

Gemeinde Tegernheim

Landkreis Regensburg, Regierungsbezirk Oberpfalz

Bebauungsplan

" Gewerbegebiet westlich der Thomastrasse – 1. Änderung, Erweiterung und Aufhebung"

mit integrierter Grünordnung

Bebauungsplan-Verfahren nach § 30 (1) BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNG

Planverfasser:

Ingenieurbüro Trummer · Terraplan,
Pommernstraße 20, 93073 Neutraubling
Architekt Dipl.-Ing. Oliver Benke

Stand
Geändert

07.06.2001
15.11.2004

**BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET WESTLICH DER THOMASTRASSE“- 1.
ÄNDERUNG, ERWEITERUNG UND AUFHEBUNG "
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet westlich der Thomastrasse, 1. Änderung, Erweiterung und Aufhebung“ besteht aus

der Begründung zur 1. Änderung vom 15.11.2004,

den Textlichen Festsetzungen vom 15.11.2004, und

dem Plan des geänderten Bebauungsplanes „Gewerbegebiet westlich der Thomastrasse, 1. Änderung, Erweiterung und Aufhebung“ vom 15.11.2003.

Mit der Neufassung der textlichen Festsetzung im Rahmen der 1. Änderung tritt die derzeit rechtsgültige textliche Festsetzung ausser Kraft und die neue Textliche Festsetzung mit dem Plan der 1. Änderung in Kraft.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

Das Baugebiet ist nach der Art der baulichen Nutzung folgendermaßen gegliedert:

a) eingeschränktes Industriegebiet (Gle)

Das mit Gle bezeichnete Gebiet wird als eingeschränktes Industriegebiet mit den Planungsrichtwerten von tagsüber 70dB(A) und nachts von 55dB(A) festgesetzt. (§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung – BauNVO - vom 15.09.77)

GRZ (Grundflächenzahl)	0.8
BMZ (Baumassenzahl)	9.0

b) Gewerbegebiet (GE)

§ 8 BauNVO	65dB(A) bei Tag
	50dB(A) bei Nacht

Z	= (Zahl der Vollgeschosse)	6	als Höchstgrenze
GRZ	= (Grundflächenzahl)	0,8	
GFZ	= (Geschoßflächenzahl)	2,4	

c) eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Das mit GEe bezeichnete Gebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet mit den Emissionsrichtwerten eines Mischgebietes festgesetzt. 60dB(A) bei Tag und 45dB(A) bei Nacht (§ 8 i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Z	= (Zahl der Vollgeschosse)	6	als Höchstgrenze
GRZ	= (Grundflächenzahl)	0,8	
GFZ	= (Geschoßflächenzahl)	2,0	

Bei der Bebauung mit einem Vollgeschoß verringert sich die höchstzulässige Geschoßflächenzahl entsprechend den in § 17 der BauNVO angegebenen Werten.

Innerhalb des Geltungsbereichs darf entlang der St 2125 keine Wohnbebauung angesiedelt werden. Wohnbebauung darf in diesem Bereich nur in 40 m Abstand von der Straßenmittelachse errichtet werden, wenn sie zu einem Gewerbebetrieb gehört.

Die Schlaf und Ruheräume sind dann nach Süden zu orientieren und mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 auszustatten.

Nutzungen wie Tankstellen, Speditionen und verkehrsintensive Betriebe sind innerhalb des Gewerbegebietes unzulässig.

3. Gebäudeform

a) Dach- und Fassadenausbildung (für alle Gebäudearten)

Die Dachform, -deckung und -neigung der einzelnen Gebäude sind untereinander anzugleichen. Dachneigung 0-28°, Dachart: harte, blendungsfreie Bedachung. Bei Verwendung von Wellasbestdachplatten sind rotbraun getönte Platten zu verlegen. Fassaden sind in Putz, Sichtbeton oder Plattenverkleidung in gedeckten Farben zu gestalten.

b) Wohn- und Bürogebäude

Die Wohn- und Bürogebäude sind rechtwinkelig oder parallel zu den Hauptbaumas- sen (z.B. Betriebsgebäude) zu errichten. Das Verhältnis Länge zur Breite soll mind. 5:4 betragen. An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchstens $\frac{1}{4}$ der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes), Sockelhöhe max. 50cm, Kniestock bis 30cm zulässig.

