



Gemeinde Tegernheim
Landkreis Regensburg

**Bebauungsplan „Nördlich der Hauptstraße zwischen Bayerwald- und Weinbergstraße“
mit integriertem Grünordnungsplan**

Begründung

Rechtsverbindliche Fassung vom 22.09.2022

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Gemeinde Tegernheim
vertreten durch den
1. Bürgermeister Max Kollmannsberger

Ringstraße 47
93105 Tegernheim

Planverfasser: **TB|MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: **Jeroen Erhardt**
M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

Adrian Merdes
Stadtplaner ByAK

Nicolas Schmelter
B.Sc. Landschaftsplanung und Landschaftsarchitektur

Planstand Rechtsverbindliche Fassung vom 22.09.2022

Nürnberg, 22.09.2022
TB|MARKERT

Ort, 22.09.2022
Gemeinde Tegernheim

Adrian Merdes

1. Bürgermeister Max Kollmannsberger

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	4
A.1	Anlass und Erfordernis	4
A.2	Ziele und Zwecke	4
A.3	Verfahren	4
A.4	Ausgangssituation	7
A.4.1	Lage im Gemeindegebiet und Eigentumsanteile	7
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	7
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	13
A.5.1	Übergeordnete Planungen	13
A.5.2	Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan	17
A.5.3	Naturschutzrecht	18
A.5.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	19
A.5.5	Immissionsschutz	24
A.5.6	Denkmalschutz	24
A.6	Planinhalt	25
A.6.1	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	25
A.6.2	Räumlicher Geltungsbereich	26
A.6.3	Maß der baulichen Nutzung	27
A.6.4	Bauweise	30
A.6.5	Zahl der Wohnungen, Mindestbaugrundstücksgröße	30
A.6.6	Bestandsschutz	33
A.6.7	Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO	34
A.6.8	Grünordnung	36
A.6.9	Erschließung, Ver- und Entsorgung	39
A.6.10	Abstandsflächensatzung	40
A.6.11	Flächenbilanz	40
A.7	Wesentliche Auswirkungen der Planung	40
A.7.1	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes	40
A.7.2	Referenzliste mit Quellen	43
B	Rechtsgrundlagen	45
C	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	45
D	Verzeichnis der Anlagen	46

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Die Gemeinde Tegernheim verfolgt das Ziel, das Wohnungsangebot im Innenbereich des Gemeindegebietes zu sichern und nachhaltig zu entwickeln. Aktuell bemisst sich das zulässige bauliche Maß zu großen Teilen nach dem baulichen Zusammenhang (§ 34 BauGB). Durch die Nähe zur Stadt Regensburg entstand in den letzten Jahren ein erhöhter Siedlungsdruck. Dieser führte im Plangebiet zu Bauvorhaben, die die Maßvorgaben nach § 34 BauGB ausreizen und damit zu einer sukzessiven Anhebung der Zulässigkeitsmaßstäbe beitragen.

Die Gemeinde Tegernheim möchte grundsätzlich Nachverdichtung zulassen. Ohne weitere Steuerung besteht jedoch die Gefahr einer ungeordneten Entwicklung und einer Erhöhung der Zulässigkeitsmaßstäbe für das Maß der baulichen Nutzung.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Innerortsbereiche zu erreichen, wird der vorliegende Bebauungsplan „Nördlich der Hauptstraße zwischen Bayerwald- und Weinbergstraße“ nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

A.2 Ziele und Zwecke

Ziel der Planung ist es, die bauliche Entwicklung im Gebiet in geordnete und landschaftsverträgliche Bahnen zu lenken. Mit dem geplanten Vorhaben sollen die Rahmenbedingungen für eine sinnvolle und nachhaltige bauliche Entwicklung geschaffen werden.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Nördlich der Hauptstraße zwischen Bayerwald- und Weinbergstraße“ sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Steuerung der Nachverdichtung sowie Begrenzung der Versiegelung im Plangebiet
- Förderung der ökologischen Durchgängigkeit
- Geordnete Bebauung von Baulücken
- Förderung einer verträglichen Innenentwicklung (Verträgliches Nutzungsmaß und Baustrukturen)

Hierzu werden relevante und wirksame Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gefasst. Eine Steuerung für die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung, Verkehrsflächen sowie die Festlegung überbaubarer Flächen ist nicht erforderlich, sie sollen sich weiterhin nach § 34 BauGB bemessen. Der Bebauungsplan wird daher als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

A.3 Verfahren

Für das Plangebiet existiert bisher noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der Gemeinderat der Gemeinde Tegernheim hat in seiner Sitzung am 15.07.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „Nördlich der Hauptstraße zwischen Bayerwald- und Weinbergstraße“ aufzustellen.

Der Umgriff des Plangebiets befindet sich im Rahmen der Nettoberechnung unter Berücksichtigung der GRZ zwischen 20.000 m² und 70.000 m². Im Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB, ist daher die Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls notwendig. Diese Vorprüfung wurde – Stand: 11.06.2021 – durchgeführt und kommt zu dem Ergebnis, dass die

Anwendung des beschleunigten Verfahrens für die vorliegende Bebauungsplanerstellung als angemessen eingeschätzt wird, da folgende Kriterien erfüllt werden.

- Der Umgriff des Plangebiets beträgt zwischen 20.000 und 70.000 m² und unterliegt somit § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB. Folglich ist die Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls zwingend notwendig.
- Durch die Bebauungsplanaufstellung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.
- Auch bestehen keine Anhaltspunkte für die notwendige Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann gem. Abs. 2 Nr. 1 für die vorliegenden Bebauungsplanänderung auf folgende Inhalte und Verfahrensschritte verzichtet werden:

- Nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Von dieser Möglichkeit wird kein Gebrauch gemacht, d. h. es erfolgte eine frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der Öffentlichkeit.
- Nach § 13 Abs. 3 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

In der Sitzung vom 01.10.2022 hat der Bauausschuss der Gemeinde Tegernheim die Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich der Hauptstraße zwischen Bayerwald- und Weinbergstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.10.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Nördlich der Hauptstraße zwischen Bayerwald- und Weinbergstraße“ in der Fassung vom 15.07.2021 hat in der Zeit vom 25.10.2021 bis 26.11.2021 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Nördlich der Hauptstraße zwischen Bayerwald- und Weinbergstraße“ in der Fassung vom 15.07.2021 hat parallel dazu in der Zeit vom 25.10.2021 bis 26.11.2021 stattgefunden.

Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich der Hauptstraße zwischen Bayerwald- und Weinbergstraße“ in der Fassung vom 03.03.2022 hat in der Zeit vom 30.05.2022 bis 08.07.2022 stattgefunden.

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich der Hauptstraße zwischen Bayerwald- und Weinbergstraße“ in der Fassung vom 03.03.2022 hat parallel dazu in der Zeit vom 30.05.2022 bis 08.07.2022 stattgefunden.

Die Gemeinde Tegernheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.09.2022 den Bebauungsplan „Nördlich der Hauptstraße zwischen Bayerwald- und Weinbergstraße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.09.2022 als Satzung beschlossen.

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Lage im Gemeindegebiet und Eigentumsanteile

Die Gemeinde Tegernheim liegt im Oberpfälzer Landkreis Regensburg an der östlichen Grenze zum Stadtgebiet Regensburg. Das Plangebiet befindet sich nördlich der Hauptstraße Tegernheims und wird durch diese sowie die Bayerwaldstraße und Weinbergstraße begrenzt. Die nördliche Grenze bildet der bereits bestehende Bebauungsplan Nr.12 „Jurastraße“ (Stand: 12.03.1987). Ursprünglich sollte der gesamte Bereich nördlich der Hauptstraße, in dem es noch keine Bebauungspläne gibt überplant werden. Der jetzige Geltungsbereich beruht auf einer Analyse der Gemeinde, welche anhand der Anzahl der Baugenehmigungen seit 2016 und der Anzahl der Baulücken herausarbeitet, wo zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses ein städtebaulicher Bedarf tatsächlich bestand.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich über folgende Flurstücke (Gemarkung Tegernheim) bzw. Teile davon:

215, 215/1, 215/2, 217, 217/1 - 217/4, 218 - 221, 221/1, 221/2, 221/3, 226, 226/1, 226/3, 226/4, 226/7 - 226/19, 226/23, 226/27 - 226/30, 226/33, 226/34, 229, 229/2 - 229/7, 230, 230/2, 230/3, 231, 231/1, 231/2, 231/4, 232, 233, 233/1, 233/2, 235, 235/1, 235/2, 237, 237/4, 238, 238/1, 238/4 - 238/7, 241/1, 241/2, 241/5, 241/6, 243, 243/1, 244, 246, 247, 247/1, 247/2 - 247/9, 247/12, 303, 303/1, 303/2, 303/3, 303/11, 304, 304/1, 305, 305/1, 305/3, 305/4, 305/5, 307, 307/1, 307/2, 310, 312, 312/1, 312/2, 314, 315, 315/1, 316, 318/1, 318/2, 318/3, 321, 323, 324, 326/1, 327/1, 327/2, 328, 329, 330, 330/1, 330/2, 331, 331/1, 331/2, 331/3, 332, 332/2, 332/3, 332/4, 334, 334/1, 334/3, 336, 336/1 - 336/5, 341, 2932, 2932/2, 2932/3, 2932/4, 2936

Die Grundstücke befinden sich, bis auf Straßenflurstücke, alle in privatem Besitz.

A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

A.4.2.1 Nutzungen

Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch Wohnnutzung geprägt. Es gibt lediglich zwei abweichende Nutzungen im Bereich der Dienstleistungen, eine Bank und ein Geschäft für elektronische Haushaltsgeräte. Beide abweichende Nutzungen sind in Gebäuden entlang der Hauptstraße verortet.

A.4.2.2 Verkehrserschließung

Die Hauptstraße bildet die südliche Grenze des Plangebiets und erstreckt sich von West nach Ost durch die Gemeinde Tegernheim. Richtung Westen ist die Autobahn A3 über die Hauptstraße und den Odessa-Ring innerhalb von 8 km erreichbar. Ebenfalls nach 8 km in Richtung Westen kann über die Frankenstraße die A93 befahren werden. Richtung Osten kann innerhalb von 8 km die Bundesautobahn A3 über die Anschlussstelle Neutraubling befahren werden. Das Zentrum der Stadt Regensburg liegt etwa 8 km vom Planungsgebiet entfernt.

Eine ÖPNV-Anbindung besteht durch die Busverbindung der Liniennummer 5, welche die Haltestelle „Tegernheim Weinbergstraße“ im Süden des Plangebiets anfährt. Die Busstrecke

nach Regensburg beträgt circa 8 km, wodurch das Zentrum mit dem Bus in etwa 20min erreicht werden kann.

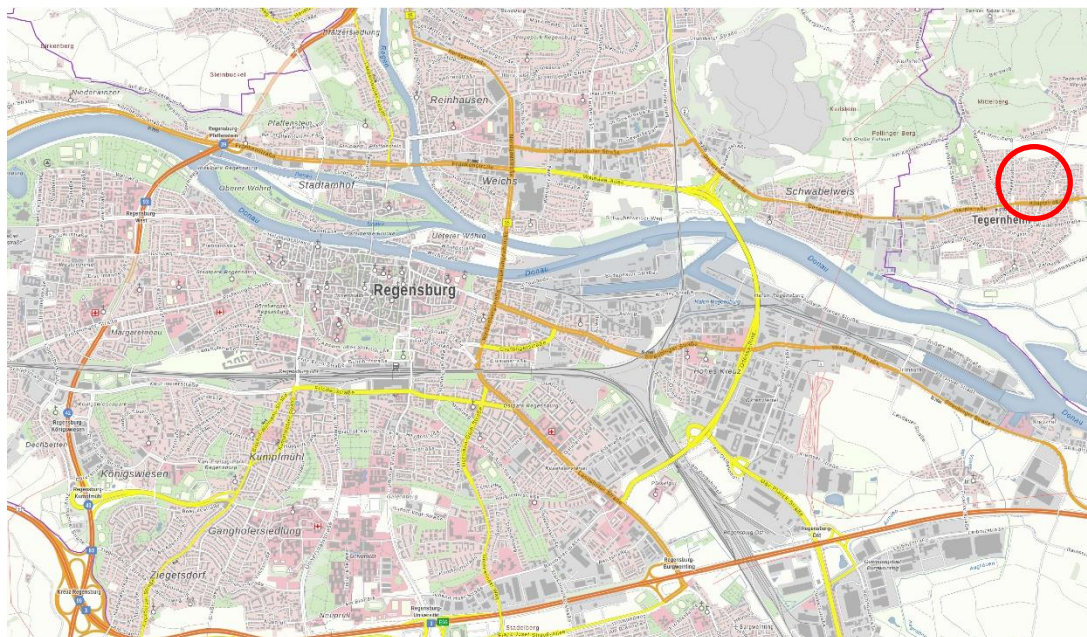


Abbildung 1. Plangebiet (rot umrandet) mit umliegenden Straßen

Plangrundlage: Digitale Ortskarte DOK © Bay. Vermessungsverwaltung, 2021 (ohne Maßstab)

A.4.2.3 Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild in Tegernheim wird im Wesentlichen durch Wohnnutzung geprägt. Dabei handelt es sich hauptsächlich um freistehende Wohngebäude, aber auch um Doppel- sowie Reihenhäuser. Eine Tendenz zu einheitlichen Dachformen innerhalb der Gemeinde ist zu erkennen. Es sind vor allem Satteldächer, versetzte Satteldächer sowie Walmdächer vorhanden. Des Weiteren weisen die Grundstücke meist große Gärten auf, sodass Tegernheim generell eine geringe Versiegelung aufweist. Innerhalb der letzten Jahre ist es in Teilen der Gemeinde zu einer Überformung sowie einer damit einhergehenden Versiegelung gekommen, die anhand von vereinzelt größeren Mehrfamilienhäusern erkennbar ist.

Die Umgebung des Gemeindegebiet ist in allen Richtungen von landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Lediglich am westlichen Ortsrand befindet sich ein Gewerbegebiet. Etwa 500 m südlich des bebauten Ortsrandes fließt die Donau. Im Norden des Gemeindegebietes befinden sich große Waldflächen.

A.4.2.4 Maß der baulichen Nutzung

Im Vorfeld der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgte eine eingehende Auseinandersetzung mit dem gewachsenen Bestand sowie dem bestehenden Baurecht. Eine Bestandsaufnahme sowie -analyse wurde vorgenommen. Diese umfassten sowohl vor Ort Begehungen inklusive Fotodokumentation als auch die Ermittlung des bestehenden Baurechts und grafische Auswertungen der digitalen Flurkarte. Nachfolgend werden die wichtigsten Erkenntnisse für das Gesamtgebiet und dessen Umgebung anhand von Analysekarten veranschaulicht.

