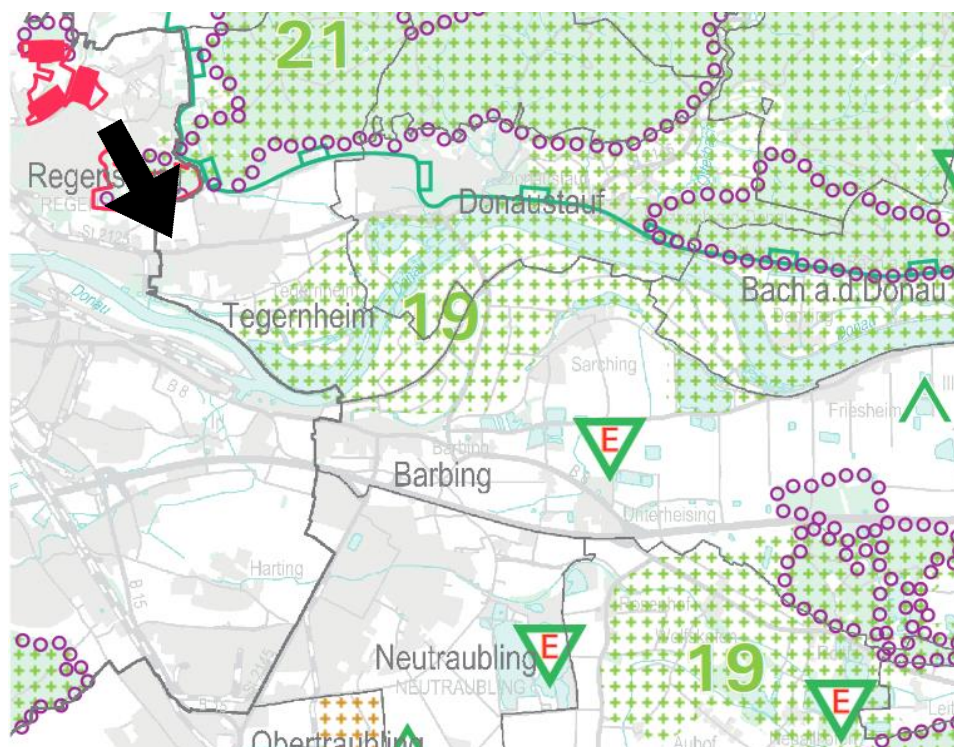


Abbildung 6: Regionalplan Region Regensburg (11): Ausschnitt Karte 3, Landschaft und Erholung, Blatt 7 (2011)

Im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung (siehe Anlage ab S. 20) wurde das Vorhaben einer Auswirkungsanalyse inkl. Agglomerationsprüfung unterzogen. Diese hat ergeben, dass durch das Planvorhaben und der damit verbundenen steigenden Gesamtattraktivität des Versorgungsstandortes sowie

wettbewerblichen Wirkungen keine nachteiligen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten sind und das Vorhaben insgesamt den Zielen und Vorgaben der Landesplanung entspricht. Zu dessen Sicherstellung werden die kleinflächigen Einheiten hinsichtlich Sortiment und Verkaufsfläche beschränkt.

### **3.2. Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Tegernheim ist das Planungsgebiet als Gewerbegebiet dargestellt. Der Landschaftsplan der Gemeinde Tegernheim stellt im Planungsbereich keine konkreten Ziele dar. Im FNP ist bereits ersichtlich, dass größeres Gewerbe nur im westlichen Ortsbereich zu entwickeln ist. Da das Plangebiet bereits als Gewerbegebiet genutzt wird und es sich bei dem in der Planung vorgesehenen großflächigem Einzelhandel um eine Sonderform von Gewerbe handelt, wird die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt. Eine Anpassung des FNP erfolgt daher lediglich im Wege einer Berichtigung nach §13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB.