c) Betriebsgebäude

Max. Höhe der Gebäude vom natürlichen Gelände bis zur Traufe
Im eingeschränkten Industriegebiet = 17,00m
Im eingeschränkten Gewerbegebiet = 9,00m

d) Nebengebäude (Garagen)

Die Garagen sind in Dachform, -deckung und -neigung dem Hauptgebäude anzupassen. Putzart und Farbe wie Hauptgebäude. Stehen die Garagen nicht in direkter Verbindung mit dem Hauptgebäude, so muß der Abstand zwischen dem Hauptgebäude und der Garage 3,0 m betragen.

e) Jeder Betrieb ist verpflichtet, auf seinem Grundstück ausreichende Kfz-Abstellplätze für Betriebspersonal und Kundschaft vorzusehen.

4. Außenwerbung

Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig, wenn sie je Betrieb insgesamt 3,0m² Fläche nicht übersteigen. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben und Wechsellicht nicht zulässig. Nicht gestattet sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf den Dachflächen der Gebäude.

5. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur verzinkte oder kunststoffbeschichtete Maschendrahtzäune in grauen oder grünen Farbtönen mit innenliegenden Säulen max. Höhe 1,30m einschl. eines max. 20cm hohen Betonsockels zulässig.

6. Freileitungen

Freileitungen mit Ausnahme von Mittelspannungsleitungen sind unzulässig. Niederspannungsleitungen (Hausanschlüsse) sind zu unterirdisch verkabeln.

7. Eingrünungen

Entlang der Thomastraße ist ein 3,0m breiter Pflanzstreifen mit standortgemäßen einheimischen Gehölzen einzubringen.

Zur Durchführung des übrigen Baugebietes ist jedem Bauantrag ein Eingrünungsplan beizufügen. Er ist jeweils der unteren Naturschutzbehörde zur Begutachtung vorzulegen.

8. Wasserwirtschaft

Bis zum Anschluß an die Großkläranlage Regensburg dürfen keine abwasserintensive Betriebe direkt an die Kanalisation angeschlossen werden.

Zur Schaffung von Fluchtmöglichkeiten im Falle eines Deichbruches bei extremen Hochwässern ist die Fußbodenoberkante der Obergeschosse mindestens auf Höhe 332,50m über NN zu legen.

Hinweis:

Der normale Grundwasserstand kann durch den Donaustau bis 328,50m über NN ansteigen.

Bei der Errichtung der gewerblichen Anlagen sind die Bestimmungen des Bundesimmisionsschutzgesetzes vom 15.03.1974 (BGBl. I Nr.27) zu beachten.

Die Abstandsflächen richten sich nach Art.6 und 7 der BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.1974 (GVBl. S.513), geändert durch Gesetz vom 11.11.1974 (GVBl. S.609) und Gesetz vom 15.04.1977 (GVBl. S.115) sofern aus Sicherheitsgründen größere Abstände erforderlich werden.

9. Hinweise und Empfehlungen

Versickerung und Ableitung von Regenwasser / Abwasser

Gem. Art. 42 BayBO ist der Bauherr für die schadlose Beseitigung des Regenwassers verantwortlich.

Seitens der Gemeinde wird die Entsorgung des Schmutzwassers über ein gemeindliches Abwassersystem zugesichert.

Seitens des Bauwerbers wird die Reduzierung und Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück empfohlen. Auf die geltende Entwässerungssatzung wird hingewiesen.

Es wird empfohlen zur Verringerung des Niederschlagswassers, flach geneigte Dächer und Flachdächer als begrünte Dächer auszubilden.

Ebenso wird die Verwendung von Zisternen zur Regenwassernutzung empfohlen.

Im Genehmigungsverfahren ist die angestrebte Entwässerung zu prüfen.

Die Versickerung von Regenwasser im gewerblichen Bereich bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Beantragung dieser Genehmigung liegt in Verantwortung des Bauwerbers.

Gem. Bodengutachten ist das versickern von Regenwasser mit guter Versickerungsmöglichkeit ab einer Tiefe von ca. 0,60 bis 1,20 m zu kalkulieren.

