

**Qualifizierter Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
der Gemeinde Tegernheim**

Baugebiet „Obere Felder II“

Anlage C Begründung

Begründung gemäß § 13a Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Tegernheim Baugebiet „Obere Felder II“

Inhalt

1.	Planungsrechtliche Situation	3
2.	Lage und Bestandssituation	6
3.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	7
4.	Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung.....	9
5.	Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes	10
5.1	Städtebauliche Vergleichswerte	10
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	10
5.3	Bestandsschutz.....	10
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen - Baugrenzen	11
5.5	Stellplätze.....	11
5.6	Anordnung der Gebäude - Firstrichtung.....	11
5.7	Regelungen im Quartier B.....	11
5.8	Gemeinbedarfsfläche	12
5.9	Höhe baulicher Anlagen	12
5.10	Abstandsflächen.....	12
5.11	Verkehrstechnische Erschließung.....	13
5.12	Ver- und Entsorgung.....	13
5.13	Denkmalschutz.....	14
5.14	Brandschutz	15
5.15	Schallschutz	15
6.	Begründung zur Grünordnungsplanung	16
7.	Belange des Umweltschutzes (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	18
7.1	Auswirkungen auf die Schutzgüter	18
7.2	Eingriffsregelung / Vermeidung und Minimierung.....	21
7.3	Artenschutz	21
8.	Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes.....	23

1. Planungsrechtliche Situation

Der Gemeinderat Tegernheim hat in seiner Sitzung vom 07.04.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Obere Felder II“ §9 BauGB beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Obere Felder II“ wird nach §13a BauGB – Einbeziehen von Innenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Demnach kann unter bestimmten Voraussetzungen u.a. auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und damit auch auf einen Umweltbericht nach § 2a BauGB verzichtet werden.

Prüfung der Voraussetzungen Verfahren nach § 13a BauGB: Formale Voraussetzungen

Formale Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB	Planung
a) Maßnahmen der Innenentwicklung	Der Geltungsbereich liegt als Freifläche umgrenzt von 3 Allgemeinen Wohngebieten und einem Gewerbegebiet. → Die Voraussetzung ist erfüllt.
b) Größe Grundfläche Gemäß § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB beträgt die Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m ² :	Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 22.629 m ² , die GRZ ist mit 0,4 festgesetzt. Die mögliche maximale Grundfläche liegt demnach bei ca. 8.051 m ² und damit deutlich unter der Schwellengröße von 20.000 m ² . → Die Voraussetzung ist erfüllt.

Anforderung Umweltverträglichkeitsprüfung

Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahren nach § 13b BauGB	Planung
Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht.	Vorhaben nach Anlage 1 UVPG Nr. 18 zum UVPG werden nicht begründet. Eine verpflichtende Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht erst ab einer Flächengröße von mehr als 70.000 m ³ . Der vorliegende Geltungsbereich umfasst ca. 22.043 m ² → Es ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. → Die Voraussetzung ist erfüllt.

Berücksichtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten

Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahren nach § 13a BauGB	Planung
Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (NATURA 2000-Gebiete).	<p>Hiermit sind die nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG). Natura 2000 Gebiete sind durch die Ausweisung des Baugebiets nicht betroffen.</p> <p>Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden durch die Ausweisung des Baugebiets ebenfalls nicht berührt.</p> <p>Auch Biotope liegen weder im näheren noch im weiteren Umfeld des Geltungsbereichs.</p> <p>→ Die Voraussetzung ist erfüllt.</p>

Berücksichtigung der weiteren Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a, c und d)

Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahren nach § 13a BauGB	Planung
Die Prüfung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kultur- und Sachgüter sind keine Voraussetzung für die Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB	Auf die Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter wird in der Begründung im Rahmen der Beschreibung der Belange des Umweltschutzes eingegangen.

Berücksichtigung Bundesimmissionsschutzgesetz

Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahren nach § 13a BauGB	Planung
Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen noch § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.	<p>Für das Plangebiet sind keine raumbedeutsamen Planungen oder Maßnahmen bekannt, bei denen Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen noch § 50 Satz BImSchG zu beachten sind.</p> <p>→ Die Voraussetzung ist erfüllt.</p>

Zusammenfassende Bewertung

Es sind alle Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfüllt.

Auf Grund dieses Verfahrens wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht nach § 2a BauGB verzichtet. Auf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit kann demnach verzichtet werden, wurde jedoch auf freiwilliger Basis trotzdem durchgeführt.

Flächennutzungsplan

Die auszuweisende Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 22.02.2013 von Tegernheim bereits als geplante Erweiterungsfläche für ein allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.