## **4. Planungsziele**

### **4.1. Art der baulichen Nutzung**

Ein wesentliches Änderungserfordernis ergibt sich vor allen Dingen hinsichtlich der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Plangebiet als Gewerbegebiet festgesetzt. Mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> ist der geplante ALDI-Markt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen. Als sogenannter Nahversorgungsbetrieb mit zentraler Bedeutung für die verbrauchernahe Grundversorgung ist er bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> grundsätzlich landesplanerisch zulässig, gemäß § 11 Abs. 3 jedoch nur in Kerngebieten oder dafür festgesetzten Sondergebieten.

Aus landesplanerischer Sicht ist es demnach notwendig, die gewünschte Verbesserung des Einzelhandelsangebots zur Sicherung der Nahversorgung des täglichen Bedarfs durch ein *Sondergebiet*, *Zweckbestimmung: Nahversorgungszentrum* festzusetzen. Mit der Ausweisung eines Sondergebiets definiert die Gemeinde die gewünschte Nutzung zielgenau und schließt ungewünschte Nutzungen aus. Innerhalb des Sondergebiets sind ausschließlich Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften sowie eine Spielothek zulässig. Die Ansiedlung von Einzelhandel wird hinsichtlich Verkaufsfläche und Sortiment eingeschränkt. So ist der großflächige Einzelhandel auf max. 1.200 m<sup>2</sup> und den Sortimentsbereich Lebensmittel (inkl. üblicher Randsortimente) beschränkt. Weiterer, kleinflächiger Einzelhandel ist auf maximal drei Betriebseinheiten beschränkt. Ebenso sind mögliche Wohnungen flächenmäßig begrenzt, die zudem ausschließlich von Personal genutzt werden darf, dessen Anwesenheit zwingend erforderlich ist, wie es etwa bei der Apotheke der Fall ist.

### **4.2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Tegernheim Nord“ und beinhaltet im Wesentlichen das Flurstück 580/3 sowie Teilflächen der angrenzenden Straßen und Fußwegegrundstücke Flst. Nr. 580/18 sowie 580/19 bzw. der östlich angrenzenden Gewerbegebietsflächen Fl.Nr. 580/26, 580/2 und 592. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,1 ha.

Die Bebauungsplanänderung ersetzt damit alle rechtsverbindlichen Festsetzungen, Hinweise, Regelquerschnitte und Zeichenerklärungen des Ursprungsplanes auf dem Flurstück 580/3. Für die östlichen angrenzenden Flurstücke 580/26, 580/2 sowie 592 regelt der Bebauungsplan lediglich die überbaubaren Flächen und Nebenanlagen. Alle sonstigen Festsetzungen richten sich nach der „4. Änderung Gewerbegebiet Tegernheim Nord“.

### **4.3. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Fläche**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der GRZ und der Wandhöhe. Sie setzen den Rahmen für eine städtebaulich verträgliche Bebauung. So sorgt eine Festsetzung der Wandhöhen auf maximal 9 m für eine Begrenzung der Baukörper, so dass sowohl auf das Landschaftsbild als auch auf die Belange der angrenzenden Gebiete Rücksicht genommen wird. Die maximale Wandhöhe erhöht sich damit um 2 m. Die Anzahl der maximalen Vollgeschosse bleibt unverändert.

Für Sonstige Sondergebiete gilt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO grundsätzlich eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Für den geplanten Einzelhandel ist diese jedoch insbesondere wegen der erforderlichen Errichtung einer großen Anzahl von Stellplätzen nicht ausreichend, so dass hier gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis auf 0,9 für Stellplätze eingeräumt wird.

Für Nebenanlagen gilt die maximale Überschreitung der GRZ von 50%. Die hier getroffene Regelung soll demnach keine Überschreitung der GRZ zugunsten von festen Hochbauten erlauben, sondern im Wesentlichen Flächen für Stellplätze ermöglichen, insbesondere da die Parkplatzfläche einmal wöchentlich als Standplatz für den Bauernmarkt zur Stärkung regionaler Vermarkter genutzt wird. Gleichzeitig sind die Stellplätze zum Teil als mit Rasengittersteinen zu befestigende Flächen festgesetzt, um die Versickerung von Oberflächenwasser zu fördern. Zusätzlich sei hinsichtlich der Überschreitungsmöglichkeit der GRZ darauf verwiesen, dass die damit mögliche Versiegelung bereits in vergleichbarem Umfang besteht. Die amtliche Grundstücksfläche der Flurnummer 580/3 beträgt 9.730 m<sup>2</sup>. Aus dem Luftbild konnte ein derzeitiger Grünflächenbestand von ca. 870 m<sup>2</sup> ermittelt werden, was einem Anteil von knapp 9% entspricht. Die versiegelten Flächen nehmen dabei mehr als 90% der Flächen ein. Die vorliegende Planung umfasst knapp 1.185 m<sup>2</sup> Grünflächen, was einem Anteil von ca. 12% entspricht.