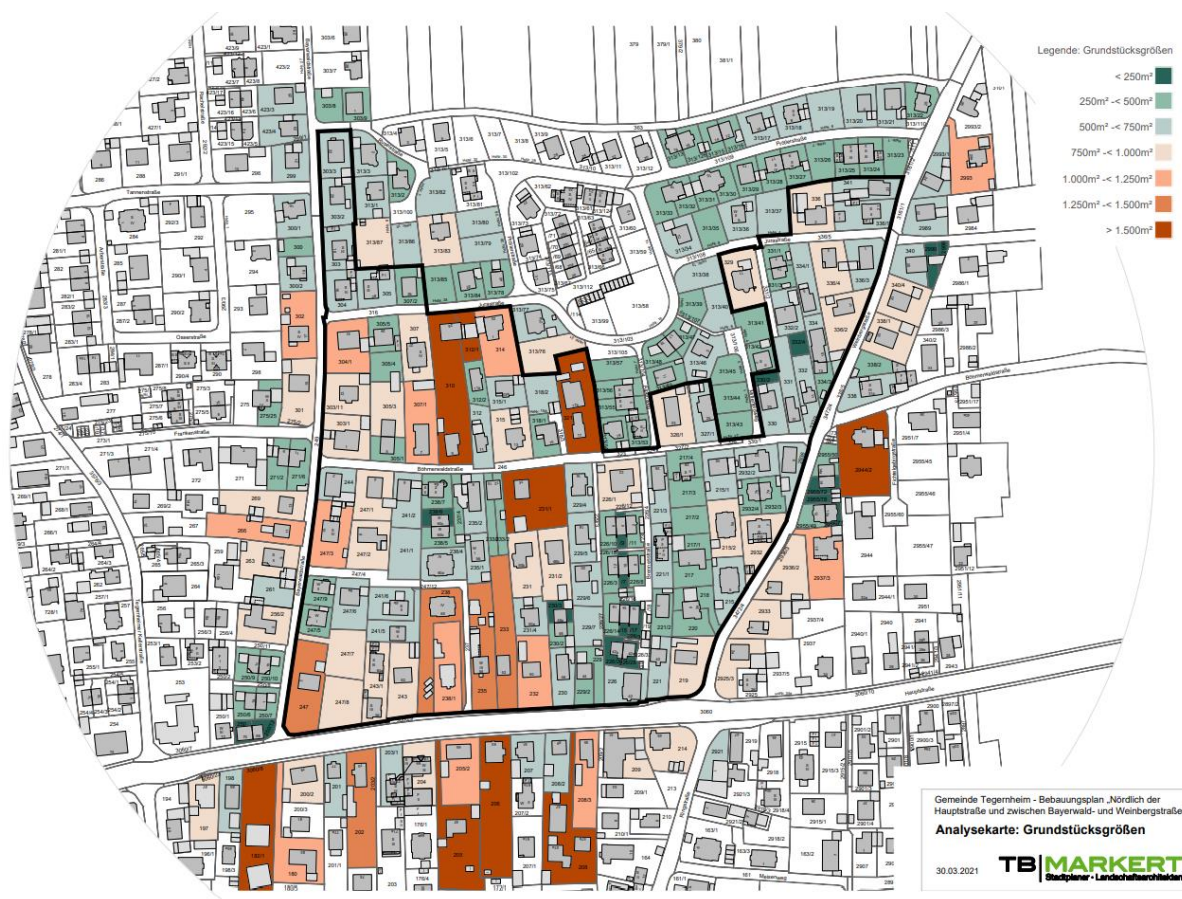


Abbildung 2. Analysekarte Grundstücksgrößen

Plangrundlage: Digitale Flurkarte © Bay. Vermessungsverwaltung 2021 (ohne Maßstab)

Als Grundlage für die Ermittlung der Grundstücksgrößen diente eine digitale Auswertung der Digitalen Flurkarte (DFK). Es lässt sich erkennen, dass der Großteil der Grundstücke eine Größe zwischen 250 und 1.000 m² besitzen. Nur vereinzelt lässt sich eine Grundstücksgröße von unter 250 m² finden. Gebäuden auf diesen Grundstücken sind zumeist Doppel- oder Reihenhäuser, teilweise sind die Grundstücke unbebaut. Über 1.000 m² Größe besitzen häufig langgezogene Grundstücke, die der Erschließungssituation vor Ort geschuldet sind. Drei Grundstücke im Plangebiet erreichen eine Größe von über 1.500 m², zwei von ihnen sind jedoch durch zwei Wohngebäude bebaut.

Insgesamt lässt sich eine starke Heterogenität der Grundstücksgrößen beobachten. Auffällig ist, dass im Osten des Plangebiets ziemlich einheitlich eher kleinere Grundstücksgrößen bis 1.000 m² auftreten. Dahingegen sind im Westen deutlich mehr Grundstücke über 1.000 m² vertreten.

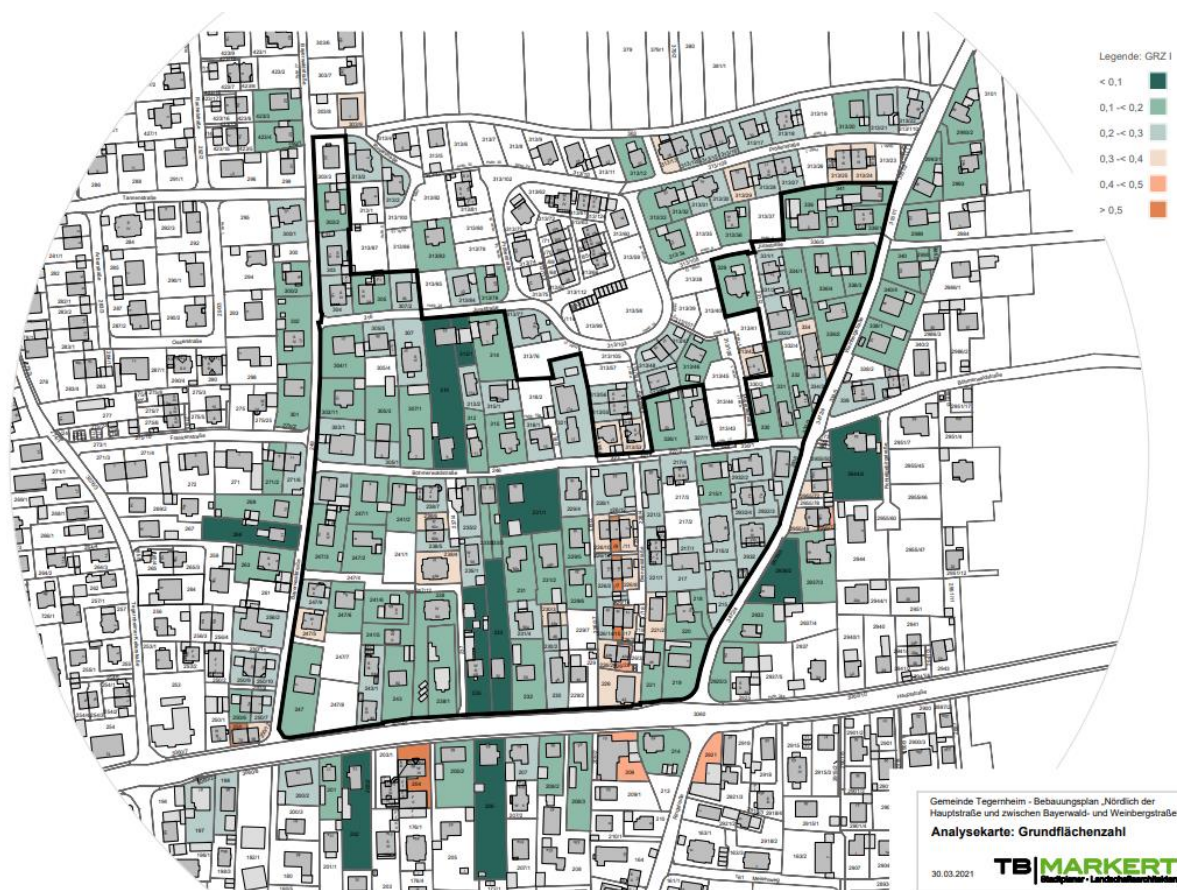


Abbildung 3. Analysekarte Grundflächenzahl

Plangrundlage: Digitale Flurkarte © Bay. Vermessungsverwaltung 2021 (ohne Maßstab)

Als Grundlage für die Ermittlung der baulichen Dichte im Sinne der GRZ dient die Aufnahme der bestehenden Versiegelung durch grafische Ermittlung bzw. durch Auswertung aktueller Baugenehmigungen.

Die GRZ im Plangebiet weist eine Dichte von 0,06 bis 0,52 auf. Dabei tritt eine GRZ von 0,1 bis 0,2 am häufigsten auf. Ein Wert von unter 0,1 ist nur auf den Grundstücken mit einer Grundstücksgröße von über 1.250m² zu verzeichnen. Dies verdeutlicht, dass unabhängig von der Grundstücksgröße eine kontinuierliche kleinteilige Bebauung im Plangebiet vorhanden ist. Eine GRZ von über 0,4 kann lediglich im Zentrum des Plangebiets festgestellt werden, hierbei vorrangig bei Reihenhausmittelscheiben bzw. einer Doppelhaushälfte entlang der Brennerstraße.

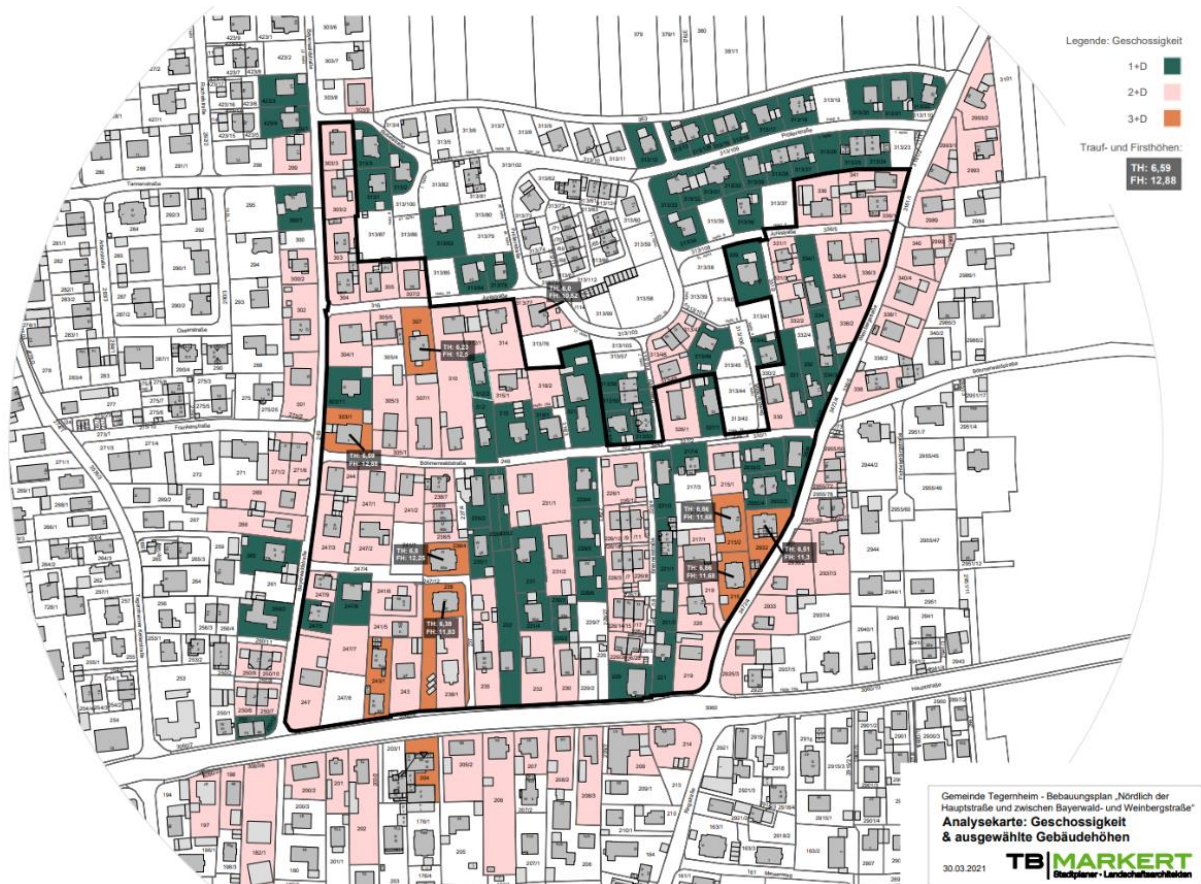


Abbildung 4. Analysekarte Geschossigkeit und ausgewählte Gebäudehöhen

Plangrundlage: Digitale Flurkarte © Bay. Vermessungsverwaltung 2021 (ohne Maßstab)

Als Grundlage für die Ermittlung der Zahl der Vollgeschosse dienen die Erkenntnisse aus der Bestandsaufnahme. Diese wurden mithilfe ausgewählter Baugenehmigungen verifiziert. Die genauen Höhenangaben der höchsten Gebäude im Plangebiet wurden ebenfalls anhand der Baugenehmigungen ermittelt.

Die Geschossigkeit im betrachteten Bereich beschränkt sich überwiegend auf ein- bis zweigeschossige Bauten mit Dachgeschoss. Dreigeschossige Gebäude liegen lediglich dann vor, wenn Dachgeschosse in Form eines Vollgeschosses ausgebaut wurden. Dies ist der Fall, wenn mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m besitzen. Insgesamt befinden sich sieben solcher Gebäude im Bestand. Eine Konzentration in Form von drei der Gebäude findet sich an der Weinbergstraße im Südosten des Plangebiets. Aber auch im Westen lassen sich dreigeschossige Bauten verzeichnen. Hierzu gehört das Gebäude in der Böhmerwaldstraße 1 mit der höchsten Wandhöhe (7,02) m und der höchsten Firsthöhe (12,88) m des Gebiets. Bei den Gebäuden handelt es sich im Wesentlichen um Bebauung, die in den letzten Jahren zu einem sukzessiven Anstieg der Nutzungsdichte im Gebiet geführt haben.