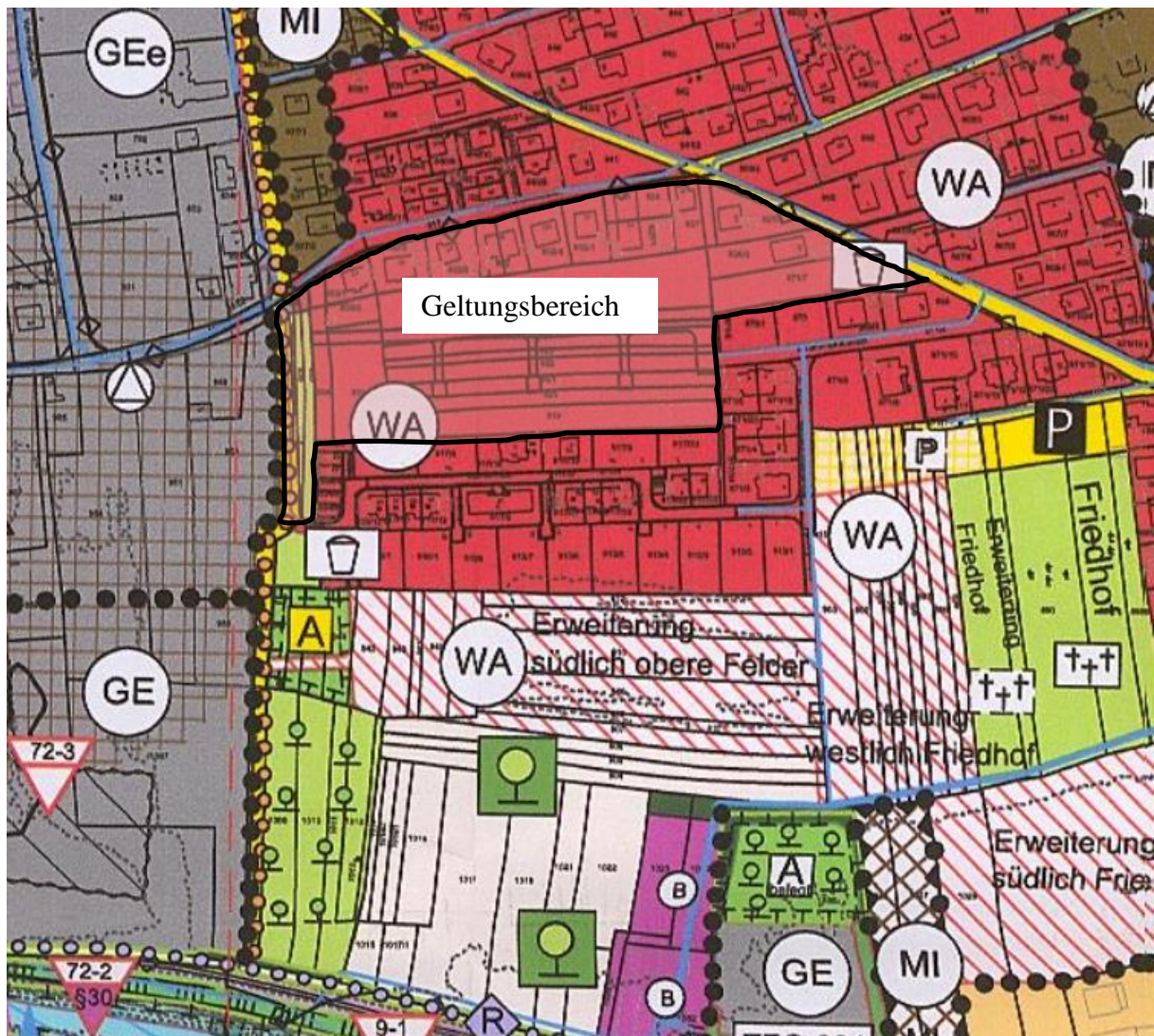


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan

2. Lage und Bestandssituation

Die Gemeinde Tegernheim liegt ca. 5 km östlich von Regensburg und stellt sich vor allem als Wohngemeinde dar. Das geplante Wohngebiet liegt im südlichen Teil von Tegernheim und schließt künftig an den Mittelweg und an die Carl-Orff-Straße an. Der Umgriff des Bebauungsplanes ergibt sich aus der bereits bestehenden Bebauung und der bereits bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein noch bestehender Lückenschluss geschlossen werden.

Das 22.629 m² große Plangebiet liegt am südlichen Randbereich in Tegernheim und befindet sich zwischen bereits bestehenden Baugebieten. Bei den Flächen handelt es sich um bisher landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen.

Das Plangebiet befindet sich auf den Flurnummern: 867/3, 871/6, 871/7, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 933, 934, 935, 936, 937 sowie einer Teilfläche der Flurnummer 917/4 der Gemarkung Tegernheim.

Im Geltungsbereich ist die bestehende Bebauung mit den Flurnummern: 926/3, 927, 927/1, 929, 929/1, 932, 932/1, 932/2, 932/3, 933, 933/1, 933/2 inbegriffen.

Das Gelände fällt von Norden nach Süden mit einer Höhendifferenz von 1,0 m ab.

Der Umgriff des Bebauungsplanes definiert sich wie folgt:

- Im Norden wird das Plangebiet durch die bestehende Bebauung („Mittelweg-Hochstraße“) und im Süden durch die Carl-Orff- Straße (Baugebiet „Obere Felder“) begrenzt.
- Im Osten befindet sich die Straße „Obere Felder“ und die bestehende Bebauung.
- Im Westen wird das Plangebiet durch ein bestehendes Gewerbegebiet und die Straße Obere Felder eingegrenzt.