Damit ist im Sondergebiet auf dem Flurstück 580/3 mit einer amtlichen Fläche von 9.730 m<sup>2</sup> möglich:

	Maximal zulässige Grundfläche	
	relativ	absolut
<b>Bauliche Anlagen</b>	0,45	4.379 m <sup>2</sup>
<b>Zusätzliche Stellplatz- und Zufahrtsflächen</b> → Überschreitung der GRZ durch Stellplätze/Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 S. 3	bis 0,9	4.379 m <sup>2</sup> (zusätzlich zu baulichen Anlagen im Rahmen der zulässigen GRZ von 0,45)
<b>Garagen, Nebenanlagen, bauliche Anlage unterhalb der Geländeoberfläche</b> → Überschreitung der GRZ durch im Sinne des § 19 Abs. 4 S. 2	bis 0,675	2.190 m <sup>2</sup> (zusätzlich zu baulichen Anlagen im Rahmen der zulässigen GRZ von 0,45)

Die zusätzlichen Stellplatz- und Zufahrtsflächen bilden dabei eine Schnittmenge. Insgesamt dürfen im Sondergebiet maximal 8.757 m<sup>2</sup> überbaut werden, wobei mit den Festsetzungen feste Hochbauten (inkl. Nebenanlagen und Garagen) auf einen maximalen Anteil von 0,675 beschränkt sind (GRZ 0,4 + 50% Überschreitung).

#### 4.4. Bauweise

Die Bauweise bleibt im Vergleich zum Ursprungsplan unverändert und wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichend festgesetzt. Dies ist erforderlich, da aufgrund einer Gebäudelänge von mehr als 50 m die planerischen Zielsetzungen mit einer offenen Bauweise nicht umgesetzt werden könnten. Eine geschlossene Bauweise ohne seitliche Grenzabstände wird nicht angestrebt, da sie im Widerspruch zu den lokalen Gegebenheiten des angrenzenden Gewerbegebiets stehen würde. Eine Grenzbebauung ist ausschließlich entlang der Flurstücksgrenze zu Flurnummer 580/17 zulässig. Das Baufenster beschränkt die Grenzbebauung dabei jedoch auf eine mögliche Gesamtlänge von knapp 15 m. In den übrigen Bereichen gewährleistet das Baufenster einen Mindestabstand von 3 m in Richtung der angrenzenden Grundstücke und erlaubt in seiner Ausdehnung Gebäudelängen von max. 112 m.

#### 4.5. Abstandsflächen

Es erfolgt abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO eine Verringerung der Abstandsflächen der in Sondergebieten allgemein gültigen Tiefe von 0,4 H. Demgemäß erfolgt die Festsetzung eines abweichenden Maßes der Tiefe der Abstandsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB auf 0,2 H. Es gilt ein Mindestabstand von 3 m.

Städtebaulich ist dies erforderlich, um das Vorhaben bezüglich der Abstandsflächen in der hierfür vorgesehenen Position und der für eine wirtschaftliche Entwicklung erforderlichen Mindestgröße und -höhe der Gebäude realisieren zu können. Daher ist es notwendig, im Bebauungsplan Regelungen zu treffen, die eine von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO verringerte Abstandsfläche der zukünftigen Bebauung zulässt.