Nördlich des Plangebiets ist ein Trend zu einer niedrigeren Geschossigkeit zu beobachten, hier sind vermehrt eingeschossige Gebäude zu finden. Dadurch wird ein baulicher Übergang vom Plangebiet zu den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

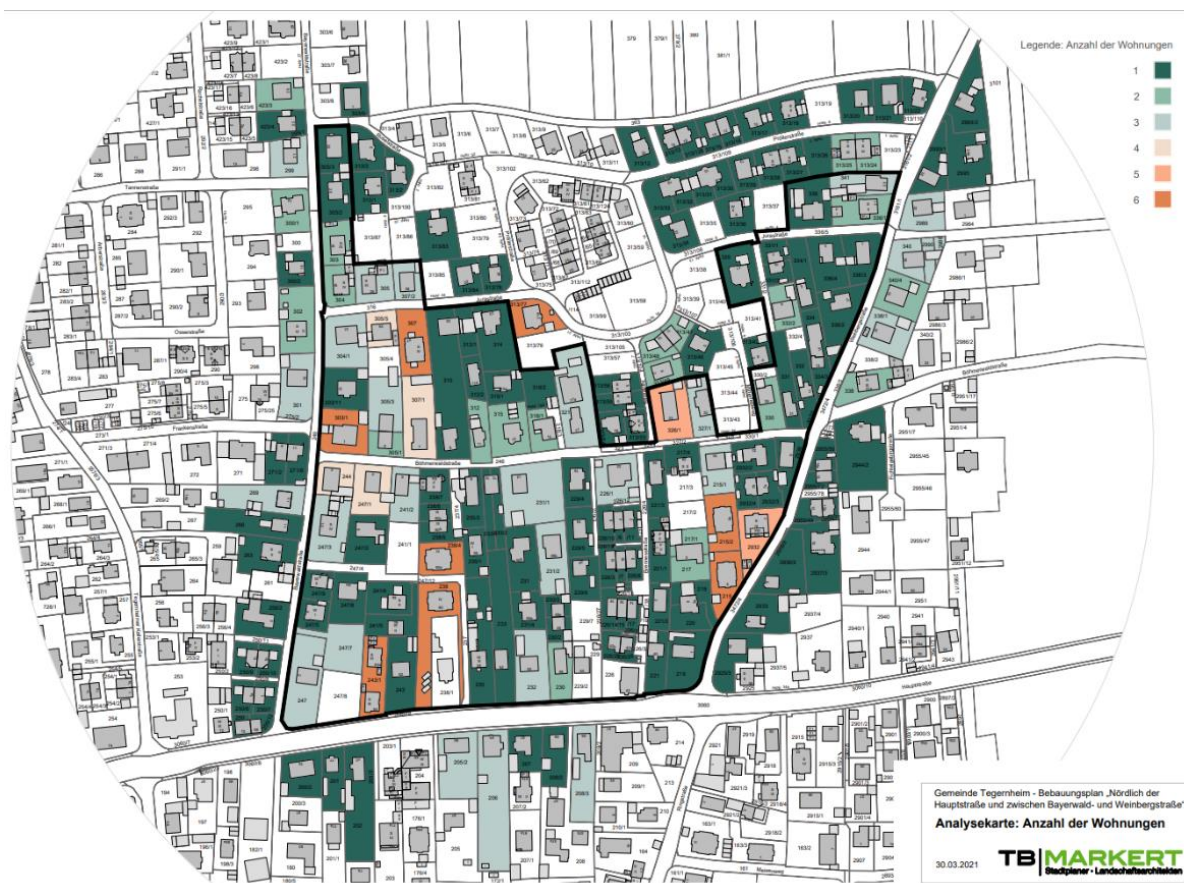


Abbildung 5. Analysekarte Anzahl der Wohnungen

Plangrundlage: Digitale Flurkarte © Bay. Vermessungsverwaltung 2021 (ohne Maßstab)

Die in der vorherigen Abbildung dargestellten dreigeschossig ausgebauten Gebäude weisen gleichzeitig die höchste Anzahl an Wohnungen im Gebiet auf. In ihnen befinden sich fünf bis sechs Wohnungen pro Gebäude. Im restlichen Plangebiet und Umfeld beschränkt sich die Anzahl zum Großteil auf eine bzw. zwei- bis drei Wohnungen. Der Unterschied zwischen dem Bestand und den in den letzten Jahren neu entstandenen Gebäuden wird hier am deutlichsten. Durch ihre größere Dimensionierung (Gebäudehöhen), eine im Vergleich zum Gesamtgebiet erhöhte GFZ und die hohe Anzahl an Wohnungen stechen sie im Vergleich zum Bestand deutlich heraus und fügen sich nicht in die städtebaulichen Strukturen vor Ort ein.

A.4.2.5 Vegetation, Schutz- und Biotopfunktion

Die Fläche des Plangebiets ist bereits, bis auf einige Baulücken, komplett bebaut. Die Grundstücke verfügen aktuell häufig über große Gärten. In nördlicher Richtung schließt sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Nördlich dieser landwirtschaftlich genutzten Fläche befindet sich das nächstgelegene Biotop. Die „Gräben und flächigen Weidengebüsche nördlich Tegernheim“ sind etwa 250m vom Plangebiet entfernt. Innerhalb oder direkt angrenzend an das Gebiet lässt sich keine zu schützende Vegetation oder Schutz- und Biotopfunktion vorfinden.

A.4.2.6 Kampfmittel und Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Ablagerungen von Kampfmitteln bekannt. Ein Vorhandensein von Kampfmitteln kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, da die Gemeinde Tegernheim gerade im Bereich Am Hohen Sand bombardiert wurde. Jeder Eigentümer ist selbst für die Kampfmittelfreiheit seines Grundstückes verantwortlich.

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1 Übergeordnete Planungen

A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP)

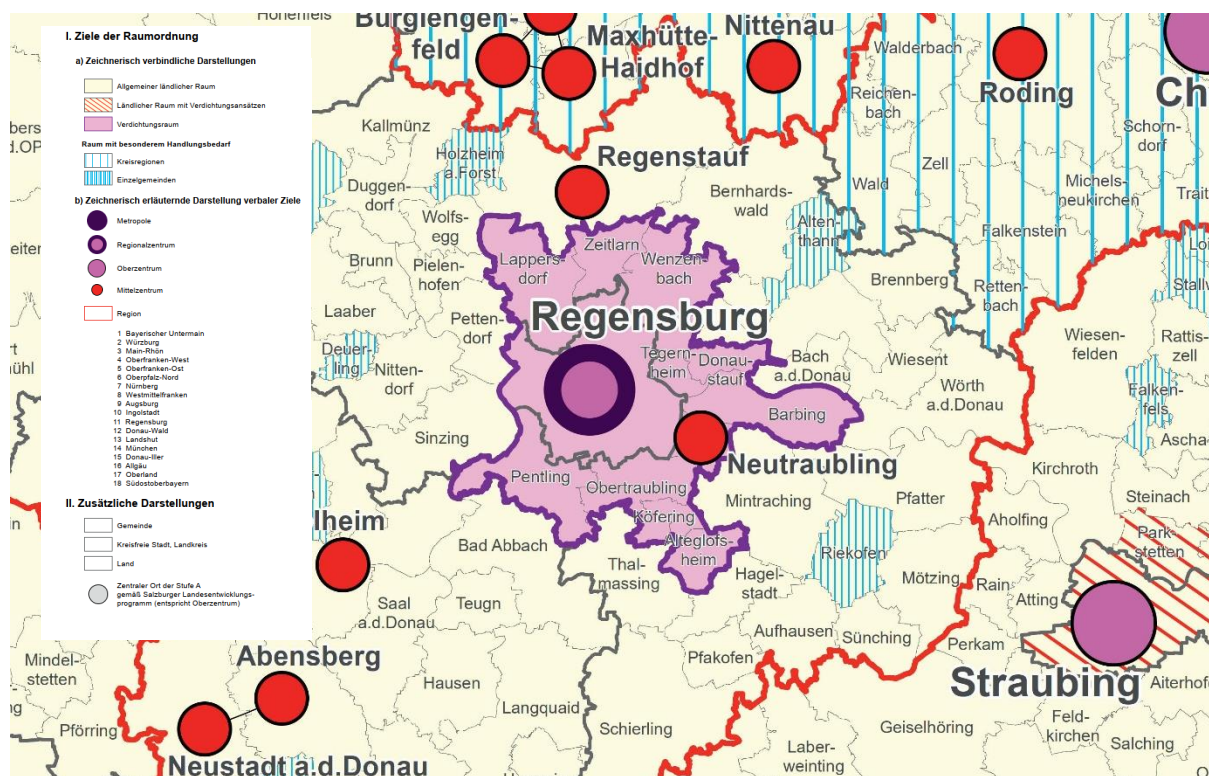


Abbildung 6. Ausschnitt aus der Strukturkarte (Anhang 2) des LEP Bayern (Stand 2020)

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (Stand 01. Januar 2020) zu beachten.

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. [Z. 1.1.1]

- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden. [G 1.1.1]
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. [Z. 1.1.2]
- Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden. [G. 1.1.2]
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. [G. 1.1.3]
- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden. [G. 1.2.1]
- Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. [Z. 1.2.1]

2 Raumstruktur

- *Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen. [G. 2.2.2]*
- *Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass*
 - *sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,*
 - *sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,*
 - *Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird,*
 - *sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und*
 - *ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben. [G. 2.2.7]*

3 Siedlungsstruktur

- *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

[G. 3.1]
- *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. [G. 3.3]*

A.5.1.2 Regionalplan Regensburg (Stand 10.12.2019)

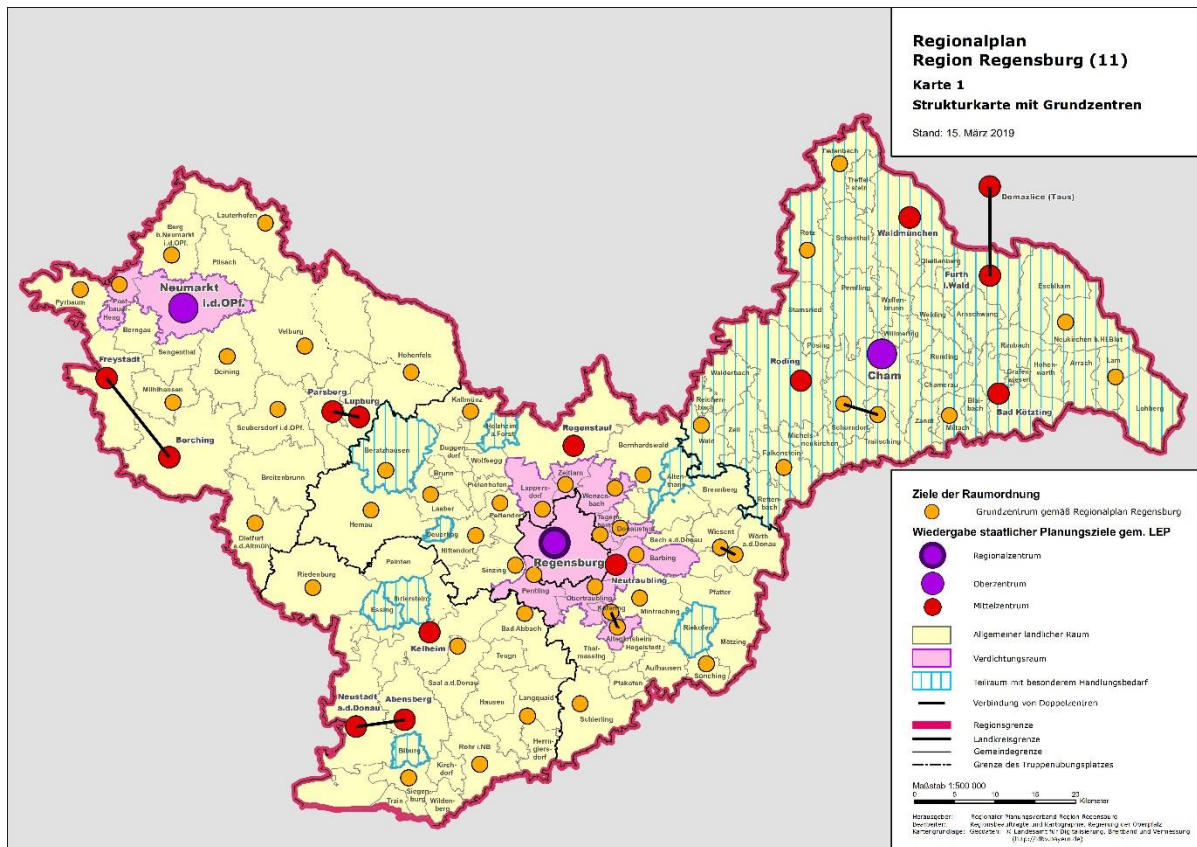


Abbildung 7. Ausschnitt aus der Strukturkarte des Regionalplans der Region Regensburg (Stand 2019)

Der zu berücksichtigende Regionalplan Regensburg aus dem Jahr 2019 stellt das Gemeindegebiet als Grundzentrum innerhalb des Verdichtungsraums Regensburg dar. Die Stadt Regensburg ist angrenzend als Regionalzentrum dargestellt.

