



**GEMEINDE TEGERNHEIM**  
LANDKREIS REGENSBURG  
REG.-BEZIRK OBERPFALZ

BEBAUUNGSPLAN „ZENTRALSPORTANLAGE“  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN  
10. Änderung

**BEGRÜNDUNG**

in der rechtsverbindlichen Fassung vom 14.09.2023

PLANVERFASSER

**VERENA WEBER**

DIPL.ING.(FH), ARCHITEKTIN  
TEL.: 0171 / 7478738  
MAIL: WEBER-ARCHITEKTUR@GMX.DE

**1. Aufstellungsbeschluss / Billigung**

In seiner Sitzung am 10.06.2021 entschied der Bauausschuss, den Bebauungsplan Zentralsportanlage für das Grundstück mit der Flur Nr. 679/10, Gemarkung Tegernheim, Tulpenweg 2 a, zu ändern.

Der Bauausschuss billigte die Entwürfe zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Zentralsportanlage in seiner Sitzung vom 09.12.2021 mit 10 zu 0 Stimmen.

## **2. Ziel und Zweck der Planung**

### **2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)**

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.01.2020 (LEP 2020) ist die Gemeinde Tegernheim gemäß Strukturkarte Anhang 2 als Verdichtungsraum im Regionalzentrum Regensburg eingestuft.

Für die Planung sind nachfolgende Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung zu beachten:

#### LEP 3.1 Flächensparen (Grundsätze):

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

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

#### LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Ziele):

In Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

#### Bewertung bzw. Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen:

Bei dem Grundstück mit der Flur Nr. 679/10, Gemarkung Tegernheim handelt es sich um eine Baulücke ohne Baufenster.

Durch die betroffenen Festsetzungen sind flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung des Bestandes und des städtebaulichen Umfeldes möglich. Es kann eine Nachverdichtung auf den Flächen erfolgen, ohne die ortsspezifische Baustruktur zu beeinträchtigen.

Insofern wird die geplante Entwicklung als vereinbar mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bewertet.

### **2.2 Regionalplan Region 11 Regensburg**

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion 11 Regensburg. Die Gemeinde Tegernheim gehört zum Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum Regensburg (Karte 1 Raumstruktur RP11) und befindet sich südlich der überregionalen Entwicklungsachse Regensburg – Cham sowie nördlich der überregionalen Entwicklungsachse Regensburg – Straubing. Tegernheim ist als sonstige Siedlungsschwerpunkt im Oberzentrum Regensburg festgelegt (Begründungskarte Zentrale Orte RP 11).

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von landschaftlichen Vorbehalts- oder Vorranggebieten oder Vorbehalts- oder Vorranggebieten für die Gewinnung von Bodenschätzen, die Windenergienutzung, die Wasserversorgung oder Trenngrün.

Es gibt keine regionalplanerischen Festlegungen, die der geplanten Nutzung entgegenstehen.

Für die Bauleitplanung sind nachfolgende fachliche Ziele des Regionalplans (Stand 01.03.2020) zu beachten:

\_ Die Siedlungsstruktur 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 (RP 11 Teil B II Siedlungswesen Nr. 1.1 Siedlungsstruktur).

\_ Insbesondere im Verdichtungsraum Regensburg und sonstigen Bereichen mit zu verstärkender Siedlungsentwicklung sollen bedarfsgerechte Wohnungen sowie unterschiedliche Siedlungs- und Bauformen angestrebt werden (RP 11 Teil B II Siedlungswesen Nr. 3.3 Wohnungswesen und gewerbliche Siedlungswesen).

#### Bewertung bzw. Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen:

Größe, der Grad der Nachverdichtung und Struktur der geplanten Nutzung fügt sich in die vorhandene Ortsstruktur ein und ermöglichen neue bedarfsgerechte Wohnungen. Die Planung wird als vereinbar mit den Zielen der Regionalplanung bewertet.

### 2.3 Prüfung der Voraussetzungen nach § 13 a BauGB

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren.

Die Grundfläche im Sinn des § 13 a Absatz 1 Satz 2 beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.  
Grundstücksfläche: 484 m<sup>2</sup> x GRZ = 0,40 = 193,6 m<sup>2</sup> überbaubare Grundfläche.  
Die Voraussetzung ist erfüllt.

Durch die Bebauungsaufstellung werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Damit sind die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB gegeben.

## 2.4 Prüfung des Erforderlichkeitsgrundsatzes nach § 1 Abs. 3 BauGB

Die Planung ist für die städtebauliche Entwicklung von Tegernheim erforderlich, weil sie den beiden Zielen „Schaffung von Wohnraum nach den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung“ und der „Nachverdichtung im Innenbereich“ (Innen- vor Außenbereich) dient.