Da das Grundstück von Gewerbeflächen umgeben ist, für die ein Maß von 0,2 H gültig ist, ist die Abweichung als eine verhältnismäßige Unterschreitung einzustufen, zumal sich das Erfordernis der Ausweisung eines Sondergebiets und der damit allgemein gültigen Tiefe von 0,4 H lediglich durch die Verkaufsfläche des neu anzusiedelnden ALDI-Marktes (großflächiger Einzelhandel) begründet. Bisher galt für das Grundstück die für Gewerbegebiete allgemein gültige Tiefe von 0,2 H. Ausgehend von einem Gebäudekomplex mit einer Wandhöhe von 9 m und einem Satteldach mit einer Neigung von 15° veranschaulichen die nachfolgende Abbildung sowie Tabelle die Abstandsflächenverkürzung anhand einer Darstellung der Abstandsflächen für das für Sondergebiete allgemeingültige Maß von 0,4 H und dem für das festgesetzte, abweichende Maß von 0,2 H.

Nachteilige Auswirkungen auf nachbarrechtliche Belange sind nicht erkennbar. Eine ausreichende Belichtung, Belüftung sowie die Anforderungen an den Brandschutz bleiben gewahrt.

In Richtung Nord, West und Süd grenzen ausschließlich öffentliche Grün- und Verkehrsflächen an. Die Mitte der Verkehrsflächen werden durch die Abstandsflächen nicht überschritten.

Auch für die bebauten westlich angrenzenden Nachbargrundstücke führt die Verkürzung der Abstandsfläche zu keiner erkennbaren nachteiligen Wirkung. Von den Abstandsflächenunterschreitungen sind bei den derzeitigen Bestandsbauten der Waschanlage auf dem östlich angrenzenden Flurstück Nr. 580/26 aufgrund der Art des Gewerbebetriebs bzw. der baulichen Anlagen und deren Ausrichtung keine Fassaden betroffen, die zur Belüftung oder Belichtung notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen umfassen.

Das bestehende und kürzlich errichtete Hotel auf dem östlich angrenzenden Flurstück Nr. 580/2 liegt in einem Abstand von über 20 m zur östlichen Baugrenze des Sondergebiets. Die dem Sondergebiet zugewandten Fassaden des Hotels sind nach Westen ausgerichtet, weshalb keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belichtung gegeben sind. Auch die Belüftung ist durch den Abstand ausreichend gewährleistet. Hinsichtlich des Sozialabstands sind keine Beeinträchtigungen gegeben, da die Westfassade des Hotels der Gebäuderückseite des Nahversorgungszentrum zugewandt ist. Das innerhalb des SO geplante Gebäude bietet damit eine Abschirmwirkung gegenüber der mit dem Nahversorgungszentrum verbundenen Nutzungsaktivitäten des Sondergebiets.

Der geringste Abstand zwischen der Baugrenze des Sondergebiets sowie den Bestandsbauten des westlich angrenzenden Gewerbegebiets beträgt aktuell 7,9 m. Das Mindestmaß des Abstandsflächenrechts von 3 m gewährleistet einen einzuhaltenden Mindestabstand von 6 m zwischen auf den Grundstücken zu errichtenden Gebäuden. Ein Brandüberschlag ist daher nicht zu befürchten.