Gemeinde Tegernheim

Landkreis Regensburg, Regierungsbezirk Oberpfalz

**Bebauungsplan
" Gewerbegebiet westlich der Thomastrasse –
1. Änderung, Erweiterung und Aufhebung"**

mit integrierter Grünordnung

Bebauungsplan-Verfahren nach § 30 (1) BauGB

BEGRÜNDUNG

Planverfasser:

Ingenieurbüro Trummer · Terraplan,
Pommernstraße 20, 93073 Neutraubling
Architekt Dipl.-Ing. Oliver Benke

Stand
Geändert

07.06.2001
15.11.2004

**BEBAUUNGSPLAN „GEWERBE GEBIET WESTLICH DER THOMASTRASSE“-
1. ÄNDERUNG, ERWEITERUNG UND AUFHEBUNG "
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG**

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1.1	Lage und Dimension des Gewerbegebietes	3
1.2	Anlaß des Änderungsverfahrens	4
1.3	Planerische Vorgaben.....	5
1.3.1	Flächennutzungsplan.....	5
1.3.2	Bebauungsplan.....	5
1.3.3	Bestandsschutz	5
1.4	Bestehende Situation.....	5
1.4.1	Derzeitige Nutzung	5
1.4.2	Verkehrsanbindung.....	6
1.4.3	Bestehende Versorgungseinrichtungen.....	6
1.5	Städtebauliche Planung und Planungsänderungen.....	6
1.5.1	Bauliche Nutzung.....	6
1.5.2	Gestaltung	6
1.5.3	Verkehrerschliessung	6
1.5.4	Wasserversorgung / Abwasserentsorgung	7
1.5.5	Telekommunikationsanlagen	7
1.5.6	Stromversorgung	8
1.5.7	Bestehender Verbrauchermarkt.....	8
1.6	Auswirkungen der Änderung.....	10
1.6.1	Allgemein	10
1.6.2	Auswirkungen im Bereich des bestehenden Marktes	10
2.	GRÜNORDNUNGS PLANUNG	10

**BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET WESTLICH DER THOMASTRASSE“-
1. ÄNDERUNG, ERWEITERUNG UND AUFHEBUNG "
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG**

BEGRÜNDUNG

1.1 Lage und Dimension des Gewerbegebietes

Das „Gewerbegebiet westlich der Thomastrasse“ liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde Tegernheim unmittelbar an der Donaustauerstrasse, Staatsstrasse St 2125, die die nördliche Grenze des Planungsgebietes bildet.

Mit seiner westlichen Grenze liegt das Gewerbegebiet direkt an der Stadtgrenze von Regensburg. Auf Seiten der Stadt grenzt hier das Industriegebiet der ehem. Fa. Heyden- Chemie an.

Der östliche Rand des Gewerbegebietes wird durch die Thomastrasse definiert.

Im Norden grenzt das Gelände direkt an die St 2125 bzw. an die bestehende Hochstrasse an.

Im südlichen Bereich des Planungsgebietes liegt die Donau mit dem vorgelagerten Hochwasserdamm.

Der Geltungsbereich für die Bebauungsplanänderung des Gewerbegebietes beinhaltet Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 793, 793/1, 793/3, 800, 810/2 sowie die Strassenflächen 3060/1, 799/2, 800/1 (Hochstrasse), 793/2 (Von Heyden Strasse) und 835 (Thomastrasse).

1.2 Anlaß des Änderungsverfahrens

Für die Bebauungsplanänderung liegen mehrere Gründe vor:

1. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Tegernheim Nord“ wurde der räumliche Geltungsbereich über den Bereich der Hochstrasse gezogen, um die notwendigen Umbaumaßnahmen in diesem Bereich zu sichern. Aus planungsrechtlicher Sicht muss nun der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet westlich der Thomastrasse“ diesem Geltungsbereich angepasst werden, um eine Überschneidung der Geltungsbereiche zu vermeiden.
2. Dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Tegernheim Nord“ liegt ein Verkehrskonzept zugrunde, das hauptsächlich aufgrund der Erschliessung der Gewerbegebiete durch einen Kreisverkehr notwendig wurde. Die Umsetzung dieses Verkehrskonzeptes erfordert Eingriffe in den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet westlich der Thomastrasse“, wie Rückbau der Hochstrasse und Verlängerung der Lutherstrasse. Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, diese Massnahmen planungsrechtlich zu sichern.
3. Die Verlängerung der Lutherstrasse bis zur Von Heyden Strasse bedingt Eingriffe in private Grundstücke nördlich und südlich der Strassenverlängerung.
Während im Süden der Strasse das bestehende Grundstück landwirtschaftlich genutzt wird, ist das nördlich liegende Grundstück mit einem Verbrauchermarkt und den dazu notwendigen Parkplätzen bebaut. Die Gemeinde beabsichtigt den Kauf der südlichen Flächen und einen Grundstückstausch im Norden, der gewährleistet, dass die derzeit bestehenden Parkflächen und die notwendigen Funktionsflächen in gleicher Zahl und Grösse wieder hergestellt werden können.
4. Der notwendige Grundstückstausch und die notwendige Errichtung der Funktionsflächen des Verbrauchermarktes bedingt eine Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Nordwesten, zur Einbeziehung der Flächen für die Wiederherstellung der gleichen Menge an Parkflächen für den Verbrauchermarkt.
5. Die im Rahmen des Verkehrskonzeptes und der Erschliessung durch den Kreisverkehr gemachten Vorgaben des Strassenbauamtes, dass Tankstellen, Speditionen und verkehrsintensive Betriebe im Einflussbereich des Kreisverkehrs nicht zulässig sind, wird im Rahmen der Änderung in den Festsetzungen fixiert.

6. Analog zur Entwässerungsproblematik im Bereich Gewerbegebiet Tegernheim Nord wird auch hier im Rahmen der Bebauungsplanänderung in den Festsetzungen darauf hingewiesen, dass die Schmutzwasserentsorgung gesichert ist, jedoch die Entsorgung der Niederschlagswasser mit Berücksichtigung der geltenden Entwässerungssatzung auf dem Grundstück erfolgen sollte und dies einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.
7. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die als Bestand eingezeichnete Stromtrasse herausgenommen, da diese nicht mehr existiert.

1.3 Planerische Vorgaben

1.3.1 Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Tegernheim bestätigen die bestehenden Gewerbegebiete.

Der Bebauungsplan und dessen Änderung steht im Einklang mit der Flächennutzungsplanung

1.3.2 Bebauungsplan

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Tegernheim Nord“ und dem dazugehörigen Verkehrskonzept ergaben sich Überschneidungen mit dem Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet westlich der Thomastrasse“.

Im Rahmen der 1. Änderung werden diese Überschneidungen aus dem bestehenden Geltungsbereich herausgenommen.

1.3.3 Bestandsschutz

Der Bestandsschutz des bestehenden Gewerbebetriebes ist zu gewährleisten. Ebenso muss die Erschließung sämtlicher Grundstücke gewährleistet sein.

1.4 Bestehende Situation

1.4.1 Derzeitige Nutzung

Das Gebiet der Planänderung liegt im Bereich der bestehenden Strasse und im Bereich des bestehenden Verbrauchermarktes. Andere tangierte Flächen sind derzeit unbebaut.

1.4.2 Verkehrsanbindung

Die Anbindung an die Staatsstrasse St 2125 erfolgt über den neuen Kreisverkehr. Durch die dort nötigen Zu- und Abfahrten ist eine Anbindung an die Hochstrasse derzeit nicht mehr möglich.

Durch die Errichtung des Kreisverkehrs ist die Erschliessung des bestehenden Verbrauchermarktes über die Hochstrasse von Westen her unterbrochen, da die von Osten kommende Hochstrasse im Bereich der Staatsstrasse als Sackgasse endet.

Eine Anbindung ~~des~~ Verbrauchermarktes besteht derzeit lediglich über den bestehenden Parkplatz des Verbrauchermarktes, der direkt an die Von Heyden Strasse angrenzt.

1.4.3 Bestehende Versorgungseinrichtungen

Die bestehenden Versorgungseinrichtungen werden nicht tangiert.

1.5 Städtebauliche Planung und Planungsänderungen

1.5.1 Bauliche Nutzung

Die bauliche Nutzung im Planungsbereich bleibt unverändert.