Der Bedarf an Wohnraum ist in Tegernheim, aufgrund der guten Infrastruktur und der Nähe zur Stadt Regensburg extrem hoch. Daher verfolgt die Gemeinde seit langem das Ziel der Wohnraumschaffung.

Die durch die Bebauungsplanänderung zulässige Nutzung lässt entweder ein Einfamilienhaus oder ein Zweifamilienhaus bzw. Doppelhaus zu. Dies entspricht genau dem Wohnbedarf in Tegernheim.

Das Ziel der Nachverdichtung im Innenbereich ist sowohl auf landesplanerischer Ebenen als auch im Planungskonzept der Gemeinde verwurzelt. Neben dem Zweck der Verringerung des Flächenfraßes und der Erhaltung von Naturräumen, der auch in den Medien immer präsent ist, ist die Nachverdichtung gerade für Tegernheim wichtig und wird von der Gemeinde seit längerem verfolgt. Dies untermauert sowohl der Flächennutzungsplan als auch diverse, teils noch in Aufstellung befindliche Bauleitpläne der Gemeinde (vgl. Bebauungsplan WA Östlich der Ringstraße, Bebauungsplan Nördlich der Hauptstraße, Bebauungsplan Obere Felder II, etc.).

Tegernheim ist eine sehr kompakte Gemeinde, nördlich begrenzt durch den Berg, westlich durch Regensburg, südlich durch den Damm und östlich durch die Gemeindegrenze. Zusätzliche Wohnbauflächen sind folglich begrenzt. Tegernheim kann dem hohen Wohnungsdruck nur standhalten, wenn auch eine sinnvolle Nachverdichtung im Ortsinneren erfolgt. Aber auch hier verfügt Tegernheim über keine großen Baulücken oder Brachen, die für Wohnbebauung überplant werden können.

Die Gemeinde ist folglich darauf angewiesen auch kleine Flächen, wie beispielweise dieses Grundstück, zur Nachverdichtung zu nutzen. Zumal sich auch dies schwierig darstellt, da eine Bauleitplanung nur mit Zustimmung der Eigentümer Aussicht auf Erfolg hat.

Die Möglichkeit andere Grundstücke in die Änderung miteinzubeziehen wurde geprüft. Man kommt jedoch zum Ergebnis, dass eine Einbeziehung weitere Grundstücke weder möglich noch städtebaulich sinnvoll wäre.

Bei der Betrachtung des Bebauungsplanes wird klar, dass nur die Grundstücke Tulpenweg 1, Tulpenweg 3 und Tulpenweg 5 in Betracht gezogen werden können. Selbst wenn hier die Grundstückseigentümer einer Änderung zustimmen, so sind die abtrennbaren Baugrundstücke zu klein für eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung. Unter Beachtung der notwendigen Abstandsflächen verbleiben nur Baugrundstücke mit einer Größe von 160 m<sup>2</sup> bis zu 350 m<sup>2</sup>.

Diese sind nicht einmal für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern ausreichend. Hinzu kommt, dass eine Bebauung in zweiter Reihe in diesem Gebiet städtebaulich nicht wünschenswert ist.

Hingegen verfügt das betroffene Grundstück über eine Größe von 484 m<sup>2</sup> und liegt direkt am Tulpenweg, sodass auch die Erschließung unproblematisch erfolgen kann.

Durch die zugelassene Bebauung wird das Grundstück optimal und gleichzeitig städtebaulich verträglich ausgenutzt.

Die Gemeinde erachtet diese Gründe als hinreichend gewichtig, um die Bebauungsplanänderung durchzuführen.

Es handelt sich folglich eben nicht um eine Gefälligkeitsplanung, sondern vielmehr um einen Einzelfallbebauungsplan, da die Planung die oben genannten Ziele des gemeindlichen planerischen Konzeptes verfolgt.

## 2.5 Bedarf

Als stadtnahe Gemeinde bzw. aufgrund der Lage im Verdichtungsraum des Regionalzentrums Regensburg ist in den kommenden Jahren weiterhin mit einem zusätzlichen Bevölkerungswachstum zu rechnen.

Gemäß der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik wird der Landkreis Regensburg im Jahr 2041 eine Einwohnerzahl von 208.600 erreichen.

Dies bedeutet einen Zuwachs um 5,5 Prozent gegenüber dem derzeitigen Bevölkerungsstand von 197.700 Einwohnern.

Die Gemeinde Tegernheim hat zum Stand 31.12.2022 insgesamt 5.700 Einwohner. Ein Zuwachs von ca. 12,2 Prozent auf 6.400 Einwohner wird bis zum Jahr 2039 für die Gemeinde Tegernheim prognostiziert.

Dies entspricht einem Bedarf an ca. 235 Wohneinheiten.