## ABSTANDSFLÄCHENPLAN

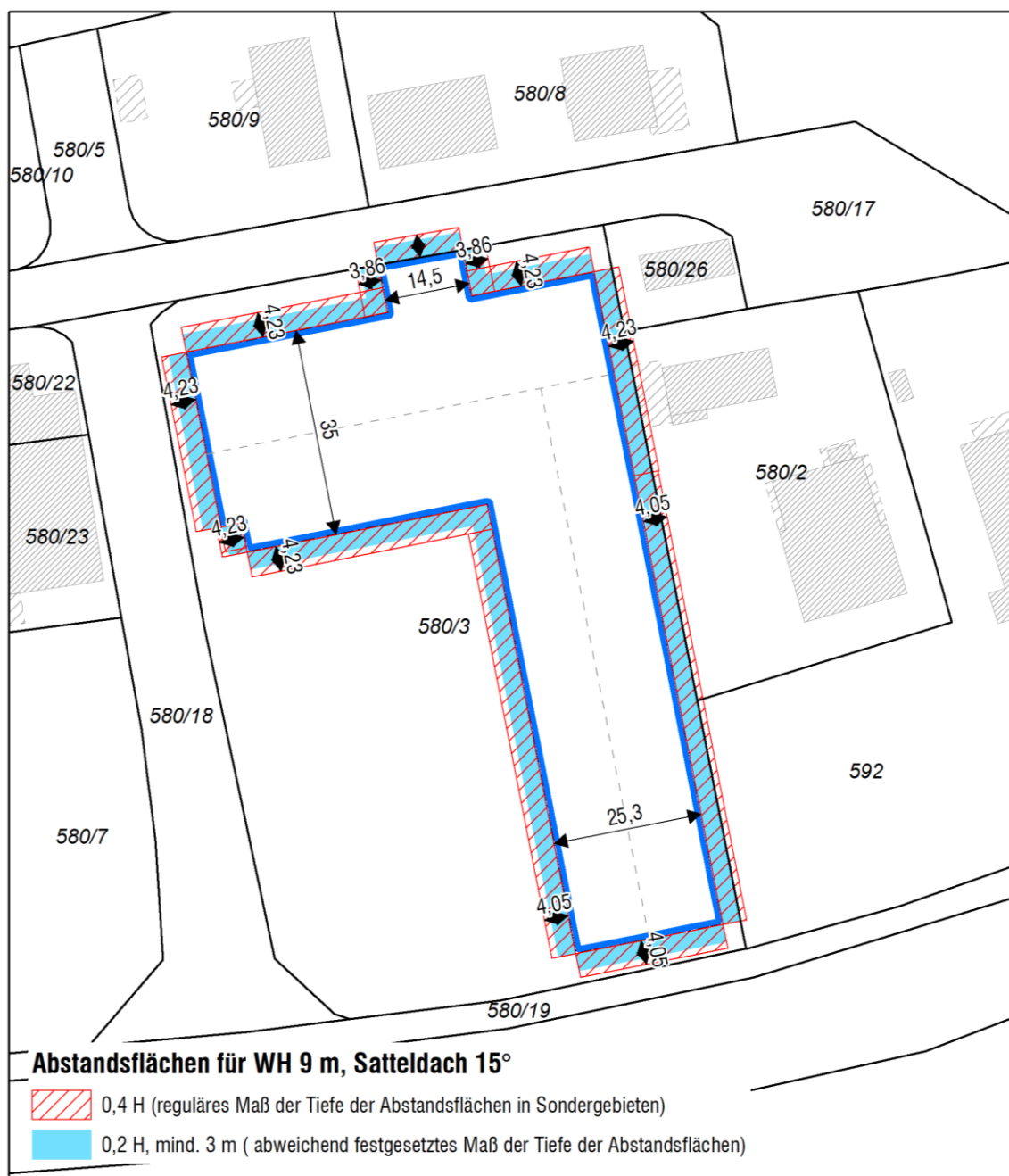


Abbildung 7: Abstandsflächenplan

**Tabelle 1: Berechnete Abstandsflächen zum Abstandsflächenplan**

**Abstandsflächen für WH 9 m, Satteldach 15°**

Gebäudebreite	35,00	25,30	14,50
Wandhöhe	9,00	9,00	9,00
Dachhöhe	4,69	3,39	1,94
H (Wandhöhe + 1/3 Dachhöhe)	10,56	10,13	9,65
<b>Abstandsfläche (0,4 H)</b>	<b>4,23</b>	<b>4,05</b>	<b>3,86</b>
<b>Abstandsfläche (0,2 H)</b>	<b>2,11</b>	<b>2,03</b>	<b>1,93</b>
	<b>= &gt; 3 m</b>	<b>= &gt; 3 m</b>	<b>= &gt; 3 m</b>

#### 4.6. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Mit der Ausweisung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen, die eine bedarfsorientierte Unterbringung der erforderlichen Stellplatzzahl gewährleisten, erfolgt die Festsetzung einer zusätzlich möglichen Zufahrt zum Grundstück von der Hauptstraße. Hierfür muss ein Teil der öffentlichen Grünflächen weichen. Um die Versickerung von Regenwasser in diesem Bereich aufrecht zu erhalten, sind die Stellplätze in diesen Bereichen mit Rasengittersteinen anzulegen.