Abbildung 2: Luftbild der Gemeinde Tegernheim

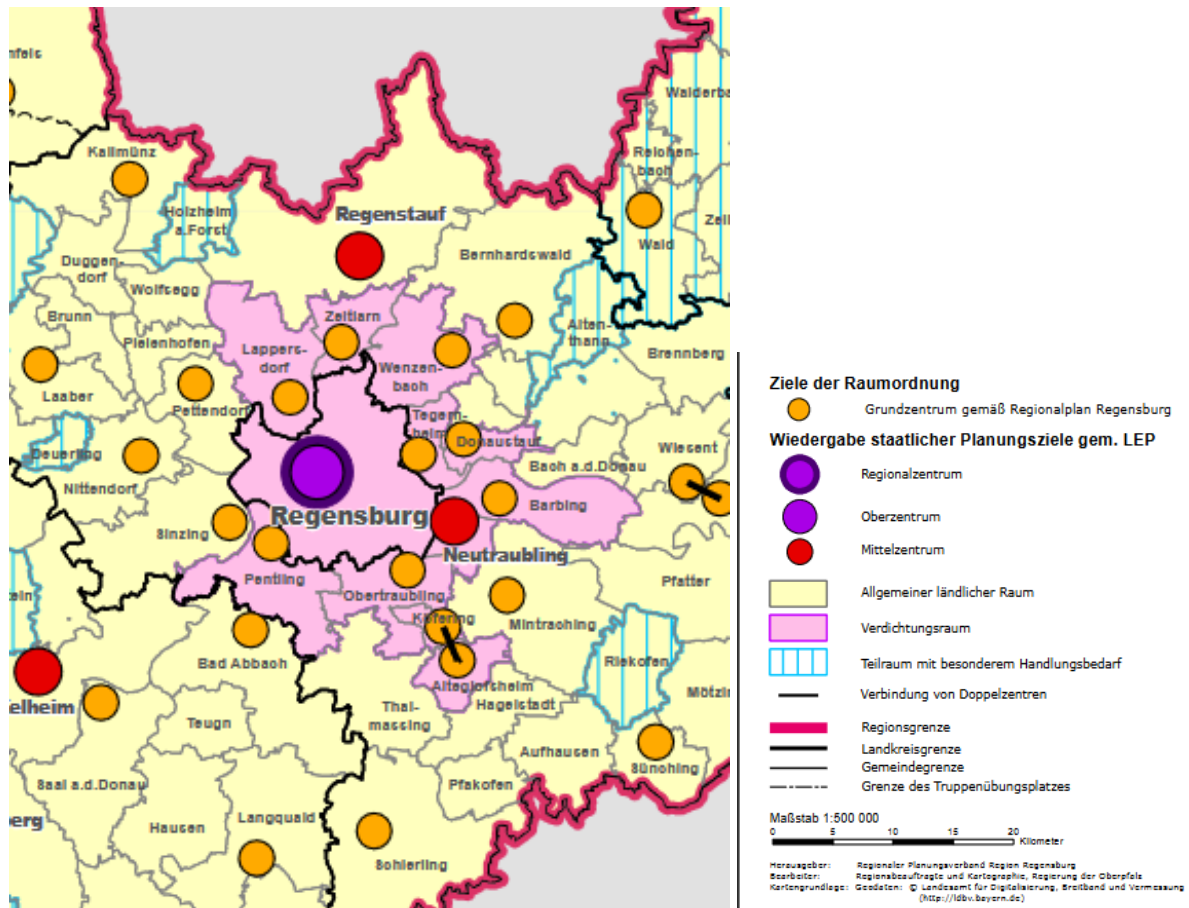
Die Standortentscheidung begründet sich insbesondere durch:

- Anbindung an bestehende umliegende Siedlungseinheiten.
- Überplanung einer noch bestehenden Baulücke
- Die Anbindung und somit Weiterführung des Baugebiets „Obere Felder“
- Die attraktive Siedlungsfläche in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum
- Die sinnvolle Abrundung der bestehenden Bebauung
- Wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie Straße, Wasser, Abwasser, Energieversorgung, Telekommunikation sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Die bestehende Bebauung entlang des Mittelweges soll mit in den Geltungsbereich aufgenommen werden, damit zukünftige Bauvorhaben den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Tegernheim angepasst werden müssen. Für die bestehenden Gebäude gilt Bestandsschutz. Die Festsetzungen gelten ab Änderung der Bebauung.

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Auf der noch unbebauten Freifläche zwischen bestehenden Baugebieten soll ein weiteres Baugebiet zum Lückenschluss ausgewiesen werden. Die Gemeinde Tegernheim liegt entsprechend des Regionalplans in der Region Regensburg (11).



Durch die Bereitschaft der Grundstückseigentümer, diese Flächen als Wohnbauland bereitzustellen, besteht die Möglichkeit, einen Beitrag zur Deckung des Bedarfes an Ein- und Mehrfamilienhausgrundstücken zu leisten. Die Ausweisung des Baulandes stellt eine erforderliche Weiterentwicklung der Gemeinde Tegernheim und seiner Ortsteile dar.

Die Umwidmung dieser zum Teil landwirtschaftlich genutzten Flächen in Wohnbauland bietet die Möglichkeit der starken Nachfrage von Bauwilligen entgegenzutreten.

Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Durch die Baugebietsausweisung soll Platz für weitere 19 Parzellen geschaffen werden.

Durch die geplante gemischte Bebauung soll allen Bedürfnissen nach Wohnraum Rechnung getragen werden.

Die Planung zielt besonders daraufhin ab, den zu überplanenden Bereich innerhalb der vorgegebenen Parameter möglichst verträglich in das dörfliche, landschaftliche und ökologische Umfeld einzugliedern.

4. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Entsprechend des Regionalplans der Region Regensburg (11) liegt die Gemeinde Tegernheim in der Verdichtungszone des Verdichtungsraums Regensburg.

Mit der geplanten Baugebietsausweisung verfolgt die Gemeinde unter anderem folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

- Ausweisung von Baulandflächen, die sich an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels, insbesondere bei der Daseinsvorsorge orientieren (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 LEP 1.1.1 Z und LEP 3.1 G). Entsprechend den Ergebnissen der Statistik ist für die Gemeinde Tegernheim und deren Ortsteile ein Einwohnerzuwachs ablesbar. Zudem werden aufgrund der zunehmenden Alterung der Gesellschaft die Haushaltsgrößen kleiner und dadurch der Bedarf an eigenen Wohneinheiten größer.
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z). Durch die unmittelbare Lage am Kernort und weniger als 500 m zum Ortszentrum ist bereits eine enge Anbindung an den Innenbereich gegeben. Durch die bereits bestehende Straßenanbindung ist eine kompakte Siedlungsentwicklung gegeben sowie technische Versorgungsinfrastrukturen sind bereits in der Nähe vorhanden.
- Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3 G). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 Z). Die neu auszuweisenden Flächen schließen direkt an bereits bebaute Wohngebietsflächen und Erschließungsstrukturen an. Damit entspricht die Planung dem LEP-Ziel hinsichtlich der Anbindung von Neubauflächen an geeignete Siedlungseinheiten. Durch die unmittelbare Nähe zum Ortszentrum wirken die geplanten Flächen somit auch einer Zersiedlung der Landschaft entgegen.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung. Weiterhin sind wesentliche Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kindergarten, Rathaus, Sportplatz) in unmittelbarer Entfernung vorhanden.

5. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

5.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Größe des Bebauungsplangebietes:	2,2629 ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	0,2595 ha
Öffentliche Grünfläche:	0,0706 ha
Fläche für Gemeinbedarf:	0,2464 ha
Kinderspielplatz:	0,0715 ha
Bestehendes WA:	0,6487 ha
Anzahl der Bauparzellen:	19
Netto – Baulandfläche:	0,9662 ha

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird das Baugebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht auf die in der BauNVO höchstzulässigen Grund- und Geschößflächenzahlen festgelegt.

Damit wird, über das rechtliche Minimum hinaus, derjenige bebauungsfreie Flächenanteil sichergestellt, der als Voraussetzung für die Einbindung des Baugebietes in die Umgebung und seine Durchgrünung notwendig ist.

5.3 Bestandsschutz

Ursprünglich zulässig errichtete Gebäude im Quartier C, welche die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht einhalten, sind in ihrem derzeitigen Zustand durch den Bestandsschutz geschützt. Dies gilt auch bei Durchführung baulicher Veränderungen, soweit die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen durch diese bauliche Veränderung nicht überschritten werden.

Beispiel:

Dacherneuerung

Wenn ein Bestandsgebäude über ein Zeltdach mit einer Neigung von 30° und eine Wandhöhe von 6,50 m verfügt, muss die Dachneigung nicht auf 25° verringert werden, darf aber nicht steiler errichtet werden. (Laut Bebauungsplan sind max. 25° bei einem Zeltdach zulässig.) Des Weiteren darf die bisher eingehaltene Wandhöhe auf 7,00 m erhöht werden, jedoch nicht überschritten werden.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen - Baugrenzen

Die Baugrenzen sind grundsätzlich in einen Abstand zur Grundstücksgrenze von 3 m festgesetzt. (Mindestabstand Abstandsfläche lt. Bayerischer Bauordnung)

Auf der Flurnummer 933/2 ist kein Baufenster vorgesehen, da hier ein zusätzliches Gebäude aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll platziert werden kann.

Im Quartier B wird das Baufenster eingeschränkt, da hier ein Mehrfamilienhaus errichtet werden soll und die Anordnung auf die festgesetzte Fläche beschränkt werden soll. Zusätzlich wurde ein Baufenster für die Anordnung einer Tiefgarage aufgenommen. Dieses wird größer angeordnet, da sich die Tiefgarage unter der Geländeoberfläche befindet und dadurch das städtebauliche Bild nicht beeinflusst wird.

5.5 Stellplätze

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze, sowie deren Herstellung und Gestaltung richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Tegernheim in der jeweils gültigen Fassung. Somit wird die Gleichbehandlung im ganzen Gemeindegebiet gewährleistet.

Die Anordnung der Stellplätze richtet sich nach den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.

5.6 Anordnung der Gebäude - Firstrichtung

Die Firstrichtung der Gebäude wird nicht festgesetzt. Da im Bestand die Ausrichtung der Gebäude (Firstrichtungen) ebenfalls unterschiedlich ist, soll dies den Bauwerbern frei gelassen werden.

5.7 Regelungen im Quartier B

Für das Quartier B werden separate Festsetzungen getroffen. So wird das Baufenster eingegrenzt und zusätzlich ein Baufenster für die Tiefgarage mit aufgenommen. (siehe Punkt 5.3)

Um mehr Wohneinheiten zu schaffen, wird die Geschossigkeit im Quartier B auf drei Vollgeschosse erhöht. Da das dritte Vollgeschoss lediglich als rechnerisches Vollgeschoss nach Bayerischer Bauordnung und damit im Dachgeschoss und nicht als sichtbares Vollgeschoss zulässig ist, werden hier als Dachformen nur Sattel- und Walmdächer zugelassen, bei denen das rechnerische Vollgeschoss im Dach unterkommen kann. Durch die Erhöhung auf 6 Wohneinheiten wird der Bedarf an Wohnungen im Plangebiet gedeckt. Für die Anzahl der Wohneinheiten können Ausnahmen erteilt werden, soweit die zusätzlich notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die Anzahl wird jedoch auf maximal 12 Wohneinheiten beschränkt.

5.8 Gemeinbedarfsfläche

Im Baugebiet wird eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Die Nutzung dieser Fläche ist derzeit noch offen. Angedacht ist eine Kindertageseinrichtung, dies soll jedoch im Bebauungsplan freigehalten werden. Möglich wäre auch ein Seniorenheim. Die konkrete Nutzung wird der Bedarf in den nächsten Jahren zeigen.

5.9 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude orientiert sich an der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung. Durch die Bestimmung der Wandhöhe ab OK Straßenniveau (FOK EG max. 30 cm über OK Straßenniveau) und um den Wohnraum auf der zulässigen Grundfläche komplett ausnutzen zu können, wird die Wandhöhe auf 7.00 m festgesetzt. Damit wird auch der Zielsetzung des Flächensparens und den sparsamen Umgang mit Boden Rechnung getragen. Die Firsthöhe mit max. 10.50 m wird im gesamten Gebiet einheitlich festgesetzt. Beim Pultdach wird jedoch die Firsthöhe auf 8,50 m eingeschränkt. Durch die Ansichtsfläche der „hohen“ Wand wirkt diese wie ein drittes Vollgeschoss und würde somit nicht den städtebaulichen Zielsetzungen für dieses Gebiet entsprechen.

5.10 Abstandsflächen

Die Wohnqualität hat für die Gemeinde Tegernheim eine sehr hohe Bedeutung. Durch die, für eine Kommune dieser Größenordnung, sehr gute Infrastruktur, welche seit Jahren stetig verbessert wird, und die Nähe zu Regensburg, überwiegt die Wohnnutzung in Tegernheim eindeutig. Tegernheim kann geradezu als Wohngemeinde bezeichnet werden. Aus diesem Grund ist es für Tegernheim wichtig die Wohnqualität zu schützen.