Aktuell läuft in der Gemeinde Tegernheim ein Bauleitverfahren „Obere Felder II“, das 19 Bauparzellen vorsieht.

In dem 2022 beendeten Bauleitverfahren „Nördlich der Hauptstraße zwischen Bayerwald- und Weinbergstraße“ wird eine geordnete Nachverdichtung von Grundstücken geregelt.

Diese Maßnahmen decken bei Weitem nicht die Nachfrage nach Grundstücken. Es zeigt aber, dass die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale in den bestehenden Siedlungsbereichen genutzt werden um als Gemeinde Bauflächen für Wohnraum bereitstellen zu können. Die vorliegende Planung ermöglicht eine Nachverdichtung im Bestand, die geeignet ist zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

### **3. Bestandsaufnahme und Bewertung**

#### **3.1 Ortslage**

Der Änderungsbereich liegt in der Gemeinde Tegernheim.  
Die Entfernung zum Ortskern beträgt ca. 500 m Luftlinie.

Das betroffene Grundstück liegt im südöstlichen Bereich des  
Bebauungsplangebietes „Zentralsportanlage“.  
Es umfasst eine Fläche von 484 m<sup>2</sup>.

#### **3.2 Topografische Verhältnisse**

Das Gelände des Änderungsbereiches kann nahezu als eben angesehen werden.

#### **3.3 Umliegende Bebauung**

Die umliegenden Parzellen im Bereich des Bebauungsplangebietes  
„Zentralsportanlage“ sind bereits bebaut.  
Die angrenzende Bebauung besteht zumeist aus zweigeschossigen Ein- bzw.  
Zweifamilienhäusern.

Die Prüfung weiterer Nachverdichtungspotenziale in der Umgebung ist erfolgt.  
Es besteht jedoch kein Potenzial.

### **4. Verkehrsanbindung / Erschließung**

Der Änderungsbereich wird von Norden über den Tulpenweg erschlossen.  
Dieser ist über den Kindlweg an die Hauptstraße Tegernheim und das überörtliche  
Verkehrsnetz ausreichend angeschlossen.

### **5. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches erfolgt über den Tulpenweg und  
ist gesichert.

### **6. Grünordnung**

Zur Eingrünung des Baugebietes ist je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein  
größerer Baum zu pflanzen.

Mindestpflanzgröße: Halbstamm, Stammumfang 10-12 cm  
In Frage kommen Buchen, Ahorn, Eichen, Linden oder gleichwertige Sorten.  
Lage und Art der Bepflanzung ist in den Bauplänen festzulegen.

Die Vorgärten sind als begrünte Ziergärten anzulegen und zu pflegen. Kiesgärten sind unzulässig.  
Damit soll eine insektenfreundlich bepflanzte Bodenfläche erzeugt werden, um so die Artenvielfalt zu fördern.

Die Gemeinde Tegernheim bezieht sich hier auf die mit der Reform der Bayerischen Bauordnung vom Februar 2021 geschaffenen Möglichkeit, dass Städte und Kommunen in Bayern die rechtliche Möglichkeit erhalten, reine Steingärten (auch "Schottergärten" genannt) zu verbieten. Unter Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 wurden in der Bauordnung einige Sätze ergänzt. Diese ermöglichen es den Gemeinden, die Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zu regeln. Die Gemeinden können damit aus Gründen der Ortsgestaltung die Anlage von Steingärten, Schottergärten und Kunstrasen verhindern. Die vom Landtag beschlossene Reform trat am 01.02.2021 in Kraft.

Die Pflanzungen auf privaten Flächen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Maßgeblich ist das Datum der Nutzungsaufnahme der Wohngebäude.

## **7. Städtebauliche Zielsetzung**

### **7.1 Geltendes Recht**

Für dieses Gebiet ist am 27.04.1988 der Bebauungsplan „Zentralsportanlage“ in Kraft getreten.

Dieser ist sehr umfangreich und umfasst sowohl allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete als auch Sondergebiete.

Für ein Teilgebiet des Bebauungsplanes, in dem sich das zu bebauende Grundstück befindet, wurde am 16.01.1991 der Bebauungsplan „Zentralsportanlage – 1.Änderung“ ausgefertigt und bekannt gemacht.

Dieser umfasst sowohl allgemeine Wohngebiete als auch Mischgebiete.

Das zu bebauende Grundstück liegt im Bereich eines allgemeinen Wohngebietes. Hierfür werden als Wohnformen Ein- und Zweifamilienhäuser als auch Reihenhäuser vorgeschrieben.

### **7.2 Beschreibung der Situation**

Der Bebauungsplan „Zentralsportanlage“ in der Fassung der 1. Änderung weist für das Grundstück mit der Flur Nr. 679/10 der Gemarkung Tegernheim eine Baulücke ohne festgesetztes Baufenster auf.