I Raumstrukturelle Entwicklungen der Region Regensburg

1 Übergeordnetes Leitbild der Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

- Die Region Regensburg soll in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen so erhalten und entwickelt werden, dass für ihre Bewohner die freie Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft, soziale Gerechtigkeit und Chancengleichheit gesichert und nachhaltig gefördert werden. [G. 1.1]

2 Grundlagen und Herausforderungen für die raumstrukturelle Entwicklung der Region und ihrer Teilräume

- Die Weiterentwicklung der Region und ihrer Teilräume soll so ausgerichtet werden, dass ihre Stärken und somit die positiven Standortfaktoren gesichert und ausgebaut sowie Entwicklungshemmnisse abgebaut werden. Dabei soll der Stabilisierung und Verbesserung der ökologischen Situation, der Verbesserung der Umweltbedingungen sowie der Erhaltung und Gestaltung von Frei- und Erholungsflächen insbesondere in den verdichteten Bereichen der Region sowie zur Bewältigung von Auswirkungen des

Klimawandels ein besonderes Gewicht beigemessen werden. In allen Teilräumen sollen Voraussetzungen für eine nachhaltige Entwicklung, die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie die Entwicklung regionaler Wirtschaftskreisläufe angestrebt werden. [G. 2.1.1]

- *Die Unterstützung einer verstärkten kommunalen Zusammenarbeit in gemeinsam berührten Belangen ist für die Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung. Insbesondere soll eine intensivierete interkommunale Zusammenarbeit angestrebt werden*
- *zwischen dem Regionalzentrum Regensburg und den weiteren Kommunen des Verdichtungsraumes sowie den unmittelbar angrenzenden Gemeinden mit deutlichen Verdichtungsansätzen vor allem in den Bereichen Siedlungswesen (Wohnen, Gewerbe), öffentlicher Personennahverkehr, überörtliche Infrastruktur, wirtschaftliche Entwicklung, Freizeiteinrichtungen und Umweltschutz [G. 2.4.1]*

3 Raumstruktur

- *Dem Verdichtungsraum Regensburg kommt besondere Bedeutung als regionaler Impulsgeber und identitätsstiftender Kernraum zu. Es soll angestrebt werden, den Verdichtungsraum Regensburg so zu entwickeln und zu ordnen, dass seine Attraktivität als Wirtschaftsstandort in Deutschland und Europa sowie als Lebensraum der hier wohnenden und arbeitenden Bevölkerung erhalten und verbessert wird. [G. 3.4.1]*

II Siedlungswesen

- *Die Siedlungsstruktur in der Region soll unter Wahrung ihrer Vielfalt und Gliederung weiterentwickelt werden. Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit deren Größe, Struktur, Ausstattung und Funktion erfolgen und grundsätzlich eine organische Entwicklung ermöglichen. [1]*
- *Im Verdichtungsraum Regensburg soll eine verstärkte Siedlungstätigkeit bevorzugt im Oberzentrum und entlang der von hier ausgehenden Entwicklungsachsen in den Abschnitten bis Regenstauf, Obertraubling, Bad Abbach, Laaber und Bernhardswald angestrebt werden.*

Auf die Entwicklung geschlossener Siedlungseinheiten mit einem gegenüber dem ländlichen Raum höheren Grad der städtebaulichen Verdichtung und einer günstigen Zuordnung unterschiedlicher Nutzungen soll hingewirkt werden. [1.1]

A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

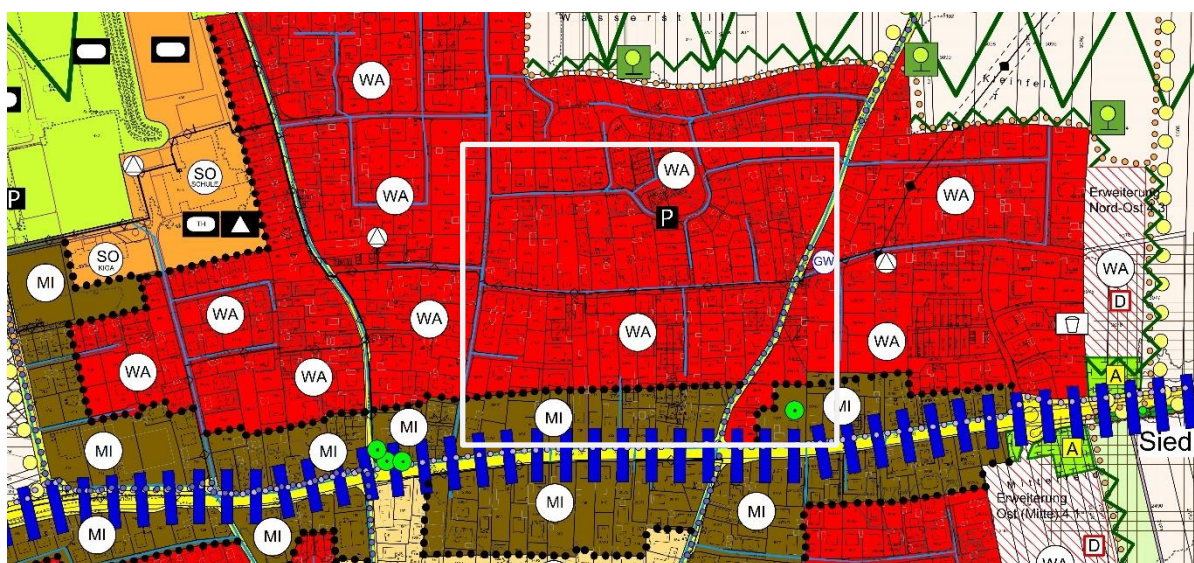


Abbildung 8. Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Plangebiet (weiße Umrandung)

Die Gemeinde Tegernheim verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2013. Der Großteil des Plangebiets „Nördlich der Hauptstraße zwischen Bayerwald- und Weinbergstraße wird dort als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Entlang der Hauptstraße wird ein Mischgebiet dargestellt.

A.5.2 Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für das Plangebiet existiert bisher noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben bemisst sich somit gegenwärtig in der Regel nach § 34 BauGB.

In der Umgebung des Plangebiets sind bereits Bebauungspläne vorhanden. Dazu gehört unter anderem der einfache Bebauungsplan „Nr. 10 - Zwischen Hauptstraße und Ringstraße“ aus dem Jahr 2010. Er befindet sich südlich der Hauptstraße und weist die gleichen Absichten wie der hier erläuterte Bebauungsplan „Nördlich der Hauptstraße zwischen Bayerwald- und Weinbergstraße“ auf. Darüber hinaus grenzen folgende Bebauungspläne an:

„Nr. 12 – Jurastraße“ (1986) im Norden

„Nr. 15 – 1. Änderung Nördlich der Frankenstraße“ (1997) im Westen

„Nr. 21 – Tannenstraße und Tegernheimer Kellerstraße“ (1985) im Nordwesten

„Nr. 17 – 1. Änderung Östliche Böhmerwaldstraße – Hauptstraße“ (1997) im Osten

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der umliegenden Bebauungspläne wurden vor dem Hintergrund des neuen Bebauungsplans in einer Synopse zusammengetragen, um einen Vergleich zum Bebauungsplan „Nördlich der Hauptstraße zwischen Bayerwald- und Weinbergstraße“ ziehen zu können.

A.5.3 Naturschutzrecht

Das Plangebiet und die nähere Umgebung befinden sich außerhalb von nach nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal, Ramsar, FFH- und SPA- Gebiete).

Ca. 500 m nördlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet „Trockenhänge am Donaurandbruch (ID:6939-371)“ sowie das FFH-Gebiet und Naturschutzgebiet „Trockenhänge bei Regensburg – Am Keilstein (ID:6938-301)“. Ca. 1 km südöstlich befindet sich das FFH-Gebiet „Donau und Altwässer zwischen Regensburg und Straubing (ID:7040-371)“.

Ca. 500 m nördlich des Plangebietes befindet sich das LSG-00558.01 „Landschaftsschutzgebiete im Landkreis Regensburg“. Ca. 600 m südlich befinden sich weitere Flächen des LSG-00558.01.

Innerhalb, sowie in einem Radius von 250 Metern um das Plangebiet, befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.

Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die genannten Schutzgebiete in der Umgebung.

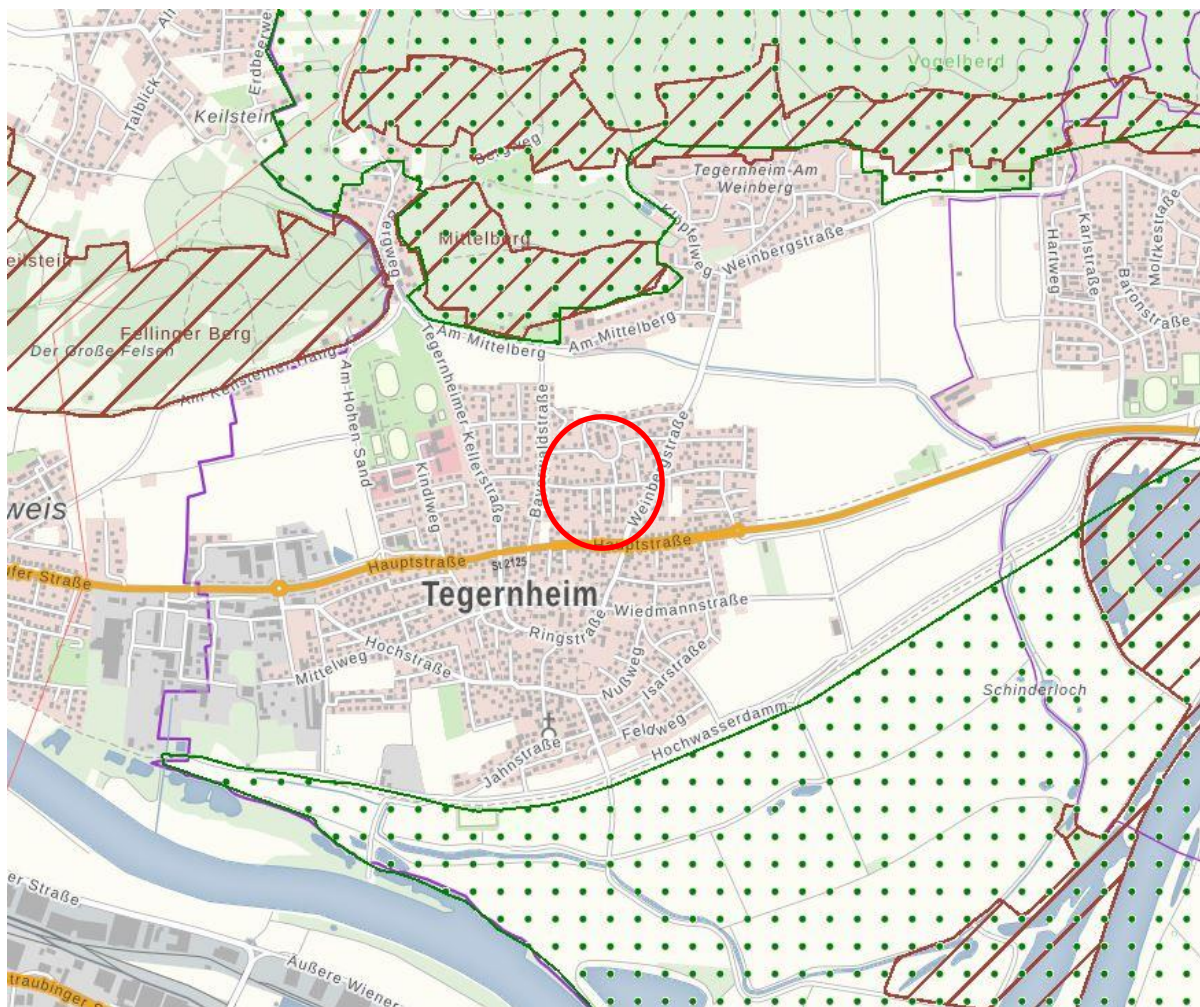


Abbildung 9. Landschaftsschutzgebiete (grün) und FFH-Gebiete (dunkelrot) um das Plangebiet (rot)

A.5.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach § 44 und § 67BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes nur unter Verletzung von artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich wäre. In diesem Fall wäre der Plan nicht vollzugsfähig und damit nicht erforderlich i. S. des § 1 Abs. 3 BauGB.

A.5.4.1 Rechtliche Grundlagen

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (im Folgenden kurz saP genannt) sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- die darüber hinaus nur nach nationalem Recht „streng geschützten Arten“ (Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG).

A.5.4.2 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Amtliche Biotopkartierung Bayern
- Online Datenabfrage LfU für den Landkreis
- Bestandsaufnahmen am 25.02.2021

A.5.4.3 Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die vom Vorhaben ausgehen und Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

A.5.4.3.1 Baubedingte Wirkprozesse

Die baubedingten Wirkungen beschränken sich auf die Bauzeit des Gewerbe- und Industriegebietes und sind mit dem Abschluss der Baumaßnahmen beendet:

- Temporäre Flächeninanspruchnahme für Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, bauzeitliche Umfahrungen u. a.
- Temporäre Störungen in Form von Benachbarungs- und Immissionswirkungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen)

- Baubedingte Mortalität insbesondere für wenig mobile Arten oder Entwicklungsformen (z. B. Eier, nicht flügge Jungvögel). Dies wird durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen weitgehend verhindert.

A.5.4.3.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Die anlagenbedingten Wirkfaktoren des Bauvorhabens wirken dauerhaft auf Natur und Landschaft ein. Es sind vor allem folgende Faktoren:

- Flächenverlust und -veränderungen von Lebensräumen
- Barrierewirkungen

A.5.4.3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Folgende relevante betriebsbedingte Wirkfaktoren werden in Betracht genommen:

Durch Benachbarungs- und Immissionswirkungen bedingte Störungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen durch Verkehr).

A.5.4.4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

A.5.4.4.1 Verbotstatbestände

Aus § 44 Abs.1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ergeben sich für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB bezüglich Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL und Europäische Vogelarten folgende Verbote:

Schädigungsverbot (s. Nr. 2.1 der Formblätter)

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten/ Standorten wildlebender Pflanzen und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von wildlebenden Tieren oder ihrer Entwicklungsformen bzw. Beschädigung oder Zerstörung von Exemplaren wildlebender Pflanzen oder ihrer Entwicklungsformen.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Tötungs- und Verletzungsverbot (für mittelbare betriebsbedingte Auswirkungen, z.B. Kollisionsrisiko) (s. Nr. 2.2 der Formblätter)

Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Exemplare, der durch den Eingriff oder das Vorhaben betroffenen Arten

Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Störungsverbot (s. Nr. 2.3. der Formblätter)

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

A.5.4.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- zeitliche Beschränkung für die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsbeständen vor Beginn der Brutzeit im April oder nach Aufzucht der Jungtiere ab Anfang August. Alternativ Nachweis vor Baubeginn, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
- Durchführung von unvermeidbaren Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d. h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen ausschließlich innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen.
- Erhalt eines Grünanteils von mind. 30 % auf den Baugrundstücken
- Sinnvolle Nachverdichtung durch Aufstellung eines Bebauungsplans (keine willkürliche Bebauung nach § 34 BauGB)
- Verpflichtung zur Nutzung von wasserdurchlässigen Belägen für Außenanlagen
- Pflicht zum Anpflanzen von Gehölzen für neue Bauvorhaben im Geltungsbereich

A.5.4.4.3 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

Artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind für die Feldlerche erforderlich.

A.5.4.5 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-Richtlinie sind für das Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Entsprechende Vorkommen sind aufgrund des Verbreitungsgebiets, der Standortverhältnisse und der Biotopausstattung im Plangebiet auszuschließen.

Bezüglich der **Tierarten des Anhangs IV a) der FFH-Richtlinie** kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, z. B. durch Kollision mit Fahrzeugen innerhalb des Geltungsbereichs und somit ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG aufgrund des erwarteten geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens für alle potenziell betroffenen Arten ausgeschlossen werden.

A.5.4.5.1 Übersicht der potenziell betroffenen Tierarten

Das artenschutzrechtlich relevante Artenspektrum für das geplante Vorhaben lässt sich ermitteln aufgrund des Verbreitungsgebiets in Bayern, der Lebensraumausstattung im Plangebiet, des Gefährdungsgrades der Arten und ihrer besonderen Wirkungsempfindlichkeit gegenüber dem Planungsvorhaben. Es werden einzelne Arten und Artengruppen als potenziell betroffen eingestuft und andere als nicht relevant im Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben bewertet.

