

# **Gemeinde Thalmassing**

## **Zusammenfassende Erklärung**

gem. § 10, Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

### **Bebauungsplan**

#### **mit integriertem Grünordnungsplan**

#### **„Thalmassing-Ost“**

#### **in der Fassung vom 14.05.2018**

#### **Planung:**

**INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN**  
**DIPL. - ING. (UNIV.) M. WÖHRMANN**

93095 HAGELSTADT, SCHLEHENSTR. 13 A  
TEL 09453/9932-0 FAX 09453/993232

#### **Grünordnung:**

**FLU PLANUNGSTEAM**  
**LANDSCHAFTSARCHITEKTEN UND INGENIEURE**  
**HORST BRÄUTIGAM BRIGITTE KELLNER**  
**GÜNTER SPÖRL**

MARGARETENSTRASSE 14 93047 REGENSBURG  
TEL: 0941/29745-0 FAX: 0941/29745-20

#### **Ziel der Bebauungsplanes**

Die Gemeinde Thalmassing hat festgestellt, dass ein konkreter Bedarf an Wohnbauflächen besteht und dies für eine Weiterentwicklung der Gemeinde erforderlich ist. Auch besteht im Zuge dieses Verfahrens die Möglichkeit, sich die seit längerem beabsichtigten Flächen für die Friedhofserweiterung zu sichern und im Bebauungsplan auszuweisen. Letztendlich soll eine Fehlentwicklung im alten Ortskern gemindert werden, indem sich dieser durch die allgemeine bauliche Entwicklung immer weiter asymmetrisch aus dem Zentrum herausschiebt. Da aufgrund der örtlichen Situation - Kirche mit angrenzendem Friedhof – eine andere Erweiterungsfläche für den Friedhof nicht zielführend ist und in diesem Innenbereich weitere Flächen für Wohnbebauung nutzbar gemacht werden können, wie auch eine bestehende

Hofstelle im Bestand gesichert werden kann, hat sich die Gemeinde Thalmassing für die Überplanung dieses Bereichs entschlossen.

Im Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes wurden in der Vergangenheit Teile mit Einzelbauvorhaben bereits überplant und bebaut, so dass die tatsächliche Nutzung den Vorgaben des bisherigen Flächennutzungsplanes nicht mehr in der Gänze entsprach. Es erfolgte im Parallelverfahren gleichzeitig die Änderung des Flächennutzungsplanes und daher auch eine Anpassung an die vorhandenen Gegebenheiten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Thalmassing-Ost“ wird zeitgleich mit dem Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 3 im Parallelverfahren durchgeführt. Dadurch ist für das Bebauungsplanverfahren eine geordnete städtebauliche Entwicklung gegeben.

Der Planungsbereich grenzt unmittelbar an bereits besiedelte Ortsbereiche im Osten, Westen und Süden an. Er schließt eine innerörtliche Lücke und verbessert eine asymmetrische Fehlentwicklung des Ortsmittelpunktes.

Von der Gesamtfläche des überplanten Bereiches mit 1,816 ha entfällt der größte Bereich mit 0,672 ha auf die bereits bestehende Hoffläche. Weitere 0,583 ha sind als Wohnbauflächen mit insgesamt 7 Parzellen vorgesehen, wovon bereits eine Parzelle im Bestand vorhanden und bebaut ist. Die ausgewiesene Grünfläche für den Friedhof nimmt insgesamt 0,438 ha Fläche ein, wovon 0,288 ha bereits im Bestand genutzt werden.

Der städtebauliche Entwurf sieht für den Bereich der Wohnbebauung freistehende Einzelhäuser vor. Durch die günstigen Verkehrsbeziehungen zu den Ober-, Mittelzentren und Verdichtungsräumen ist Thalmassing für Siedlungstätigkeiten besonders interessant. Die Gemeinde Thalmassing betreibt eine aktive Baulandpolitik und ist besonders für junge Familien attraktiv. Für das geplante Wohngebiet liegen bereits konkrete Ansiedlungswünsche vor. Hierbei fragen hauptsächlich Nachkommen ortsansässiger Familien nach freien Bauplätzen an.

### **Verfahrensablauf**

Mit Datum vom 07.03.2017 wurde zunächst ein reduzierter Geltungsbereich in zwei Teilgebieten in das Verfahren eingestellt und als Mischgebiet ausgewiesen. Aufgrund schwerwiegender Einwände von Trägern öffentlicher Belange wurde wegen Immissionsschutzrechtlicher Bedenken, der unmittelbaren Nachbarschaft einer landwirtschaftlichen Hofstelle sowie der aufgelösten Teilbereiche das Verfahren eingestellt.