Die Wohnqualität in Tegernheim beruht aber nicht nur auf der besonders guten Infrastruktur, sondern auch auf der baulichen Struktur, welche in Tegernheim durch eine offene Bauweise, teilweise (für den Regensburger Speckgürtel) noch recht großen Grundstücke mit über 700 m², viele private Grünflächen und vor allem größere Abstände zwischen den Gebäuden geprägt ist. Diese bauliche Struktur führt zu einer besseren Belichtung, Beleuchtung und Belüftung der Grundstücke, zu einer Konfliktreduzierung, ausreichend Platz für Nebenanlagen sowie ausreichend Freiraum. Die bauliche Struktur hat damit maßgeblich Einfluss auf die Wohnqualität.

Diese bauliche Wohnqualität ist jedoch seit Jahren durch hohen Siedlungsdruck aufgrund der direkten Nähe zur Stadt Regensburg und Gewinnmaximierungsabsichten von Grundstücksverkäufern gefährdet und in kleinen Teilbereichen auch bereits verloren gegangen. Die Gemeinde Tegernheim kämpft deshalb seit Jahren für die Erhaltung der Wohnqualität. So wurden für große Teilbereiche des Gemeindegebiets einfache Bebauungspläne erstellt, bei

denen bereits versucht wurde, die Freiflächen durch Regelungen zu notwendigen Grünflächen zu sichern.

Mit der neuen gesetzlichen Regelung der Abstandsflächen verringert sich die Abstandsflächentiefe vom Faktor 1 in Verbindung mit der 16m-Privilegierung auf den Faktor 0,4. Zwar haben sich auch die Berechnungsregeln geändert, aufgrund der Verringerung der Abstandsflächentiefen können sich aber die notwendigen Abstände erheblich verringern.

Die Baukörper könnten folglich zukünftig zum einen näher aneinander heranrücken, zum anderen wären auf größeren Grundstücken mehr Gebäude bzw. größere Gebäude zulässig. Dies hätte zur Folge, dass die wichtigen Faktoren für die Wohnqualität in Tegernheim (aufgelockerte Bebauung, hoher Grünflächenanteil und größere Abstände zwischen den Gebäuden) und damit auch die Wohnqualität selbst verloren ginge.

Da in großen Teilbereichen von Tegernheim bauplanungsrechtlich das Einfügungsgebot des § 34 BauGB gilt und sich auch in den Bereichen der einfachen Bebauungspläne die Gebäudeabstände rein über die gesetzliche Abstandsfläche definieren, wäre ein Großteil des Gemeindegebiets von einer solchen Entwicklung betroffen.

Die Beibehaltung der neuen gesetzlichen Abstandsflächenregelung würde somit die, oben beschriebene, Wohnqualität in großen Teilen des Gemeindegebiets direkt negativ beeinflussen und die Bemühungen der Gemeinde, diese zu erhalten, zunichtemachen.

Um die Wohnqualität als identitätsstiftendes Merkmal für die Gemeinde Tegernheim zu erhalten, werden abweichende Abstandsflächen festgesetzt.

5.11 Verkehrstechnische Erschließung

Das Planungsgebiet befindet sich im Anschluss an bestehende Wohngebiete. Der Anschluss erfolgt an den bereits von der Carl-Orff-Straße und an den bestehenden Mittelweg. Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit für ein vierachsiges Müllfahrzeug. Die Straßenbreite wird mit 5,50 m festgelegt. Diese lässt einen Begegnungsverkehr von Pkw-Lkw ohne Probleme zu. Ein Park-/Grünstreifen sollen im Baugebiet Anordnung finden. Das Plangebiet wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

5.12 Ver- und Entsorgung

Wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie Straße, Wasser, Abwasser, Energieversorgung, Telekommunikation sind in unmittelbarer Nähe vorhanden bzw. lassen sich problemlos anbinden.

Wasserversorgung:

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist sichergestellt durch die REWAG in Regensburg.

Abwasserbeseitigung

Für die Entwässerung der Privatflächen im Baugebiet wird eine Trennkanalisation vorgesehen. In den Schmutzwasserkanal darf nur häusliches Schmutzwasser eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken ist vor Ort zu versickern. Hierfür sind geeignete Maßnahmen vorzusehen (Versickerung über belebte Oberbodenzone, Rigolen etc.) Die Entsorgung des Niederschlagswasser erfolgt über die Versickerung anhand von Rigolen. Im Zuge der Erschließungsplanung ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen.

Müllbeseitigung:

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist durch private Abfuhrunternehmen und Beseitigung auf Landkreisebene gewährleistet. An dem Ende der Stichstraße bei Parzelle 5, 7, 8, 9 und 10 besteht keine Wendemöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge. Die Anwohner der Parzellen an Stichstraßen müssen Ihre Abfallbehälter (Restmüll – und Altpapiertonnen) sowie Sperrmüll, Altreifen usw. deshalb an der nächsten anfahrbaren Stelle zur Entleerung bzw. Abholung bereitstellen. Eine geeignete Stelle ist im Bebauungsplan vorgesehen. Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation/Breitband wird im Zuge der Erschließung sichergestellt.

Verkehrsanbindung:

Die Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz erfolgt über die Donaustauer Straße (St2125). Über die Osttangente erreicht man in kurzer Zeit die Autobahn A3. Über die Walhalla-Allee erreicht man in wenigen Minuten die Stadt Regensburg, sowie die Bundesstraßen B8 und B15. Durch öffentliche Verkehrsmittel ist das Baugebiet fußläufig in 4 Minuten zu erreichen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in dieser Entfernung. Mit dem Rad- und Fußverkehr ist das Baugebiet gut zu erreichen.

5.13 Denkmalschutz

Entsprechend dem bayerischen Denkmalatlas besteht für den Planungsbereich ein Bodendenkmal (siehe Abbildung 3).