Die Errichtung von Stellplätzen erfolgt gemäß der gemeindlichen Stellplatzverordnung. Ausgenommen sind hiervon die Regelungen § 3 Nr. 9 (Anzahl der Zufahrten), Nr. 10 (versickerungsfähige Befestigungen) sowie Nr. 11 (Bepflanzungsstreifen innerhalb Stellplatzfläche), was aus betriebstechnischen Gründen und der begrenzten Platzverhältnisse erforderlich ist. Als versickerungsfähig zu gestaltende Stellplätze (Rasengittersteine) sind jedoch die Stellplätze entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze im Bebauungsplan festgesetzt. Die für Stellplätze vorgesehenen Flächen werden zeichnerisch entsprechend der Anforderungen der Betreiber dargestellt.

Für mögliche kleinflächige Nebenanlagen wie Trafostationen, Stromkästen, Verflüssiger oder Ladesäulen soll die Möglichkeit bestehen, diese auch innerhalb der Grünflächen zu positionieren. Der Bebauungsplan enthält hierfür eine entsprechende Festsetzung. Zudem werden Elektroladesäulen innerhalb der Außenanlagen in den Festsetzungen als explizit zulässig erklärt.

Für die östlichen angrenzenden Flurstücke 580/26, 580/2 sowie 592 regelt der Bebauungsplan neben den Baugrenzen zusätzlich die Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der Baufenster. Dies ist erforderlich, da diese im Ursprungsplan nicht gesondert geregelt sind, die Baugrenze in diesem aber noch bis zur Grundstücksgrenze verlaufen. Aus Gründen des Bestimmtheitsgebots im Zusammenhang mit dem Abstandsflächenrecht werden die Baugrenzen in der 5. Änderung angepasst und mit einem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Aufgrund dessen ist die Regelung zu den Nebenanlagen erforderlich, um eine Grenzbebauung für Nebenanlagen weiterhin zu ermöglichen.

Sonstige Gestaltungsvorschriften und grünordnerische Maßnahmen wurden weitestgehend aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Tegernheim Nord“ übernommen.



#### 4.7. Grünordnung

Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen folgende Schwerpunkte:

- Eingrünung des Sondergebietes entlang der Grundstücksgrenzen durch Grünflächen und vereinzelte Gehölzpflanzungen. Die Lage der Bäume kann bei Bedarf den Baukörpern angepasst werden.
- Erhaltung bestehender Gehölze

#### 4.8. Flächenbilanz

<b>Flächennutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Anteil</b>
<b>Gewerbegebiet</b>	<b>1.020 m<sup>2</sup></b>	<b>10%</b>
<b>Sondergebiet</b>	<b>10.070 m<sup>2</sup></b>	<b>90%</b>
Baufenster	4.497 m <sup>2</sup>	45%
Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	4.137 m <sup>2</sup>	41%
Fußweg	7 m <sup>2</sup>	0%
Private Grünflächen	1.182 m <sup>2</sup>	12%
Öffentliche Grünflächen	190 m <sup>2</sup>	2%
Verkehrsfläche	57 m <sup>2</sup>	1%
<b>Fläche gesamt (Geltungsbereich)</b>	<b>11.090 m<sup>2</sup></b>	

## **5. Natur- und Umweltschutz**

### Schutzgut Klima, Schutzgut Mensch (Lärm/Verkehr/Erholung)

Mit der Verbauung können kleinflächige Veränderungen der lokalklimatischen Gegebenheiten einhergehen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimahaushalts können aufgrund der geringfügigen Veränderungen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Mit der Verbesserung der Nahversorgung können sich Emissionen von Luftschadstoffen und Lärm durch den Zuliefer- sowie Kundenverkehr erhöhen. Da die Umgebung verkehrstechnisch jedoch ohnehin stark beansprucht ist, ist von keinen erheblichen Veränderungen auszugehen. Der südliche Teil des Geltungsbereiches steht lärmtechnisch bereits unter dem Einfluss einer Hauptverkehrsstraße. Erheblichen Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Eine Bedeutung für die Erholungsfunktion im Plangebiet ist nicht gegeben.