Für die umliegenden Grundstücke wurden Baufenster mit einer Bebauung in E+D bzw. E+1 festgesetzt.

Als Dachform wird ein Satteldach mit einer Dachneigung von 38°-42° vorgeschrieben.

Die Wandhöhen sind bei einer Bebauung mit E+D mit 4,50 m festgesetzt.  
Die Wandhöhen bei einer Bebauung mit E+1 sind mit 6,50 m festgesetzt.

E+D, höchstens zwei Vollgeschosse, GRZ = 0,4 (max.0,8) GFZ = 0,8 und  
E+1, zwei, in Ausnahmefällen drei Vollgeschosse, GRZ = 0,4 (max.0,8) GFZ = 1,2

## **8. Änderungen**

Die Grundzüge des bisher gültigen Bebauungsplanes sollen nicht geändert werden.

### **8.1 Parzellengröße**

Die Baulückenaktivierung bei Flur Nr. 679/10 der Gemarkung Tegernheim soll nach der vorliegenden Planung dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Verringerung des Flächenverbrauchs und somit einer nachhaltigen Entwicklung Rechnung tragen.

Grundstücksgröße: 484 m<sup>2</sup>, Bebauung mit einem Zweifamilienhaus oder einem Doppelhaus.

### **8.2 Baudichte**

Die Baudichte (GRZ/ GFZ) soll den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes und damit der vorhandenen lockeren Baustruktur entsprechen.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde für den Änderungsbereich wie folgt festgesetzt:

$$\text{GRZ} = 0,4 \quad \text{GFZ} = 0,8$$

### **8.3 Baukörper**

Die Baukörper entsprechen in ihrer Größe und Ausrichtung den angrenzenden Gebäuden.

Die Garagen sind freistehend zu errichten.



#### **8.4 Dachform / Dachneigung**

Das Wohngebäude erhält ein Satteldach.

Die Dachneigung wird anders als im gültigen Bebauungsplan (38° - 42°) lediglich mit einer Dachneigung von 22° bis 33° festgesetzt.

Somit ergibt sich lediglich eine maximale Firsthöhe von 9,70 m.

Nebengebäude sind ebenfalls mit einem dem Hauptgebäude angepassten Satteldach oder alternativ mit begrüntem Flachdach mit einer maximalen Neigung von 5° auszuführen.

#### **8.5 Dachdeckung**

Als Dachdeckungsmaterial sind in Anlehnung an den gültigen Bebauungsplan ebenfalls nur kleinformatische Dachelemente zulässig.

Die Farben der Dachelemente werden von rot bis rotbraun bzw. dunkelbraun bis anthrazit festgesetzt.

Dies entspricht den Vorgaben aus anderen aktuellen gültigen Bebauungsplänen im Gemeindegebiet.

#### **8.6 Dachgauben**

Dachgauben sind mit einer Ansichtsfläche von 1,50 m<sup>2</sup> zulässig.

Das Maß der Gesamtbreite aller Gauben/ Anbauten darf maximal 1/3 der Dachbreite bzw. Trauflänge betragen.

Dies entspricht den Vorgaben des gültigen Bebauungsplanes.

Ein seitlicher Abstand zu Ortgangkanten wird allerdings nicht mehr festgesetzt.

#### **8.7 Sonstige Dachelemente**

Die Nutzung regenerativer Energieträger wird in Zeiten der Energiewende immer wichtiger.

Somit sind Fotovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen.

Bei Nebengebäuden kann eine Ausnahme hiervon erteilt werden, wenn die Dachaufbauten lediglich einseitig aufgeständert sind und eine maximale Höhe von 1,50 m ab Oberkante Dachhaut nicht überschreiten.

## **8.8 Gestaltung Hauptgebäude**

Die zulässige Wandhöhe soll den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes entsprechen:

E+1: Maximal zulässige Wandhöhe: 6,50 m

Zusätzlich soll eine maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt werden: 9,70 m

Die zulässige Höhe des Rohfußboden Erdgeschosses wird wie folgt festgesetzt:

Roh-Fußbodenoberkante (OK RFB) = max. 50 cm über der Straßenoberkante der öffentlichen Erschließungsstraße

Die Roh-Fußbodenoberkante wurde in den vorangegangenen gültigen Bebauungsplänen als Sockelhöhe bzw. Putzsockelhöhe definiert.

Hier wurde eine sprachliche Änderung vorgenommen und an aktuelle Formulierungen angepasst.

## **8.9 Gestaltung Nebengebäude**

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 2,60 m im Mittel.

Den unteren Bezugspunkt bildet das Urgelände, den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, bei Flachdächern mit der Oberkante der Attika.