Für die zu Tage tretende Bodendenkmäler besteht entsprechend Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) eine Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

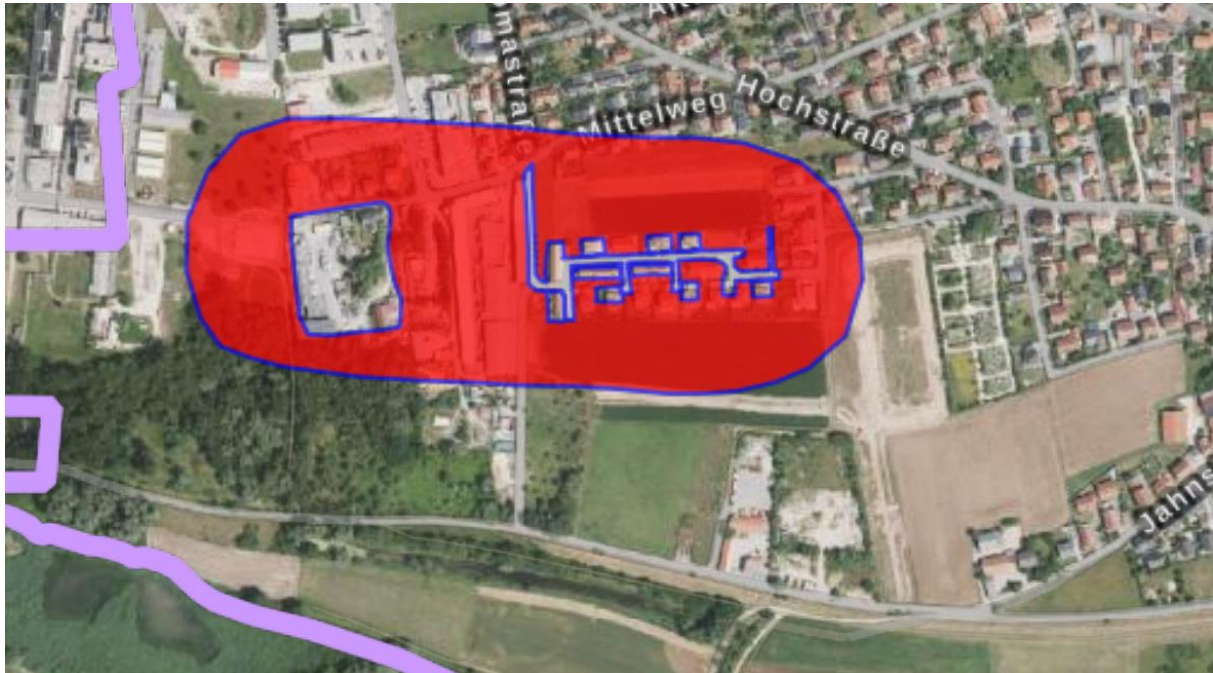


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem BayernAtlas (Bodendenkmal-Daten BfD)

Die späteren Bereiche der öffentlichen Verkehrsfläche wurden bereits untersucht und die Befunde dokumentiert. Für die Erschließung ist das Baufeld bereits freigegeben. Auf den Grundstücken müssen die Untersuchungen im Zuge der Bebauung stattfinden.

5.14 Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung

Der Grundschutz für das vorgesehene Wohngebiet wird im Zuge der öffentlichen Erschließung sichergestellt durch Anschluss des Baugebietes an die „Zentrale Wasserversorgung“ der REWAG Regensburg.

Anzahl und Standorte der Hydranten werden in der Erschließungsplanung abgestimmt. Auf die Dimensionierung der Wasserversorgung, auch unter dem Gesichtspunkt der ausreichenden Löschwasserversorgung wird geachtet.

5.15 Schallschutz

Die Schalltechnische Untersuchung ist im Ganzen ein Bestandteil des Bebauungsplanes.

6. Begründung zur Grünordnungsplanung

Die Grünordnungsplanung ist in den vorliegenden Bebauungsplan integriert und besitzt gemäß Art. 4 Abs. 2 und 3 BayNatSchG dieselbe Rechtswirkung wie der Bebauungsplan.

Angesichts der geringen Größe des Plangebietes sind die Möglichkeiten zur Gestaltung der Grünflächen begrenzt.

Gestaltungsziel der Grünordnung ist, das geplante Baugebiet in den vorhandenen Siedlungs- und Landschaftsraum einzubinden und eine Mindestbegrünung sicherzustellen, sowie den naturschutzfachlichen Erfordernissen der Eingriffsminimierung zu entsprechen.

a) Öffentliche Grünflächen

Als öffentliche Grünfläche werden die straßenbegleitenden Grünstreifen entlang der Erschließungsstraße ausgewiesen, in denen zur Durchgrünung und zur Gliederung des Wohngebiets die Pflanzung von Bäumen 1. Ordnung als Hochstamm im öffentlichen Straßenraum an den im Plan vorgegebenen Standorten gemäß den Artenlisten und den vorgegebenen Mindestqualitäten festgesetzt ist.

Da die Gehölze straßenraumwirksam festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil zu achten, d.h. die Bäume sind bis 3,0 m über Straßenoberkante aufzuasten.

Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum ein durchwurzelbares Mindestbodenvolumen von 10 m³ vorzusehen, die Baumscheiben sind mindestens 2,0 m² groß auszubilden.

b) Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Plangebiets sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Daher ist auch festgesetzt, dass reine Steingärten ohne Bepflanzung nicht zulässig sind. Es ist lediglich eine mineralische Abdeckung von Flächen zulässig, deren Bepflanzung bezogen auf die Gesamtfläche des Beetes überwiegt. Dabei sollte es sich um Kalkschutt geringer Korngröße handeln. Die mineralischen Abdeckungen sollen lediglich zur Schaffung magerer Standorte und einer entsprechenden Vegetation mit seltenen trockenheitsliebenden Pflanzen dienen, nicht aber als Abdeckung, die das Hochkommen von Bewuchs verhindern soll.

Daher wird auch das Einbringen von Kunststoffen (z.B. in Form von Kunststofffolien oder Vlies) als Unkrautschutz zwischen Boden und Abdeckung nicht zugelassen.