Diese sog. Abschichtung und der Ausschluss nicht relevanter Arten wird auf der Grundlage der o. g. Datengrundlagen vorgenommen. Besondere Bedeutung kommt dabei der Einschätzung der Wirkungsempfindlichkeit der einzelnen Arten gegenüber dem Planungsvorhaben – hier v. a. gegenüber der anlagebedingten Flächeninanspruchnahme – zu.

Die als planungsrelevant erfassten, vertieft zu prüfenden Arten werden im Sinne einer worst-case-Betrachtung – das heißt ohne detaillierte Erhebungen des Artenbestands – weiteren Prüfschritten unterzogen.

Von den zu prüfenden Säugetierarten haben im vorliegenden Untersuchungsraum ausschließlich mehrere Fledermausarten ihr Verbreitungsgebiet. Die weiteren zu prüfenden Säugetierarten können aufgrund ihres Verbreitungsschwerpunktes ausgeschlossen werden.

Bevorzugte Habitate von Fledermäusen sind strukturreiche Landschaften mit einem Wechsel von Wäldern, Offenlandflächen und langsam fließenden Gewässern oder Stillgewässern. Jagdgebiete stellen vor allem insektenreiche Lufträume über Gewässern, an Waldrändern oder Wiesen dar. Als Sommer- oder Winterquartiere dienen je nach Fledermausart Dachstühle von Gebäuden, Fassadenverkleidungen oder Baumhöhlen. Zwischen ihren Quartieren und den Jagdhabitaten legen Fledermäuse oft mehrere Kilometer zurück.

Die Gartenflächen des Planungsvorhabens sind potenziell als Jagdraum geeignet. Es finden sich jedoch keine geeigneten Strukturen für Quartiere (alte Bäume, Ruinen von Gebäuden).

Eine Schädigung von Fledermausquartieren durch das Vorhaben kann aufgrund der fehlenden Strukturen (z. B. Gebäuderuinen, Totholz, alte Bäume) ausgeschlossen werden. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung von Fledermäusen sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können insgesamt ausgeschlossen werden.

Für die Kreuzotter, die Zauneidechse und die Schlingnatter ist der Untersuchungsraum zu urban und zu strukturarm. Im Vorhabengebiet sind zwar Sonnplätzen und Versteckmöglichkeiten an Mauerwerken vorhanden, jedoch fehlen geeignete grabbare Substrate, offene oder schütter bewachsene Bodenbereiche und sonnige Gehölzränder. Im Untersuchungsgebiet reichen die für Zauneidechsen notwendigen Habitatqualitäten nicht aus, so dass durch den Bau weiterer Wohngebäude für diese Art keine Verbotstatbestände ausgelöst werden. Ein Vorkommen dieser Art im Planungsgebiet ist darüber hinaus nicht bekannt.

Von den zu prüfenden Lurchen haben im Untersuchungsraum keine Arten ihr Verbreitungsgebiet (LfU-Onlineabfrage). Es befinden sich keine möglichen Laichgewässer im Untersuchungsraum. Durch die vorherrschende anthropogene Prägung des Gebietes sowie die damit zusammenhängenden Barrierewirkungen scheint ein Wandern dieser Arten bis ins

Planungsgebiet unwahrscheinlich. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Lurche kann insgesamt ausgeschlossen werden.

Das Untersuchungsgebiet bietet mit seinen gärtnerisch gestalteten Flächen und den vorhandenen Gehölzbeständen grundsätzlich Lebensraum für verschiedene sog. „Allerweltsarten“ wie Amsel, Buchfink, Grünfink, Kohlmeise, Zilpzalp, Rabenkrähen u. a. Diese Arten weisen eine geringe projektspezifische Wirkungsempfindlichkeit auf, so dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Sie wurden als eingriffsunempfindlich abgeschichtet, weil die Arten weit verbreitet sind und auf Grund ihrer Lebensraumansprüche eine große ökologische Plastizität aufweisen und ferner diese Arten zwar möglicherweise im Wirkraum als Nahrungsgäste oder Brutvögel vorkommen könnten, die Fläche allerdings durch die Bauleitplanung ihre Funktion nicht gänzlich verliert, bzw. die Arten in ihren Lebensraumansprüchen so unspezifisch sind, dass sie im Umfeld des Wirkraumes bzw. in den neu entstehenden Gartenarealen noch genügend Ersatzlebensraum finden.

Das Vorkommen von Vogelarten der Gehölzbeständen kann im Untersuchungsgebiet nicht völlig ausgeschlossen werden, da für diese Arten geeignete Lebensstätten z. B. innerhalb der bestehenden Gehölzbestände vorherrschen. Diese Bestände bleiben jedoch größtenteils erhalten. Eine direkte Betroffenheit von Gehölzbrütern wie Neuntöter oder Dorngrasmücke ist damit mit großer Sicherheit auszuschließen.

Brutvögel der niedrigen Vegetationsstrukturen (Brombeergebüsch, Staudenbereiche, Grasbulte) wie z. B. die Goldammer, finden auf den Grundstücken keine geeigneten Brutplätze bzw. sind ständigen Störungen durch Bewegungsunruhe, Prädation von Haustieren und Verkehr ausgesetzt.

Das Vorkommen von Vogelarten der offenen und halboffenen Kulturlandschaft (z. B. Feldlerche, Feldschwirl, Goldammer, Wiesenschafstelze, Rebhuhn, Wachtel, Baumpieper) ist innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der bestehenden Verkehrsbelastung, Prädation von Haustieren und der Kulissenwirkung von Bauwerken (vertikal Strukturen) unwahrscheinlich.

A.5.4.6 Zusammenfassung

Die Prüfung hat ergeben, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind. Es müssen keine Maßnahmen zur kontinuierlichen Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion vorgesehen werden.

A.5.5 Immissionsschutz

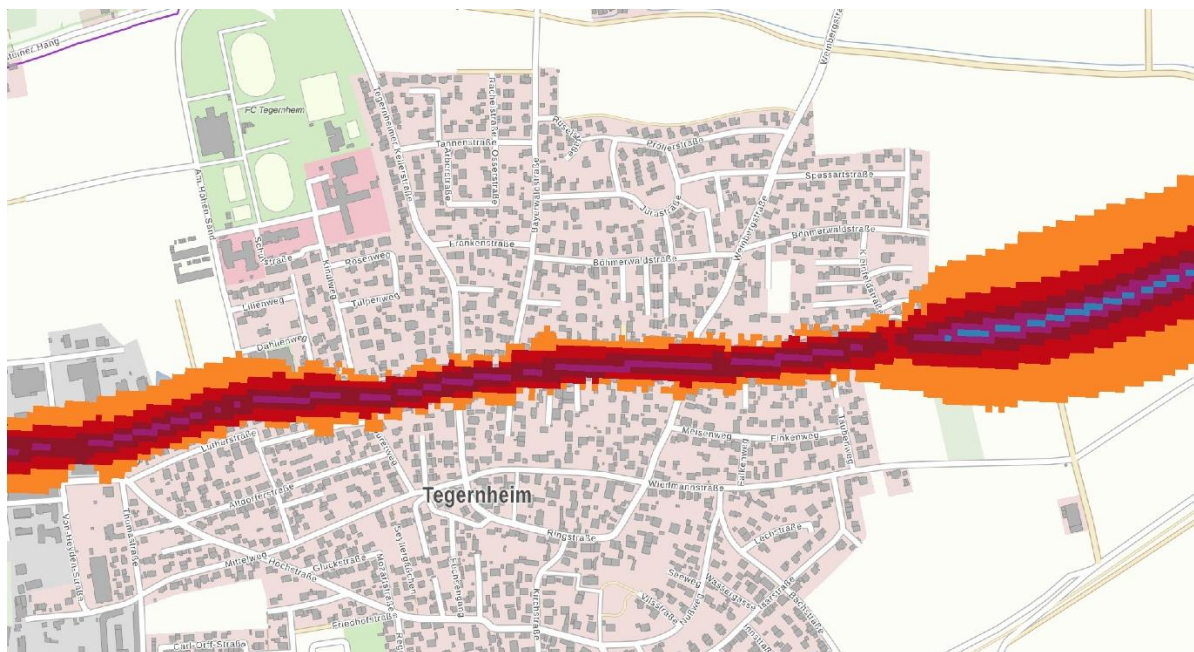


Abbildung 10. Immission an Hauptverkehrsstraßen bei Tag

Plangrundlage: Digitale Ortskarte DOK © Bay. Vermessungsverwaltung, 2021 (ohne Maßstab)

Im Plangebiets treten Schallimmissionen durch die südlich verlaufende Hauptstraße auf. Dabei kommt es zu Belastungen zwischen ca. 67 bis 55 dB(A).

Mit dem vorliegenden einfachen Bebauungsplan wird keine Art der baulichen Nutzung festgelegt. Immissionsschutzkonflikte durch unterschiedliche Nutzungsansprüche sind daher auf vorliegender Planungsebene nicht Gegenstand.

A.5.6 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. BayDSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

A.6 Planinhalt

A.6.1 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Zur Umsetzung der in Kapitel A.2 erläuterten Ziele werden insbesondere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Die Art der baulichen Nutzung sowie die Erschließung bemisst sich weiterhin nach dem baulichen Zusammenhang (§ 34 BauGB). Trotz der differenzierten Darstellung im Flächennutzungsplan kann im Gebiet ein faktisches allgemeines Wohngebiet angenommen werden. Zwar kommen vereinzelt gewerbliche oder sonstige Nutzungen im Planumgriff vor, diese sind jedoch auch in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO zulässig.

Geeignete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden in Abhängigkeit zum städtebaulichen Kontext getroffen. Eine kleinteilige und abschließende Regelung der Bebaubarkeit von Grundstücken, etwa durch die Festlegung von Bauräumen wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht angestrebt. Allein durch Regelungen für die Bebaubarkeit mit Hilfe von textlichen Festsetzungen soll eine verträgliche Bebauung bzw. Nachverdichtung im Hinblick auf die angegebenen Planungsziele sichergestellt werden. Maßgebend ist grundsätzlich immer die prägende bestehende Bebauung entsprechend der Bestandsanalyse. Im Einzelfall kommt es im Bestand zu Überschreitungen der Festsetzungen (Ausreißer). Durch geeignete Festsetzungen zum Bestandsschutz soll sichergestellt werden, dass eine bauliche Weiterentwicklung im Bestand weiterhin möglich ist.

A.6.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Hauptstraße Tegernheims und wird durch diese sowie im Westen durch die Bayerwaldstraße und im Osten durch die Weinbergstraße begrenzt. Die nördliche Grenze bildet der bereits bestehende Bebauungsplan Nr.12 „Jurastraße“. Ursprünglich sollte der gesamte Bereich nördlich der Hauptstraße, in dem es noch keine Bebauungspläne gibt, überplant werden. Der jetzige Geltungsbereich beruht auf einer Analyse der Gemeinde, welche anhand der Anzahl der Baugenehmigungen seit 2016 und der Anzahl der Baulücken herausarbeitet, wo zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses ein städtebaulicher Bedarf tatsächlich bestand.

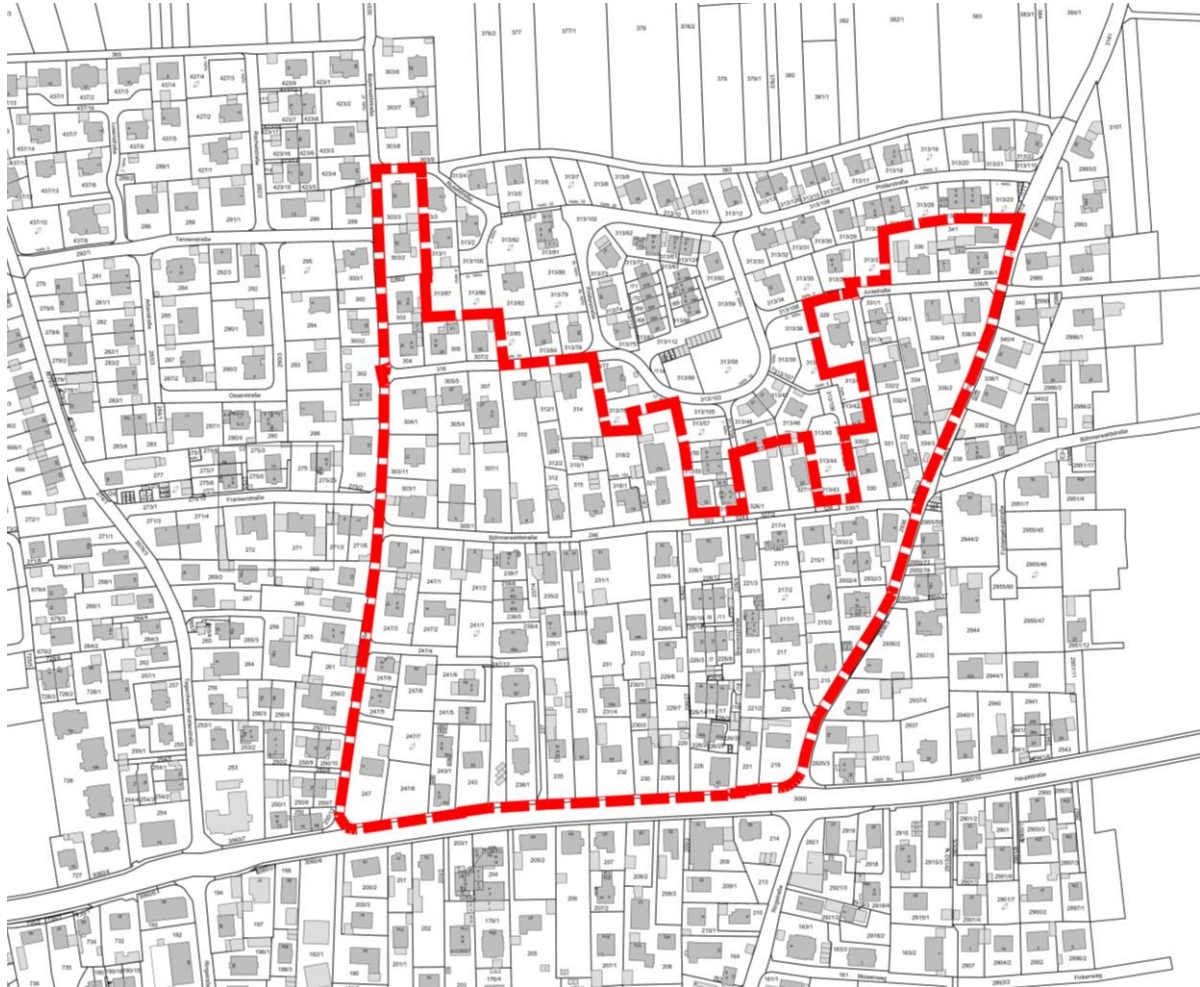


Abbildung 11. Geltungsbereich des Plangebiets

Plangrundlage: Digitale Ortskarte DOK © Bay. Vermessungsverwaltung, 2021 (ohne Maßstab)

A.6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung kann entsprechend § 16 BauNVO bestimmt werden. Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist im Bebauungsplan stets die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die zulässige Grundfläche sowie die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen.