Im Rahmen der 1. Änderung wird entsprechend dem Verkehrskonzept, das der Erschliessung des Gewerbegebietes Nord und dem damit verbundenen Kreisverkehr zugrunde liegt, die Nutzung des Gewerbegebietes dahingehend eingeschränkt, dass Tankstellen, Speditionen und verkehrsintensive Betriebe ausgeschlossen werden.

1.5.2 Gestaltung

Die bauliche Gestaltung wird durch die Bebauungsplanänderung nicht tangiert.

1.5.3 Verkehrerschliessung

Die Strassenplanung im Planungsgebiet ist dem Verkehrskonzept des Gewerbegebietes Nord und dem Kreisverkehr anzupassen.

Ziel der 1. Änderung ist es, durch eine Verlängerung der Lutherstrasse wieder eine Verbindung zwischen dem Wohngebiet im Südwesten von Tegernheim und der Staatsstrasse herzustellen.

Gleichzeitig wird durch diese Anbindung der bestehende Verbrauchermarkt, der derzeit über die alte Hochstrasse erschlossen ist, wieder an den Ortsteil und die Staatsstrasse angebunden.

Im „Gewerbegebiet westlich der Thomastrasse“ wird der Kreisverkehr über die Verlängerung der Von-Heyden-Straße angeschlossen.

Durch den neuen Kreisverkehr ist der Anschluss der Hochstrasse in westlicher Richtung nicht mehr möglich. Die Erschliessung der Parkplätze der Firma BMS bzw. der dortigen Gewerbefläche im Bereich der Von-Heyden-Straße – Kreuzung Hochstrasse kann jedoch ebenfalls über die Von-Heyden-Strasse erfolgen.

Die Hochstraße wird ab Kreuzung Lutherstraße auf einen Geh- und Radweg reduziert. Dieser Weg wird zum Kreisverkehr und darüber hinaus fortgesetzt. Die Verbindung Kreisverkehr- östliche Hochstraße wird über die Verlängerung der Lutherstraße südlich des Nettomarktes erreicht.

Hier ist eine 6 m Breite Strasse geplant, deren Fläche zu gleichen Teilen von den jeweiligen Eigentümern erworben werden soll.

Dadurch wird auch der bestehende Verbrauchermarkt wieder an die Staatsstrasse angebunden

Im Rahmen der Durchsetzung des Verkehrskonzeptes sind Eingriffe in die Fläche des bestehenden Verbrauchermarktes und der davon südlich gelegenen Fläche nötig, um die geplante Verlängerung der Lutherstrasse durchzuführen. Hier ist ein entsprechendes Übereinkommen mit Betreiber und Besitzern nötig.

1.5.4 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung wird über das gemeindliche Kanalnetz sichergestellt. Im Zuge der 1. Änderung soll Regenwasser nicht mehr durch den Mischwasserkanal entsorgt werden sondern soll dagegen auf privatem Grund versickert werden. Auf die geltende Entwässerungssatzung wird hingewiesen.

Gem. Art. 42 BayBO der Bauherr für die schadlose Beseitigung des Regenwassers verantwortlich. Zur Versickerung ist ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

Im Bereich der Bebauungsplanänderung liegen Wasser- und Abwasserleitungen, die im Rahmen der Grundstückverhandlungen und bei den späteren Arbeiten an Strassen und Parkplätzen berücksichtigt werden. Eine Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen vor Beginn der Arbeiten ist beabsichtigt.

1.5.5 Telekommunikationsanlagen

Im Bereich der Bebauungsplanänderung liegen Telekommunikationsleitungen, die im Rahmen der Grundstückverhandlungen und bei den späteren Arbeiten an Strassen und Parkplätzen berücksichtigt werden. Eine Abstimmung mit der Telekom vor Beginn der Arbeiten ist beabsichtigt.