Für die privaten Grünflächen ist festgesetzt, dass bei Grundstücken ab einer Größe von mehr als 300 m² in Abhängigkeit der Grundstücksgröße Bäume zu pflanzen sind.

Für alle festgesetzten Pflanzungen sind Bäume gemäß der Artenliste und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Andere Gehölzarten oder Zierformen sind nicht zulässig.

Für die Begrünung der privaten Gartengrundstücke wird empfohlen, vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Verbindung mit Ziersträuchern zu verwenden.

Bei Hecken als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken sollte der Anteil heimischer Gehölze mindestens 50 % betragen.

Darüber hinaus sind keine Festsetzungen zur Bepflanzung der Privatgrundstücke vorgeschrieben.

Die Festsetzungen bzgl. der privaten Grünflächen sind erforderlich, um die Durchgrünung des Baugebiets zu sichern und den Eingriff ins Landschaftsbild zu minimieren.

Desweiteren werden durch die festgesetzten Gehölze die Eingriffe in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren gemindert bzw. minimiert, da die Pflanzung eine zusätzliche Verbesserung des Lebensraumangebots insbesondere für Gehölzbewohner bedeutet.

c) Artenlisten und Pflanzqualitäten

Die zu verwendenden Arten sind unter Angabe der Mindestqualität in den Festsetzungen aufgeführt.

Die Festsetzungen der Mindestpflanzqualitäten soll dafür Sorge getragen werden, dass die Pflanzungen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können. Die Gehölzauswahl orientiert sich an den regional üblichen Arten und Sorten. Auch in den Privatgärten ist nach Möglichkeit gebietseigenes Gehölzmaterial zu verwenden.

d) Pflanzzeitpunkt

Durch die Festsetzung, dass die Begrünungsmaßnahmen im Zusammenhang mit den Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen zu erfolgen haben soll dafür Sorge getragen werden, dass die Pflanzungen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können.

e) Pflege der Gehölzpflanzungen

Die festgesetzten zu pflanzenden Gehölze auf den Privatgrundstücken sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben, und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

f) Freiwillige Maßnahmen von Bauherrn für den Artenschutz

- Zur Förderung der heimischen Tierwelt sollen in den Gärten und öffentlichen Grünflächen heimische und standort- und naturraumtypische Gehölzarten verwendet werden.
- Werden Gebäude mit großen Fenstern oder Glasfronten errichtet, sollten Vorkehrungen getroffen werden, die einen häufigen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden können. Hierzu zählen zum Beispiel das Anbringen von Vorhängen, Verwendung von nach außen verspiegeltem Glas, Aufstellen von Grünpflanzen hinter den Scheiben, Bemalen der Scheiben mit einem sogenannten „Birdpen“ und anderes.
- Zur Stützung des Bestands von gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten sollen die Bauherren an den Gebäuden einzelne handelsübliche Fledermaus- und Vogelnisthilfen einbauen oder anbringen (die Anzahl ist nach oben offen). Damit kann der allgemeine Quartiermangel für diese Tiergruppen an modernen Gebäuden verringert werden.

7. Belange des Umweltschutzes (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Hierbei wird nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Hinweise auf verfügbare Arten umweltrelevanter Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und Monitoring nach § 4c BauGB sind im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB nicht vorgesehen und deshalb in diesem Planverfahren nicht enthalten.

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 § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im beschleunigten Verfahren

7.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach §13a BauGB keines Umweltberichtes, dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Schutzgut	Auswirkungen durch die Planung
Tiere und Pflanzen	In der näheren Umgebung sind keine amtlich kartierten Biotopflächen vorhanden. Der Planungsbereich hat lediglich eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, wichtige Leit- und Verbindungsstrukturen (z.B. Hecken)

	<p>sind nicht betroffen. Angaben über streng oder besonders geschützte Arten liegen nicht vor. Das Planungsgebiet liegt in keinem Schutzgebiet gem. BNatSchG. Gesonderte, faunistische oder floristische Untersuchungen sind nicht vorgesehen.</p> <p>Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen zu erwarten.</p>
Mensch	<p>Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.</p> <p>Durch die vorgesehene, besondere Wohnnutzung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch der bestehenden, anschließenden Wohnnutzungen zu erwarten.</p> <p>Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär und sind daher als Konsequenz der Innenentwicklungsmaßnahme zumutbar.</p>
biologische Vielfalt	<p>Da es sich auf der Planungsfläche eine Wohnnutzung handelt und die Anlage von Gartenflächen durch grünordnerische Festsetzungen sichergestellt wird, ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt.</p> <p>Diese wird sich gegenüber dem Ausgangszustand sogar voraussichtlich erhöhen.</p>
Boden und Fläche	<p>Durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche und einer erhöhten Versiegelung wird der Boden seine bisherigen Funktionen (Speicher, Filter, Puffer, Lebensraum etc.) verlieren. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich, da Boden naturgemäß standortgebunden ist. Durch Festsetzung einer maximalen Grundfläche und gestalterischen Vorgaben von nicht überbauten Flächen kann der Eingriff für das Schutzgut Boden verringert werden.</p> <p>Die vorliegende Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind daher nicht anzunehmen.</p>
Wasser	<p>Oberflächenwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden, es besteht keine Betroffenheit. Angaben über den Grundwasserstand oder Schadstoffbelastungen des Grundwassers liegen nicht vor.</p> <p>Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind daher nicht anzunehmen.</p>