### Schutzgut Landschaftsbild

Durch die geplante Nutzung als Sondergebiet und die damit verbundene Errichtung eines neuen und größeren Gebäudes im Bereich des Bestandsgebäudes werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild erwartet, da sich das Gebäude in die von Bebauung geprägte Umgebung einfügt. Weiter ist das Landschaftsbild durch die Verkehrsinfrastruktur bereits stark beeinflusst. Die Veränderungen im Vergleich zur Bestandsnutzung innerhalb des Geltungsbereichs beschränken sich auf die nach Westen gerichtete Erweiterung des bestehenden Gebäudes und die Entfernung einzelner Grünflächen innerhalb der Stellplatzflächen. Visuell ist somit nur von geringfügigen Veränderungen auszugehen.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen, Schutzgebiete

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich weder Flächen der Amtlichen Biotopkartierung noch Schutzgebiete. Ca. 650 m südlich des Planungsgebiets befindet sich entlang der Donau das Vogelschutzgebiet-Gebiet „Donau zwischen Regensburg und Straubing“ (7040-471). In nördlicher Richtung befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 m das FFH-Gebiet Trockenhänge bei Regensburg (6938-301). Landschaftsschutzgebiete befinden sich nördlich und südlich von Tegernheim sowie ein FFH-Gebiet nördlich von Tegernheim. Das Vorhaben wirkt sich in keinerlei Beziehung auf die Schutzgebiete aus.

Durch die Standortwahl werden keine hochwertigen bzw. geschützten Lebensräume in Anspruch genommen, da es sich fast ausschließlich um bereits versiegelte Bereiche handelt. Innerhalb der bestehenden Stellplatzfläche befinden sich insgesamt sechs einzelne Grünflächen mit einer maximalen Ausdehnung von je 13 m<sup>2</sup> und vereinzelt Gehölzen, welche aufgrund des betriebstechnisch erforderlichen Stellplatzbedarfs entfernt werden müssen. Die Gehölzstrukturen stellen potenzielle Nist-, Brut- und Nahrungshabitate dar und sind außerhalb der Brutperiode zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu entfernen. Das zu entfernende Bestandsgebäude weist keine potentiellen Habitate für Vögel und Fledermäuse auf.

### Schutzgut Boden und Wasser

In Teilbereichen kommt es zu einer Versiegelung von bislang unbefestigten Flächen und damit zu Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Dieser verliert dadurch seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum und Lebensgrundlage, Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen sowie seine Filter- und Pufferfunktion. Dies betrifft in erster Linie eine zusätzliche Stellplatzfläche entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze. Mit einer Verwendung von Rasengittersteinen kann den negativen Auswirkungen

entgegengewirkt werden. Wegfallende Grünflächen innerhalb der Parkplatzflächen werden flächenmäßig ersetzt. Im Vergleich zum derzeitigen Zustand ist daher von geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens auszugehen. Der Umfang der Grünflächen bleibt in der Summe im Plangebiet erhalten bzw. liegt sogar etwas höher. Innerhalb des Flurstücks 580/3 umfassen die Grünflächen derzeit eine Gesamtfläche von ca. 860 m<sup>2</sup>. Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen im Umfang von knapp 1.185 m<sup>2</sup> gewährleisten eine Eingrünung des Grundstücks.

Oberflächengewässer fehlen im Plangebiet. Mit einer Distanz von ca. 850 m liegt die Donau südlich des Plangebiets und damit außerhalb des Eingriffsbereichs und Wirkraums des Vorhabens. Wasserschutzrechtliche Schutzgebiete sind im Plangebiet bzw. in dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden. Das Gebiet liegt innerhalb der Hochwassergefahrenflächen eines extremen Hochwassers.

## **6. ANLAGEN**

CIMA (2020): Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Ansiedlung eines Aldi  
Lebensmitteldiscounters inkl. Agglomerationsprüfung