A.6.3.1 Grundflächenzahl

Festsetzungen:

- 1.1 Die Grundflächenzahl beträgt 40 vom 100 (GRZ 0,4).
- 1.2 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zum 50 vom Hundert überschritten werden. Abweichend wird festgesetzt, dass Tiefgaragen, die eine Mindestüberdeckung von 1 m vorweisen, hiervon ausgenommen sind und nicht angerechnet werden.
- 1.3 Für zulässig bebaute Baugrundstücke, welche bis zum Zeitpunkt der Planaufstellung (Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und Beginn der Veränderungssperre am 14.10.2020) die festgesetzte Grundflächenzahl überschreiten, gelten folgende Regeln zum Bestandsschutz:
 - 1.3.1 Bauliche Änderungen sind weiterhin zulässig, sofern die Grundfläche nicht erhöht wird und keine weiteren Festsetzungen entgegenstehen.
 - 1.3.2 Die Erhöhung der Grundfläche durch die Errichtung von Terrassen oder Wintergärten kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Festsetzungen nach 7.2 eingehalten werden.

In vorliegendem Bebauungsplan wird zur Steuerung auf die Festsetzung einer Verhältniszahl, also der Grundflächenzahl (GRZ), zurückgegriffen. Als Grundlage für die Festlegung der baulichen Dichte im Sinne der GRZ dienen die Erkenntnisse aus der Bestandsaufnahme sowie die Aufnahme der bestehenden Versiegelung durch grafische Ermittlung bzw. durch Auswertung aktueller Baugenehmigungen.

Für die Festsetzungen wird die Obergrenzen der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete herangezogen.

Die Bestandsbebauung weist in einigen Teilen bereits eine höhere GRZ auf. Für betroffene Baugrundstücke werden Regelungen zum Bestandsschutz getroffen, es wird auf das entsprechende Kapitel A.6.6 verwiesen.

Von den Festsetzungen abweichende Bestandsbebauung (Ausreißer):

Die ermittelten Abweichungen von den Festsetzungen beurteilt die Gemeinde Tegernheim als nicht städtebaulich charakteristisch und prägend für den Geltungsbereich. Dementsprechend stellen die ermittelten Ausreißer keine geeignete Grundlage für die Formulierung der Festsetzungen dar.

Hinweis: Die Grundflächenzahl wurde grafisch aus der digitalen Flurkarte ermittelt. Daraus ergeben sich Unschärfen hinsichtlich der Auswahl bebauter Grundstücke mit relevanter

Dichte, auch hinsichtlich nachträglicher Teilungen und Ähnlichem, und der Zuordnung der Haupt- und Nebennutzungen auf den Grundstücken.

- Brennerstraße 16 (Fl. Nr. 226/15): 0,52 (GRZ)
- Brennerstraße 10 (Fl. Nr. 226/7): 0,51 (GRZ)
- Brennerstraße 4 (Fl. Nr. 226/9): 0,51 (GRZ)
- Hauptstraße 42a (Fl. Nr. 226/28): 0,41 (GRZ)

A.6.3.2 Höchstmaß für die Grundfläche der Gebäude

Festsetzungen:

- 2.1 Das absolute Höchstmaß für die Grundfläche je Gebäude wird auf 220m² begrenzt. Garagen und sonstige Nebengebäude sind beim Höchstmaß für die Grundflächen der Gebäude nicht zu berücksichtigen.
- 2.2 Für zulässig bebaute Baugrundstücke, welche bis zum Zeitpunkt der Planaufstellung (Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und Beginn der Veränderungssperre am 14.10.2020) die festgesetzte Grundfläche überschreiten, gelten folgende Regeln zum Bestandsschutz:
 - 2.2.1 Bauliche Änderungen sind weiterhin zulässig, sofern die Grundfläche nicht erhöht wird und keine weiteren Festsetzungen entgegenstehen.
 - 2.2.2 Die Erhöhung der Grundfläche durch die Errichtung von Terrassen oder Wintergärten kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Festsetzungen nach 7.2 eingehalten werden.

Neben einer GRZ wird ein Höchstmaß für die Grundfläche der Gebäude festgesetzt. Dies dient dazu die städtebauliche Struktur vor Ort und die dadurch bedingte ökologische Durchlässigkeit zu stärken. Es werden Gebäude mit einer übergroßen Grundfläche eingeschränkt, ohne eine genaue Lage festsetzen zu müssen. Insgesamt sollen die Rahmenbedingungen für eine zukünftig verträgliche Entwicklung geschaffen werden.

Garagen und Nebengebäude sind bei der Ermittlung des Höchstmaßes der Grundfläche je Gebäude nicht zu berücksichtigen. Die Festsetzung bezieht sich auf Hauptgebäude nach § 19 Abs. 2 BauNVO. Dabei sind Grundflächen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht mit zu berücksichtigen.

Die Bestandsbebauung weist in einigen Teilen bereits eine höhere Grundfläche auf. Für betroffene Baugrundstücke werden Regelungen zum Bestandsschutz getroffen, es wird auf das entsprechende Kapitel A.6.6 verwiesen.

Von den Festsetzungen abweichende Bestandsbebauung (Ausreißer):

Die ermittelten Abweichungen von den Festsetzungen beurteilt die Gemeinde Tegernheim als nicht städtebaulich charakteristisch und prägend für den Geltungsbereich. Dementsprechend stellen die ermittelten Ausreißer keine geeignete Grundlage für die Formulierung der Festsetzungen dar.

Hinweis: Die Grundfläche der Gebäude wurde grafisch aus der digitalen Flurkarte ermittelt. Terrassen ließen sich hierbei nicht erheben. Als Annahme zur Beurteilung der Ausreißer wird daher eine durchschnittliche Terrassengröße von 20m² zugrunde gelegt.

- Hauptstraße 60a (Fl. Nr. 238/4): 227 (Grundfläche des Gebäudes) + 20 m² (Annahme Terrasse) = 247 m²
- Weinbergstraße 7 (Fl. Nr. 2932): 208 (Grundfläche des Gebäudes) + 20 m² (Annahme Terrasse) = 228 m²
- Hauptstraße 60 (Fl. Nr. 238): 204 (Grundfläche des Gebäudes) + 20 m² (Annahme Terrasse) = 224 m²

A.6.3.3 Höhe baulicher Anlagen

Festsetzungen:

3.1 Die traufseitige Wandhöhe (WH) der Hauptgebäude darf eine Höhe von 7 m über dem zugewiesenen Bezugspunkt, gemessen bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, nicht überschreiten. Zusätzlich darf eine Wandhöhe von 5 m über dem zugewiesenen Bezugspunkt, gemessen bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, nicht unterschritten werden. Diese Regelungen gelten ebenfalls für die Traufseite bei Pultdächern.

3.2 Die Firsthöhe (FH) der Hauptgebäude darf eine Höhe von 11 m über dem zugewiesenen Bezugspunkt nicht überschreiten. Bei Hauptgebäuden mit Pultdächern darf die Firsthöhe eine Höhe von 8,5 m über dem zugewiesenen Bezugspunkt nicht überschreiten.

3.3 Zuweisung Bezugspunkte:

TB1: BZP 1 = 331,0 m

TB2: BZP 2 = 331,0 m

TB3: BZP 3 = 331,1 m

TB4: BZP 4 = 330,9 m

TB5: BZP 5 = 331,0 m

TB6: BZP 6 = 330,5 m

3.4 Für zulässig bebaute Baugrundstücke, welche bis zum Zeitpunkt der Planaufstellung (Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und Beginn der Veränderungssperre am 14.10.2020) von der festgesetzten Wand- und Firsthöhe abweichen, gilt dass bauliche Änderungen weiterhin zulässig sind, sofern die Wand- und Firsthöhe nicht erhöht werden und keine weiteren Festsetzungen entgegenstehen.

Die städtebauliche Kubatur wird durch eine Festsetzung von Wand- und Firsthöhe geregelt. Dadurch wird die vertikale Ausdehnung im Gebiet gesteuert. Bei der Wandhöhe wird neben einer nicht zulässigen Überschreitung auch eine nicht zulässige Unterschreitung von 5,0 m festgesetzt. Dadurch soll zukünftig die Errichtung von eingeschossigen Gebäuden eingeschränkt werden, um im Plangebiet ein städtebaulich einheitliches Gesamtbild mit grundsätzlich zwei Geschossen zu erzeugen und eine geregelte Nachverdichtung zu ermöglichen.

Die Höhen werden dabei jeweils über einen Bezugspunkt gemessen. Die jeweils heranzuziehenden Bezugspunkte und ihre genaue Höhe sind der Planzeichnung und der Festsetzung 3.3 zu entnehmen.

Um bei Pultdächern zu verhindern, dass der Pult auf der langen Seite als Vollgeschoss wirkt wird für diese Dachform eine abweichende Firsthöhe festgesetzt. Als Firsthöhe von Pultdächern wird der höchste Punkt der oberen Geschossebene (Gesamthöhe des Gebäudes) verstanden.

Als Grundlage für die Festsetzung von Wand- und Firsthöhe dient die Auswertung aktueller Baugenehmigungen. Eine Festsetzung in Bezug auf den Bestandsschutz wurde auch hier hinzugefügt. Die Regelung wird im Kapitel Bestandsschutz erläutert.

Von den Festsetzungen abweichende Bestandsbebauung (Ausreißer):

Die ermittelten Abweichungen von den Festsetzungen beurteilt die Gemeinde Tegernheim als nicht städtebaulich charakteristisch und prägend für den Geltungsbereich. Dementsprechend stellen die ermittelten Ausreißer keine geeignete Grundlage für die Formulierung der Festsetzungen dar.

Hinweis: Die Ermittlung von Höhen erfolgt im Bebauungsplan über jeweils zugewiesene Bezugspunkte. Bislang wurden die Höhen aus den Baugenehmigungen i. d. R. über Gelände ermittelt.

- Böhmerwaldstraße 1 (Fl. Nr. 303/1): Wandhöhe = 7,02 m | Firsthöhe = 12,88 m
- Jurastraße 27 (Fl. Nr. 307): Firsthöhe = 12,5 m
- Hauptstraße 60a (Fl. Nr. 238/4): Firsthöhe = 12,25 m
- Hauptstraße 60 (Fl. Nr. 238): Firsthöhe = 11,83 m
- Weinbergstraße 5 (Fl. Nr. 215): Firsthöhe = 11,68 m
- Weinbergstraße 5a (Fl. Nr. 215/2): Firsthöhe = 11,68 m
- Weinbergstraße 7 (Fl. Nr. 2932): Firsthöhe = 11,3 m

A.6.4 Bauweise

Festsetzung:

4.1 Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauGB als offene Bauweise festgesetzt.

Entsprechend der Bestandssituation wird eine offene Bauweise festgesetzt.

A.6.5 Zahl der Wohnungen, Mindestbaugrundstücksgröße

Festsetzungen:

5.1 Je Wohnung in Wohngebäuden wird ein Mindestmaß für die Größe des Baugrundstücks von 120m² festgesetzt. Ausnahmsweise ist keine Mindestbaugrundstücksgröße erforderlich, sofern

- das Baugrundstück im Teilbereich TB 6 liegt,
- und das Baugrundstück direkt von der Hauptstraße erschlossen ist (keine Hinterliegergrundstücke)
- und eine Bebauung auf dem Baugrundstück, ohne Berücksichtigung von Nebengebäuden und Garagen, nicht über eine Bautiefe von 37,5 Metern, bezogen auf die Grenze des Geltungsbereiches entlang der Hauptstraße, hinaus reicht.

5.2 Bei Gebäuden die hauptsächlich dem Wohnen dienen gelten die Festsetzungen zur Mindestbaugrundstücksgröße entsprechend für gewerblich genutzte Einheiten und für Räume freier Berufe.

5.3 Für zulässig bebaute Baugrundstücke, welche bis zum Zeitpunkt der Planaufstellung (Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und Beginn der Veränderungssperre am 14.10.2020) die festgesetzten Mindestbaugrundstücksgrößen im Verhältnis zur Zahl der zulässig errichteten Wohnungen unterschreiten, gilt, dass bauliche Änderungen weiterhin zulässig sind, sofern die Zahl der Wohnungen nicht erhöht wird und keine weiteren Festsetzungen entgegenstehen.

Ein wesentliches Ziel der vorliegenden Planung ist die Steuerung der Nachverdichtung in geordneten Bahnen. Neben der städtebaulichen Verträglichkeit steht dabei insbesondere die Nutzungsdichte im Fokus. Die Festlegungen zur Bebaubarkeit der Grundstücke lassen in der Gesamtbetrachtung vielfältige Möglichkeiten zur Vergrößerung des umbauten Raumes zu. Die vorhandene Infrastruktur in den gewachsenen Siedlungsbereichen ist auf den Bestand ausgerichtet und kann eine Erhöhung der Nutzungsdichte nicht ohne weiteres aufnehmen. Das betrifft etwa die Dimensionierung von Verkehrswegen bzw. Erschließungsstraßen einschließlich der verfügbaren öffentlichen Stellplätze sowie die Ver- und Entsorgungsanlagen.

Die Nutzungsdichte wird in vorliegendem Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Mindestbaugrundstücksgröße je Wohnung in Wohngebäuden beschränkt.

Entlang der Hauptstraße wird aufgrund der vorhandenen technischen Infrastrukturausstattung und der bereits vorhandenen Nutzungsdichte im Umfeld eine Ausnahmeregelung vorgesehen. Bei Grundstücken die direkt an der Hauptstraße liegen, ist durch die ausgebaute Staatsstraße von einer belastbaren Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur auszugehen.

Die ausreichende Infrastruktur ist jedoch nur für Grundstücke gegeben, die **direkt** von der Hauptstraße erschlossen werden. Durch die Grundstückszuschnitte entlang der Hauptstraße sind Hinterliegergrundstücke vorhanden. Diese können eine Erhöhung der Nutzungsdichte nicht ohne weiteres aufnehmen, da Zufahrten und Versorgungsanlagen zusätzlich vorgesehen werden müssen. Daher sollen Hinterliegergrundstücke weiterhin die Festsetzungen zur Mindestbaugrundstücksgröße je Wohnung einhalten (vgl. Beispiel 3).