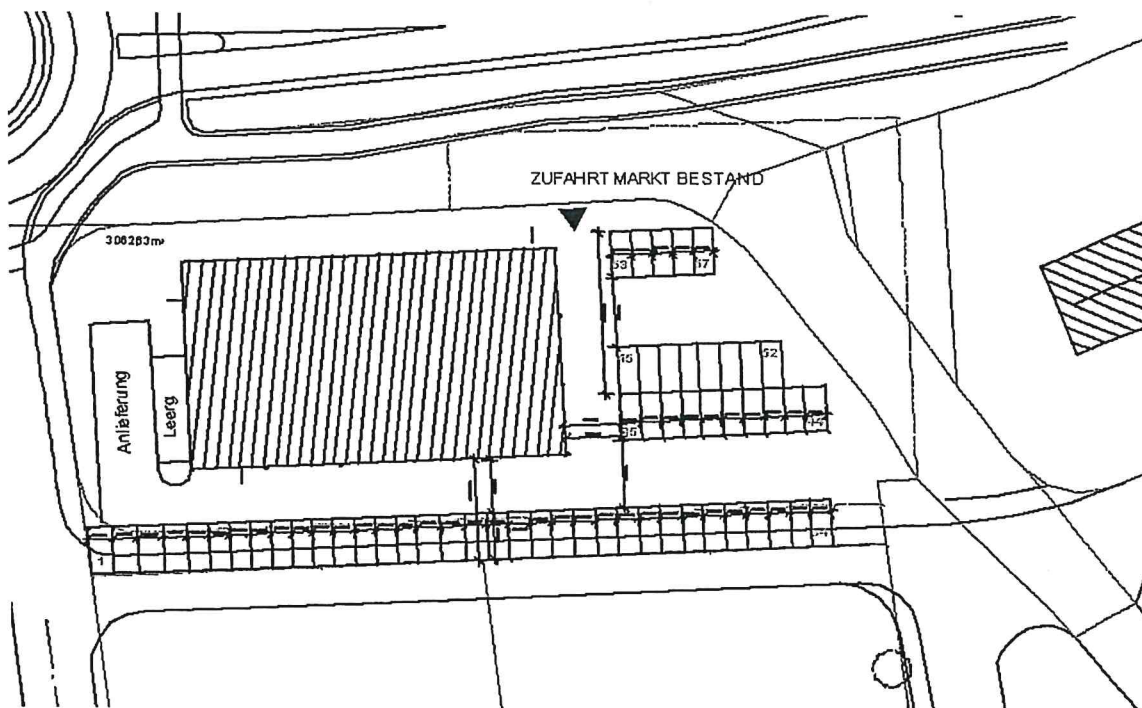
1.5.6 Stromversorgung

Im Bereich der Bebauungsplanänderung liegen Stromversorgungsleitungen, die im Rahmen der Grundstückverhandlungen und bei den späteren Arbeiten an Strassen und Parkplätzen berücksichtigt werden. Eine Abstimmung mit den Stromversorger vor Beginn der Arbeiten ist beabsichtigt.

Die im bestehenden Bebauungsplan eingezeichnete oberirdische Leitungstrasse ist nicht mehr vorhanden und wird aus dem Bebauungsplan herausgenommen.

1.5.7 Bestehender Verbrauchermarkt

Der bestehende Verbrauchermarkt besitzt derzeit 56 Parkplätze in einer durchschnittlichen Breite von 2,293 m und einer Tiefe von 5,05 m. Die Fahrspuren variieren von 5,76 bis 7,40 m Breite.