Klima und Luft	Klimatisch handelt es sich aufgrund der Innerortslage um einen gering belasteten Raum. Eine erhebliche Belastung durch einen Wirkraum wie Ballungsraum oder stark befahrene Verkehrswege besteht nicht, da sich das Gebiet im ländlichen Raum befindet. Es sind keine Kalt- und Frischluftbahnen sowie Kaltluftammelgebiete im Planungsgebiet vorhanden. Der Planungsbereich hat aufgrund der Größe und der vorhandenen Bebauung keine klimatische Ausgleichsfunktion für Tegernheim. Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen für Tegernheim nicht vor. Im Wirkungsbereich sind keine immissionsrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe bekannt. Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten.
Landschaft	Für das Landschaftsbild wird die Bebauung der Baulücke keine wesentliche Auswirkung haben, da das Landschaftsbild bereits von den umgehenden Siedlungsflächen geprägt ist. Die Festsetzungen sorgen für eine Anpassung der neuen Gebäude an die umgebenden Bereiche.
Kultur- und Sachgüter	Entsprechend dem bayerischen Denkmalatlas besteht für den Planungsbereich ein Bodendenkmal (siehe Abbildung 3, Kapitel 5.6). Für die zu Tage tretende Bodendenkmäler besteht entsprechend Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) eine Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Erhebliche Auswirkungen auf Baudenkmäler oder das Ortsbild sind nicht zu erwarten.
Wechselwirkungen	Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen. Negative Wechselwirkungen sind durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.
Schutzgebiete	Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete ausgewiesen. Eine Betroffenheit kann somit nicht festgestellt werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aufgrund der Ausgangssituation für keines der Schutzgüter negative Auswirkungen erwartet werden können. Durch die Planung entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

7.2 Eingriffsregelung / Vermeidung und Minimierung

Die Eingriffsregelung ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Die in § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB vorgesehene Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entfällt hingegen nicht. Die sonstigen Vorschriften des Naturschutzrechts hinsichtlich Biotop- und Artenschutz sind auch im beschleunigten Verfahren zu beachten. Auch wenn kein Umweltbericht erforderlich ist und die Kompensationsverpflichtung ausgesetzt ist, muss durch die planende Gemeinde doch eine Darstellung der betroffenen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie möglicher Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minimierung erfolgen.

Eine Vermeidung von Eingriffen durch Verzicht auf Teile der Baugebietsausweisung ist nicht möglich.

Durch die Standortauswahl (Standort in Innenlage auf einer strukturarmen, naturschutzfachlich relativ unbedeutenden Fläche) wurde bereits Sorge dafür getragen, dass Eingriffe in Natur und Landschaft bei der weiteren Baulandentwicklung in Tegernheim begrenzt bleiben.

Grünordnerische Maßnahmen im Baugebiet sichern eine Mindest- Freiraumqualität und die natürliche Wirkung und Einbindung des Baugebietes.

Für die Minimierung des Eingriffs können folgende Festsetzungen angerechnet werden:

- gärtnerische Begrünung der privaten nicht überbauten Flächen
- Pflanzgebote auf privaten Grünflächen
- Festsetzung einer Dachbegrünung bei Flachdächern
- Minimierung der versiegelten Fläche durch Festsetzungen
- keine durchlaufenden Zaun- oder Fundamentsockel zwischen den Grundstücken

7.3 Artenschutz

Nach § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind die Regelungen über den Artenschutz fachlich abzuarbeiten. Dabei ist

zu prüfen, ob die ökologische Funktion evtl. betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten / evtl. betroffener Pflanzenstandorte von in Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Arten oder von europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang auch bei evtl. mit dem Vorhaben verbundenen Störungen, Zerstörungen und anderen Betroffenheiten weiterhin erhalten bleibt.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine Grünlandbrache ohne Gehölze.

- Pflanzenstandorte von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind auf der betreffenden Fläche nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

Nach § 44 BNatSchG besteht ein Zugriffsverbot für besonders geschützte Arten. Dies sind die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Brutplätze von Vögeln und Fledermäusen sind aufgrund fehlender Gehölzstrukturen und fehlender Gebäude nicht zu erwarten. Aufgrund der geringen Größe, der Ausstattung und der isolierten Lage mit angrenzenden Siedlungsflächen ist die Fläche kein essentielles Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse und bietet Reptilien (Zauneidechsen und Mauereidechsen), aber auch weiteren artenschutzrechtlich relevanten Arten keinen Lebensraum. Die überplante Fläche weist aufgrund ihrer Ausprägung keine Futterpflanzen von artenschutzrechtlich relevanten Schmetterlingsarten auf.

Vorbelastungen sind durch die angrenzende Nutzung gegeben.

Im Planungsgebiet könnten möglicherweise Ameisennester vorhanden sein. Bei einer Begehung am konnten war keine Nester festgestellt werden, ein Vorkommen wird aber nicht ausgeschlossen.

Sollte im Zuge der Erschließungsarbeiten Ameisennester festgestellt werden, so sind diese fachgerecht umzusetzen. Der Standort sollte mindestens einige hundert Meter entfernt zum bestehenden Standort erfolgen. Der Zeitraum für die Umsiedlung sollte zwischen März und Mitte Juli erfolgen. Die Umsiedlung darf nur von fachkundigen Personen durchgeführt werden. Ausführender könnte z.B. der Ameisenschutzverein in Beratzhausen sein.

- Ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten Arten gemäß §44 BNatSchG kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.
- Mit einem Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG ist nicht zu rechnen und die Ausarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durch einen Biologen ist nicht erforderlich.

8. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Besitz eines Privat-Investors.

Zur Sicherung der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Realisierung des Neubaugebietes ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages vorgesehen.

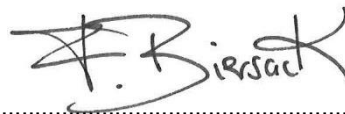
Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist deshalb mit einer zügigen Bebauung zu rechnen.

Fassung vom 25.10.2023

Preihsl und Schwan

Beraten + Planen GmbH

Kreuzbergweg 1 A
93133 Burglengenfeld



.....
Dipl.Ing (FH) Fabian Biersack, M.Sc.

Der Gemeinderat hat am die obige Begründung vom 25.10.2023 zum Bebauungsplan „Obere Felder II“ vom 25.10.2023 beschlossen.

Tegernheim,

GEMEINDE TEGERNHEIM

Max Kollmannsberger
1. Bürgermeister