Gebäude in zweiter Reihe, die sich auf einem gemeinsamen Grundstück mit Gebäuden in der ersten Reihe befinden weisen eine ähnliche Problematik auf, auch wenn es sich hier nicht um Hinterliegergrundstücke im eigentlichen Sinne handelt. Um die angestrebten Planungsziele zu erreichen, sind zusätzliche Vorgaben erforderlich um diese Gebäude in zweiter Reihe ebenfalls zu erfassen. Eine Festsetzung die festschreibt, dass nur Gebäude in erster Reihe zur Hauptstraße von der Mindestbaugrundstücksgröße je Wohnung ausgenommen sind erweist sich in diesem Fall als nicht ausreichend. Zwar könnten Gebäude in zweiter Reihe nicht direkt von der Ausnahme profitieren, durch die Ausnutzung der gesamten Grundstücksgröße für die Mindestbaugrundstücksgröße (zusammen mit dem vorderen Teil, auf dem das

Gebäude in erster Reihe steht) ließen sich in Gebäuden in zweiter Reihe jedoch mehr Wohnungen realisieren als durch die Festsetzung angestrebt.

In die Ausnahmeregelung wurde daher einbezogen, dass eine Bebauung auf dem Baugrundstück nicht über eine Bautiefe von 37,5 Metern, bezogen auf die Grenze des Geltungsbeereichs entlang der Hauptstraße, hinausreichen darf (die Bautiefe ist in der Planzeichnung dargestellt). Die festgelegte Bautiefe ergibt sich aus der Bestandssituation, in der Gebäude „in erster Reihe“ zur Hauptstraße innerhalb eines Bereichs von 37,5 m Entfernung zur Hauptstraße stehen. Gebäude die städtebaulich nicht mehr als „in erster Reihe“ zur Hauptstraße zu betrachten sind befinden sich außerhalb der 37,5 m (vgl. Beispiel 1). Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch eine Bebauung auf dem Baugrundstück die sich nur teilweise außerhalb der 37,5 m befindet nicht von der Ausnahmeregelung erfasst wird und die Mindestbaugrundstücksgröße je Wohnung einhalten muss (siehe Beispiel 4). Um für zwei Gebäude hintereinander auf einem Grundstück für das Gebäude in erster Reihe eine Ausnahme von der Mindestbaugrundstücksgröße je Wohnung zu ermöglichen ist die Teilung des Grundstücks erforderlich. Aus einer Situation wie in Beispiel 1 kann so eine Situation wie in Beispiel 3 entstehen.

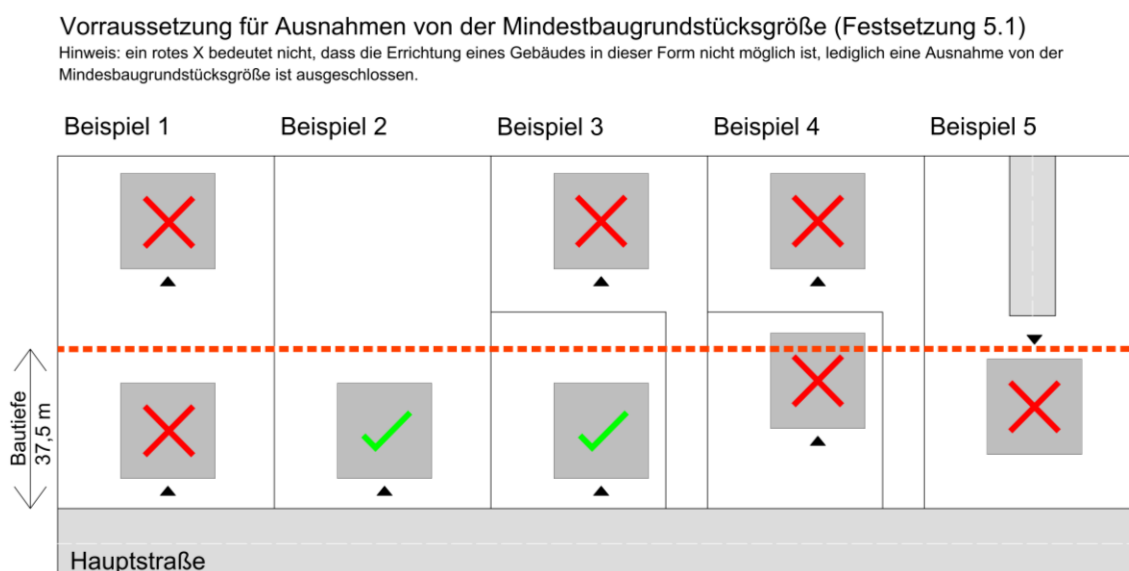


Abbildung 12. Voraussetzung für Ausnahmen von der Mindestbaugrundstücksgröße
Plangrundlage: Digitale Ortskarte DOK © Bay. Vermessungsverwaltung, 2021 (ohne Maßstab)

Erläuterung der einzelnen Beispiele in Abb. 12

Beispiel 1: Beide Gebäude befinden sich auf einem gemeinsamen Grundstück. Das Gebäude in zweiter Reihe verursacht eine Bebauung die über eine Bautiefe von 37,5 m hinaus geht. Zur Folge ist für beide Gebäude auf dem Grundstück eine Mindestbaugrundstücksgröße erforderlich. Um für das Gebäude in erster Reihe auf eine Mindestbaugrundstücksgröße verzichten zu können ist die Teilung des Grundstücks erforderlich (wie z. B. in Beispiel 3)

Beispiel 2: Ausnahmsweise ist keine Mindestbaugrundstücksgröße je Wohnung erforderlich.

Beispiel 3: Da eine Bebauung auf dem südlichen Grundstück nicht über eine Bautiefe von über 37,5 m hinaus reicht ist für das Gebäude auf diesem Grundstück keine Mindestbaugrundstücksgröße je Wohnung erforderlich. Das nördliche Grundstück jedoch wird nicht direkt über die Hauptstraße erschlossen und weist eine Bebauung auf, die über eine Bautiefe von 37,5 m hinaus geht. Eine Ausnahme der Mindestbaugrundstücksgröße je Wohnung ist daher nicht möglich.

Beispiel 4: Für das nördliche Grundstück gelten dieselben Bewertungskriterien wie in Beispiel 3. Für das südliche Gebäude gilt in diesem Fall jedoch ebenfalls keine Ausnahme von der Mindestbaugrundstücksgröße je Wohnung, da ein Teil der Bebauung über eine Bautiefe von 37,5 m hinaus geht.

Beispiel 5: Die Bebauung geht zwar nicht über eine Bautiefe von 37,5 m hinaus, das Gebäude wird jedoch nicht von der Hauptstraße erschlossen. Daher ist eine Ausnahme in diesem Fall nicht möglich.

Zu beachten ist, dass Garagen und Nebengebäude nicht zu berücksichtigen sind. Die Festsetzung bezieht sich auf die Grundfläche von Hauptgebäuden nach §19 Abs. 2 BauNVO. Dabei sind Grundflächen nach §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht mit zu berücksichtigen.

Die Festsetzungen zur Mindestbaugrundstücksgröße gelten entsprechend für gewerblich genutzte Einheiten und für Räume freier Berufe. Somit kann den vergleichbaren Auswirkungen von sonstigen Nutzungen, beispielsweise hinsichtlich Verkehrsaufkommen und Stellplätzen, Rechnung getragen werden.

Weitere Festsetzungen betreffen den Bestandsschutz und werden im zugehörigen Kapitel erläutert.

Von den Festsetzungen abweichende Bestandsbebauung (Ausreißer):

Die ermittelten Abweichungen von den Festsetzungen beurteilt die Gemeinde Tegernheim als nicht städtebaulich charakteristisch und prägend für den Geltungsbereich. Dementsprechend stellen die ermittelten Ausreißer keine geeignete Grundlage für die Formulierung der Festsetzungen dar.

- Hauptstraße 60a (Fl. Nr. 238/4) – 107 m² je Wohnung
- Jurastraße 29 (Fl. Nr. 305/4) – 119 m² je Wohnung

A.6.6 Bestandsschutz

Grundsätzlich sind die Festsetzungen in vorliegendem Bebauungsplan so gewählt, dass der wesentliche Teil der Bestandsbebauung erfasst und die bestehende städtebauliche Prägung aufgenommen wird. Der Bestand überschreitet im Einzelfall dennoch das Maß der Festsetzungen. Für diese Fälle wird grundsätzlich auch weiterhin eine Entwicklung nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Dementsprechend beinhaltet jeder Festsetzungsblock Regelungen zum aktiven Bestandsschutz für Grundstücke, die vor dem Aufstellungsbeschluss zulässig bebaut wurden.

Hinweis: Gebäude und Bauteile, die ohne Genehmigung bzw. nicht auf legale Weise errichtet wurden, werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht nachträglich legitimiert.

Für sämtliche Festsetzungen gilt grundsätzlich, dass bei einer Überschreitung im Bestand eine Entwicklung in Form von baulichen Änderungen auch weiterhin möglich ist. Voraussetzung ist dabei, dass keine weitere Überschreitung der Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgt.

Zudem kann die in den Festsetzungen betroffene Grundfläche ausnahmsweise durch Balkone, Dachgauben, Terrassen und Wintergärten überschritten werden, insofern die Festsetzungen nach 7.2 eingehalten werden. Die Festsetzung 7.2 bezieht sich auf die ökologische Durchlässigkeit des Gebiets und setzt einen Grünflächenanteil in Bezug zum Gesamtgrundstück von 30% fest.

A.6.7 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO

Dächer

Im Gebiet besteht größtenteils eine ähnliche Ausprägung von Dachformen. Um auch in Zukunft eine einheitliche Optik wahren zu können sind folgende Dachformen zulässig: Satteldächer, versetzte Satteldächer, Pultdächer und Walmdächer. Bei Walmdächern ist eine Mindestlänge des Firsts von 2,0 m einzuhalten. Bei versetzten Satteldächern ist ein maximaler vertikaler Versatz von 1,0 m zulässig. Zusätzlich ist der vertikale Versatz bei versetzten Satteldächern mittig über der Längsseite des Daches auszubilden.

Dachflächen von Satteldächern, versetzten Satteldächern sowie Walmdächern sind mit einer Dachneigung von mind. 20°, bezogen auf die Horizontale, auszubilden. Dachflächen von Pultdächern sind mit einer Dachneigung von 5° bis 20°, bezogen auf die Horizontale, auszubilden.

Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden, z. B. Terrassenüberdachungen, sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind neben den Dachformen Satteldach, versetztes Satteldach und Walmdach auch Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale, zulässig. Diese sind jedoch, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (siehe A.6.8 Grünordnung).

Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern **von Hauptgebäuden sind** ohne Aufständering zu errichten. Auf Garagen und Nebengebäuden sind Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren mit Aufständering zulässig.

Einfriedungen & Aufschüttungen

Das Ziel der Festsetzungen zu Einfriedungen und Aufschüttungen besteht aus einem Kompromiss zwischen offener Wirkung (Städtebau) und dem steigendem Bedürfnis nach Privatsphäre. Um eine offene Wirkung zu erzeugen und keine Wände zu schaffen gilt, dass tote Einfriedungen als offene Zäune mit einer Höhe bis zu 1,2 m zulässig sind. Mauern, Gambionen, Dammschüttungen, Erdwälle und Auffüllungen zur Einfriedung sind unzulässig.

Um trotzdem Privatsphäre gewährleisten zu können sind Sichtschutzelemente an bis zu 30 % der Länge der jeweiligen Grundstücksgrenze, jedoch mit max. 8 m Länge je Grundstücksgrenze und einer Höhe von max. 2 m zulässig. Durch die Begrenzung auf 30 % der Grundstücksgrenzen bleibt eine offene Wirkung erhalten. Eine Begrenzung auf max. 8 m erfolgt aufgrund von teilweise sehr langgezogenen Grundstücksgrenzen. Außerdem kann mit einer Länge von 8 m bereits ein guter Sichtschutz für Terrassen gewährleistet werden.

Für lebende Einfriedungen gelten die gesetzlichen Bestimmungen aus dem Privatrecht (ebenfalls max. 2 m hoch - siehe Broschüre „Rund um die Gartengrenze“ im Anhang).

Die Höhenfestsetzungen beziehen sich jeweils auf das natürliche Gelände.

Zaunsockel sind als unzulässig festgesetzt, um Kleintieren das Passieren zu ermöglichen und keine Barrierewirkung zu schaffen.

Durch eine Ausnahmemöglichkeit soll der Lage einiger Grundstücke an der Hauptstraße Rechnung getragen werden. Daher können entlang der Hauptstraße Ausnahmen erteilt werden, soweit diese aus Gründen des Lärmschutzes erforderlich sind. Die Erforderlichkeit ist gutachterlich nachzuweisen.

Bei Aufschüttungen entlang von Grundstücksgrenzen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten und mit einer Böschungsneigung von 1:3 oder flacher auszubilden (keine Geländeänderung entlang der Grundstücksgrenzen). Ausnahmsweise können gemeinsame Auffüllungen entlang der Grundstücksgrenze zugelassen werden.

Erschließung

Werden durch eine private Zufahrt mehr als 4 WE erschlossen, so muss die Zufahrt über eine Breite von mindestens 4 m und max. 6 m verfügen. Im Einfahrtsbereich hat eine Aufweitung auf 5 m zu erfolgen. Es ist eine geeignete Wendemöglichkeit vorzusehen. Die Zufahrt ist versickerungsfähig zu erstellen.

Allgemein

Die Flächen von Werbeanlagen sind pro Gebäude auf 8 m² beschränkt. Werbeanlagen sind so anzubringen, dass sie die Kante der Gebäude nicht überragen. Auf Dächern sind freistehende oder auf die Dachfläche aufliegende Werbeanlagen nicht zulässig. Werbung darf nur am Ort der Leistung erfolgen. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein.

Bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist auf dem Grundstück ein Kinderspielplatz gemäß Art. 7 BayBO anzulegen. Die Größe des Kinderspielplatzes richtet sich nach der Summe der Wohnflächen der einzelnen Wohneinheiten, sie beträgt in der Regel 1,50m² je 25m² Wohnfläche, mindestens jedoch 60m². Für Kinderspielplätze ist eine Mindestbreite von 3,0 m einzuhalten. Kinderspielplätze können auch auf dem eigenen Grundstück in unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks gemäß Art. 7 BayBO Abs. 2 errichtet werden.

A.6.8 Grünordnung

A.6.8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden. Dank der Gehölzvegetation können in Siedlungsbereichen bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

Durchgrünung

Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen, notwendige bauliche Strukturen (z. B. Kiestraufe) sowie dauerhaft als private Anbaufläche für Gemüse, Kräuter oder Obst genutzte Flächen, als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten. Ein dauerhaftes Abmulchen bzw. Abkiesen dieser Flächen ist nicht gestattet.