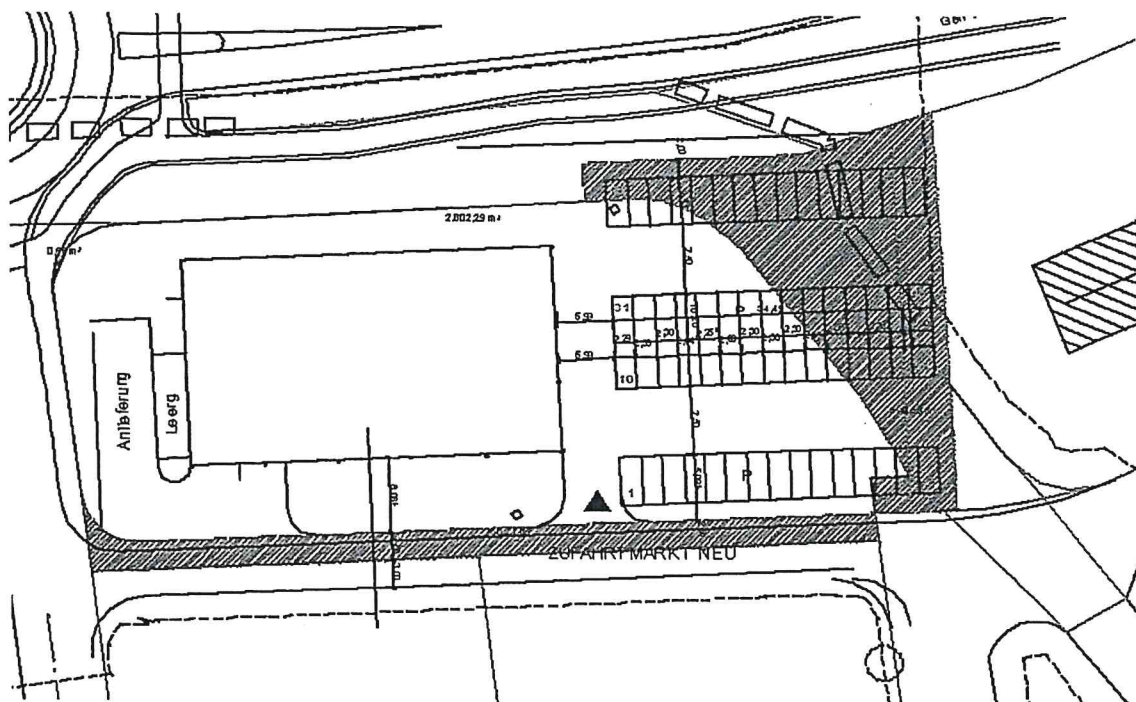
Durch die Anbindung der Lutherstrasse an die Von-Heyden-Strasse sind im Bereich des bestehenden Verbrauchermarkt im Hinblick auf Parkplatzflächen und Anlieferungsbereich Veränderungen nötig.

Die im Süden liegende Reihe von 34 Stellplätzen fällt durch Verkauf eines 3 m breiten Streifens für die Verlängerung der Lutherstrasse vollständig weg.

Demgegenüber wird jedoch durch den Kreisverkehr zweifellos die verkehrliche Anbindung des Marktes an die St 2125 verbessert, was die Attraktivität des Marktes erheblich steigern wird.

Die derzeit bestehende Hochstrasse wird zurückgebaut und zum Teil als Fläche zur Unterbringung von Parkplätzen benutzt, um die durch die Strassenbaumassnahmen (Verlängerung der Lutherstrasse) wegfallenden Parkplätze am Südrand des Grundstückes wieder herzustellen.

Hierbei werden seitens der Gemeinde Flächen zur Verfügung gestellt um den neuen Parkplatz mit 60 Parkplätzen in einer durchschnittlichen Breite von 2,30 m und einer Tiefe von 5,10 m herzustellen. Für die Fahrspuren wird eine Breite von 6,00 m bzw. 7,50 m möglich.



Hinsichtlich der vorgesehenen Flächenabtretungen, die zur Aufrechterhaltung der Stellplatzanzahl im Bereich des bestehenden Marktes bzw. zur Errichtung der neuen Strasse notwendig sind, werden mit den Eigentümern entsprechende Verhandlungen geführt.

1.6 Auswirkungen der Änderung

1.6.1 Allgemein

Die Bebauungsplanänderung bedingt im Gesamtkonzept des bestehenden Bebauungsplanes nur minimale Auswirkungen.

1.6.2 Auswirkungen im Bereich des bestehenden Marktes

Für den bestehenden Markt bedeuten die Umplanungen Eingriffe in das Grundstück und die funktionalen Abläufe des Marktes.

Jedoch sichert die Gemeinde durch Flächenabtretungen die gleiche Anzahl von Stellplätzen in gleicher Qualität zu. Die Grundstücksfläche des Verbrauchermarktes erhöht sich durch den Flächentausch um ca. 430 m²

8. Massnahmen zur Verwirklichung der Planung

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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind Abstimmungsgespräche mit den Eigentümern angedacht.

2. GRÜNORDNUNGS PLANUNG

Im Zuge der Bebauungsplanänderung werden die Grünordnerischen Festsetzungen nicht tangiert. Die Bebauungsplanänderung wirkt sich durch Wegfall von versiegelter Strassenfläche zwar positiv auf die Bilanzierung aus, dieser Effekt bleibt jedoch bei der Planung unberücksichtigt.