Private Grünflächen, also Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Terrassen, Zuwegungen oder Nebenanlagen und deren Zufahrten überbaut sind, sind zu begrünen, wobei der Grünflächenanteil in Bezug zum Gesamtgrundstück mindestens 30 % zu betragen hat. Mit Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, wassergebundene Decke befestigte Flächen sowie Stellplätze jeglicher Art, gelten nicht als Grünfläche. Mithilfe dieser Festsetzung soll ein Mindestmaß an Begrünung im Plangebiet erhalten werden. Eine ähnliche Festsetzung befindet sich ebenfalls im einfachen Bebauungsplan „Zwischen Hauptstraße und Ringstraße“ aus dem Jahr 2010.

Bei Errichtung neuer Bebauung sowie bei Erweiterung der Hauptnutzung ist je volle 400 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum bzw. Obstbaum gemäß Artenliste auf dem Planblatt zu pflanzen. Zwischen den Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 8,0 m einzuhalten. Die Standorte sind frei wählbar. Die so gepflanzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, entsprechend zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Bestandsgehölze jeglicher Art ab einem Stammumfang von mind. 12 cm können diesem Maß angerechnet werden.

Die zugrunde liegende Artenliste bezieht sich nur auf das geforderte Maß (ein Gehölz der Artenliste pro 400 m² Grundstücksfläche). Sobald dieses Maß erfüllt ist, richten sich weitere Pflanzungen nicht mehr nach den Vorgaben der Artenliste im Planblatt.

Die Anpflanzung der Gehölze muss spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen.

Dachbegrünung

Bei Errichtung neuer Bebauung sind Flachdächer und flach geneigte Dächer von Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Dächern an Hauptgebäuden, z. B. Terrassenüberdachungen, sowie von verbindenden Dächern zwischen Haupt- und Nebengebäuden bis zu einer Dachneigung von 5°, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Für die Dachbegrünung ist ein Substrataufbau von mindestens 10 cm vorzusehen, der mit einer standortgerechten Gräser-, Sedum- oder Kräutermischung anzulegen ist. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

Allgemein

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Photovoltaikanlage umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Für die Pflanzmaßnahmen sind standortgerechte Gehölze der Artenliste zu verwenden. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Bodenschutz

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

Stellplätze und Zuwege sollen nach Möglichkeit versickerungsfähig gestaltet werden.

A.6.8.2 Artenliste

Für die festgesetzten Pflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:

Zu verwendende Bäume, Pflanzgröße Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen oder mit Ballen, Stammumfang: mind. 12-14 cm

<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitzahorn</i>
<i>Carpinus betulus ‚Fastigiata‘</i>	<i>Säulen-Hainbuche</i>
<i>Frangula alnus</i>	<i>Faulbaum</i>
<i>Juglans regia</i>	<i>Walnuss</i>
<i>Prunus padus</i>	<i>Traubenkirsche</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>
<i>Pyrus pyraster</i>	<i>Wild-Birne</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Stieleiche</i>
<i>Salix alba</i>	<i>Silberweide</i>
<i>Salix caprea</i>	<i>Salweide</i>
<i>Salix cinerea</i>	<i>Grau-Weide</i>
<i>Salix purpurea</i>	<i>Purpur-Weide</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Echte Eberesche</i>
<i>Sorbus torminalis</i>	<i>Elsbeere</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winterlinde</i>

Zu verwendende Obstbäume, Pflanzgröße Hochstamm, 2x verpflanzt mit Ballen Stammumfang 8-10 cm; Es sind vorzugsweise regionale Sorten zu verwenden

Apfel Sorten

Birnen Sorten

Kirsch Sorten

A.6.9 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.6.9.1 Niederschlagsversickerung

Gesammeltes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, vor Ort über den belebten Oberboden zu versickern. Hierzu ist die Versickerungspflicht nach § 4 Abs. 5 der Entwässerungssatzung der Gemeinde Tegernheim zu beachten. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV) sowie der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Sollten die Vorgaben der NwFreiV nicht erfüllt werden können, wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung erforderlich.

Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/Oberflächenwassers (= Niederschlagswasser) verantwortlich (Art. 41 Abs.1 Bayer. Bauordnung § 55 Abs.1 Satz 1 und § 37 Abs.1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen.

Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Zum Schutz vor Wassereinbrüchen und Starkregeneignissen wird eine Dichte und auftriebssichere Ausführung der Kellergeschosse empfohlen. Auf DIN 18533 Bauwerksabdichtungen wird hingewiesen. Zudem wird bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächte, Eingänge) empfohlen, die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand von 25 cm über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen.

A.6.9.2 Grundwasser

Es ist mit einem geringen Grundwasserflurabstand zu rechnen. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs.1 Nr. 3 Bayerisches Wassergesetz wird hingewiesen. Ist absehbar, dass bei den Bauarbeiten Grundwasser aufgeschlossen wird, ist dies dem Landratsamt Regensburg zuvor mitzuteilen (§ 49 WHG).

A.6.9.3 Zisterne

Um die ausreichende Erschließung zu sichern, wird, soweit eine Versickerung geologisch möglich ist, dringend die Anlage einer Zisterne empfohlen.

A.6.9.4 Geothermie

Laut der Angaben des Energie-Atlas Bayern sind im Plangebiet Erdwärmesonden nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch). Grundwasserwärmepumpen dagegen sind möglich. Es wird auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen hingewiesen.

A.6.9.5 Bodenschutzrecht

Sollten sich beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten ergeben, ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und das Landratsamt Regensburg sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu verständigen. Der belastete Erdaushub ist z. B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern.

A.6.9.6 Stellplätze

Für die erforderliche Anzahl und sonstigen Anforderungen zur Errichtung von Stellplätzen wird auf die Satzung über die Zahl, die Gestaltung und die Ablöse von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Tegernheim in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

A.6.10 Abstandsflächensatzung

Die Abstandsflächen sind nach der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Tegernheim in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.

A.6.11 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Fläche des Plangebiets	8,49 ha	100 %
Fläche gesamt	8,49 ha	100 %

A.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

A.7.1 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes

Die Gemeinde Tegernheim verfolgt das Ziel, das Wohnungsangebot im Innenbereich des Gemeindegebietes zu sichern und nachhaltig zu entwickeln. Aktuell bemisst sich das zulässige bauliche Maß nach § 34 BauGB. Aufgrund der aktuellen rechtlichen Situation kommt es im Plangebiet zu ungewünschten Bauvorhaben, welche die Bestimmungen des § 34 BauGB maximal ausreizen. Um eine nachhaltige und konfliktfreie Situation zu schaffen, soll der Bebauungsplan „Nördlich der Hauptstraße zwischen Bayerwald- und Weinbergstraße“ aufgestellt werden.

Ziel der Planung ist es, die bauliche Entwicklung im Gebiet in geordnete und landschaftsverträgliche Bahnen zu lenken. Mit dem geplanten Vorhaben sollen die Rahmenbedingungen für eine sinnvollen und nachhaltige bauliche Entwicklung geschaffen werden.

Für das Bestandsgebiet „Nördlich der Hauptstraße zwischen Bayerwald- und Weinbergstraße“ soll ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Nördlich der Hauptstraße zwischen Bayerwald- und Weinbergstraße“ sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Ungeordnete Verdichtung und ungeordnete bauliche Entwicklung verhindern
- Reduzierung der Versiegelung im Plangebiet
- Schaffung von Rahmenbedingungen für zukünftige vertragliche Entwicklungen
- Begrenzung der Bauhöhen
- Förderung der ökologischen Durchgängigkeit
- Förderung einer nachhaltigen und gewünschten Innenentwicklung

Da das Plangebiet aufgrund seiner Ausdehnung (20.000 m² - 70.000 m²) dem Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB zuzuordnen ist, ist die Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls notwendig.

Die Vorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass eine Umweltprüfung nicht erforderlich ist.

Bei den betroffenen Bereichen handelt es sich um kleingärtnerisch genutzte bzw. bereits versiegelte Bereiche im anthropogen überformten Raum.

Es sind keine Natura-2000-Gebiete, Schutzgebiete gem. §§ 23-29 BNatSchG oder Wasserschutzgebiete von der Planung betroffen.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von etwa 8,49 ha, von denen etwa 40 % künftig als Baufläche (GRZ 0,4) nutzbar sind. Der Großteil dieser Fläche wird bereits wohnbaulich genutzt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen eine geregelte und ortsverträgliche Nachverdichtung bzw. eine Schließung von Baulücken ermöglicht werden.

Derzeit werden die betroffenen Flächen vor allem kleingärtnerisch genutzt. Aufgrund der in Siedlungsgebiete eingebetteten Lage ist vorwiegend mit dem Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfolgern zu rechnen. Darüber hinaus können typische, heimische Tiere der Feldflur im Untersuchungsgebiet vorkommen. Das Vorkommen geschützter Arten ist aufgrund der anthropogenen Prägung des Gebietes unwahrscheinlich.

Durch die Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen und die Festlegung zum Erhalt von mind. 30% „Gartenfläche“ im Zuge der festgesetzten Grünordnung innerhalb des Plangebietes werden die Auswirkungen des Eingriffs auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt reduziert.

Der Vorhabenbereich ist derzeit bereits stark überformt und durch die Wohnnutzung teils vollversiegelt. Der Boden- und Wasserhaushalt ist durch die vorhandene wohnliche Nutzung vorbelastet. Beim Bodentyp handelt es sich um „22b Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonsandkies bis Schluffkies (Schotter)“. Innerhalb des Vorhabenraumes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Altlasten sind nicht bekannt.

Durch die Realisierung der Planung und der damit einhergehenden Errichtung von Gebäuden kommt es zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung.

Im Zuge der Versiegelung ergeben sich Beeinträchtigungen auf den Boden, da dieser in den versiegelten Bereichen seine Funktionen als Puffer-, Speicher-, Transport- und Filtermedium nicht mehr erfüllt. Außerdem führt die Bodenversiegelung zu Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da es zu einer Reduzierung der Niederschlagsversickerung und der Grundwasserneubildung kommt.

Es handelt sich jedoch um eine kleinflächige zusätzliche Flächeninanspruchnahme auf einer vorbelasteten Fläche. Daher kann von Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit auf den Boden- und Wasserhaushalt ausgegangen werden.

Innerhalb des geplanten Baugebietes werden durch den An- und Abfahrtsverkehr von/zu den neu entstehenden Gebäuden die Emission von Luftschadstoffen, CO₂ und Staub geringfügig erhöht. Durch die künftig versiegelten Flächen kommt es außerdem zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und infolgedessen zu geringfügigen negativen Einflüssen auf das Mikroklima.

Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima durch die Emission von Schadstoffen und Treibhausgasen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren. Eine geringfügige Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Abgase des An- und Abfahrtsverkehrs ist nicht vermeidbar.

Der Geltungsbereich befindet sich bereits im Siedlungsgebiet durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen zukünftige Bebauungen sinnvoll gesteuert werden. Für das Landschaftsbild ergeben sich kaum negative Auswirkungen, da sich im Plangebiet bereits bebaute Bereiche befinden und die Einsehbarkeit von der freien Landschaft aus nicht möglich ist.

Im Planungsgebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

Infolge einer Bebauung im Plangebiet kann es zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens und damit zu erhöhten Immissionen kommen. Die langfristigen Auswirkungen durch Verkehr und Lärm können jedoch aufgrund der geringen Anzahl an potenziellen Neubauten im Plangebiet als geringfügig eingeschätzt werden.

Durch die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort, die innere Durchgrünung des Wohngebietes, und weitere Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen wird der Eingriff in die Schutzgüter reduziert.


Die betroffenen Flächen liegen bereits innerhalb eines bestehenden Wohngebietes. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll der rechtliche Rahmen für eine nachhaltige Innenentwicklung geschaffen werden. Diese Form der „Innenverdichtung“ ist positiv zu bewerten, da keine externen Flächen erschlossen werden, die Auswirkungen auf die Schutzgüter sehr gering sind und eine ungeordnete Nachverdichtung (§ 34 BauGB) verhindert werden kann.

A.7.2 Referenzliste mit Quellen

Für die verbal argumentative Darstellung der Umweltauswirkungen wurden die in der nachfolgenden Übersicht aufgeführten Quellen als Daten- und Informationsgrundlage verwendet:

Tabelle 2: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen

Umweltbelang	Quelle
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 25.02.2021 ▪ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 08.09.2021] ▪ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer). http://fisnat.bayern.de/finweb/ [Zugriff: 08.09.2021]
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de [Zugriff: 08.09.2021]
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 08.09.2021] ▪ LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Naturgefahren. http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de [Zugriff: 08.09.2021]
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 25.02.2021 ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Topographische Karte. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=tk&catalogNodes=11,122 [Zugriff: 08.09.2021]
Mensch und seine Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 25.02.2021 ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 08.09.2021] ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Freizeit in Bayern. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122. [Zugriff: 08.09.2021]
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 25.02.2021 ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 08.09.2021]
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LDBV (2012): BayernAtlas Thema Planen und Bauen. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=pl_bau&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122 [Zugriff: 08.09.2021]
sonstige Quellen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel, Nutzungsmöglichkeiten Erdwärmesonden. https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymM-RVQ [Zugriff: 08.09.2021] ▪ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff: 08.09.2021]

- 
- MEYNEN/SCHMIDTHÜSEN, 1953 – 1962: (Hrsg.) (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Bd. 1-9. - Remagen, Bad Godesberg (Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Selbstverlag)
 - SSYMANK, 1994: Neue Anforderungen im europäischen Naturschutz: Das Schutzgebietssystem Natura 2000 und die FFH-Richtlinie der EU.- Natur und Landschaft 69 (Heft 9): 395-406

B Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199)

C Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1. Plangebiet (rot umrandet) mit umliegenden Straßen.....	8
Abbildung 2. Analysekarte Grundstücksgrößen.....	9
Abbildung 3. Analysekarte Grundflächenzahl.....	10
Abbildung 4. Analysekarte Geschossigkeit und ausgewählte Gebäudehöhen.....	11
Abbildung 5. Analysekarte Anzahl der Wohnungen.....	12
Abbildung 6. Ausschnitt aus der Strukturkarte (Anhang 2) des LEP Bayern (Stand 2020)..	13
Abbildung 7. Ausschnitt aus der Strukturkarte des Regionalplans der Region Regensburg (Stand 2019).....	15
Abbildung 8. Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Plangebiet (weiße Umrandung).....	17
Abbildung 9. Landschaftsschutzgebiete (grün) und FFH-Gebiete (dunkelrot) um das Plangebiet (rot).....	18
Abbildung 10. Immission an Hauptverkehrsstraßen bei Tag.....	24

Abbildung 11. Geltungsbereich des Plangebiets26

Abbildung 12. Voraussetzung für Ausnahmen von der Mindestbaugrundstücksgröße.....32

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich40

Tabelle 2: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen43

D Verzeichnis der Anlagen

Vorprüfung des Einzelfalls

Broschüre: Rund um die Gartengrenze