Nach intensiven Vorgesprächen mit dem Landratsamt mit den Abteilungen für Bauleitplanung und Immissionsschutz wurde die Auffassung erlangt, dass nur die Ausweisung eines Dorfgebietes unter Einbeziehung der Hofstelle die unterschiedlichen Nutzungsansprüche verträglich verbinden lässt. Die Gemeinde entschied sich daher mit Aufstellungsbeschluss vom 31.07.2017 einen zusammenhängenden Geltungsbereich unter Einbeziehung der Hofstelle zu bilden und eine Ausweisung als Dorfgebiet vorzunehmen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 26.10.2017 bis 09.11.2017 stattgefunden. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.03.2018 bis 13.04.2018 öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden in der Zeit vom 12.03.2018 bis 13.04.2018 beteiligt.

Während der Fachstellenanhörungen und der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der öffentlichen Auslegung des Planes, wurden Bedenken und Anregungen geäußert, die abgewogen und in das Bauleitverfahren eingearbeitet wurden.

### **Darstellung der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in Bauleitplanverfahren**

Die Inhalte des Bebauungsplanes wurden im Verfahren nach der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ergänzt.

Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege äußerte seine Bedenken unter Hinweis auf eine archäologische Befundlage. Da eine Umplanung mangels Alternativen ausscheidet, sind vor erfolgenden Bodeneingriffen denkmalfachliche Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Einwände des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wurden nicht geteilt, da die Gemeinde nach intensiven Vorgesprächen mit dem Landratsamt und den Abteilungen für Bauleitplanung und Immissionsschutz die Auffassung erlangte, dass nur die Ausweisung eines Dorfgebietes unter Einbeziehung der Hofstelle die unterschiedlichen Nutzungsansprüche verträglich verbinden lässt. Seitens der Ver- und Entsorgungsträger wurden Hinweise angeregt, die weitgehend in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Den Anregungen und Hinweisen des Landratsamtes Regensburg, Sachgebiet Bauleitplanung wurde zum Teil entsprochen, insbesondere wurde in Teilbereichen das Maß der baulichen Nutzung auf E+D beschränkt.

Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamtes für eine Entsorgung des Niederschlagwassers konnten nicht verfolgt werden, da eine anderweitige Ableitung bzw. Beseitigung von Niederschlagswasser technisch sowie wirtschaftlich nicht möglich ist. Zudem handelt es sich in den beiden Teilbereichen nur um 2 bzw. 4 neue Parzellen. Die restlichen Flächen sind bereits bestehend, bzw. als Erweiterung des Friedhofs vorgesehen. In den Anschlussbereichen liegt ein aufnahmefähiger Mischwasserkanal des Abwasserzweckverbandes vor. Eine Trennkana- lisation oder aufnahmefähige Vorflut ist in erreichbarer Entfernung nicht vorhanden.

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden Anregungen geäußert, die in das Bebauungs- planverfahren weitgehend aufgenommen wurden.

Seitens des Landratsamt Regensburg, Sachgebiet Tiefbau wurden Bedenken zur Einmün- dung geäußert, die jedoch aus Sicht der Gemeinde aufgrund der Bestandssituation und des zu erwartenden geringen Quell- und Zielverkehrs tolerierbar sind.

### **Darstellung der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Seitens des Landratsamtes – Abteilung Natur- und Umweltschutz SG 33-2 sowie seitens des Sachgebietes 41.2 (Ortsplanung) wurden Bedenken gegen die Ausweisung des westlichen Teilbereiches geäußert. Sowohl im Flächennutzungs- als auch im Landschaftsplan sind Ziel- aussagen enthalten, diesen Bereich, der derzeit den Ortsrand darstellen würde, von Bebau- ung freizuhalten – bereits die vorhandene Bebauung am südlichen Spitz von Fl.Nr. 853, die nunmehr in die Planung einbezogen wird, ist/war eine Fehlentwicklung, gegen die bei der

Flächennutzungsplanaufstellung seinerzeit Bedenken geäußert wurden. Zudem würde die neue Ortsrandeingrünung statt wie vorgenommen auf Privatgrund auf öffentlichen Grund begrüßt.

Diesen Bedenken wurde nicht stattgegeben, da die Gemeinde die Planung mit den städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen für vertretbar hält: Es wird nicht geteilt, dass es sich bei der Entwicklungsfläche derzeit um einen prägenden Ortsrand handeln würde, dagegen spricht die fehlende Fernwirkung. Zudem kann mit den in der Planung enthaltenen Festsetzungen ein neuer Ortsabschluss gebildet werden.

Den Anregungen der Abteilung Natur- und Umweltschutz zur Festsetzung und fachlichen Ausgestaltung des heckenartigen Ortsrandes auf Privatgrund (Nord/Nordostgrenze) wurde stattgegeben.

Ökologische Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 902, Gemarkung Thalmassing: Der ursprünglichen – auch von der Naturschutzbehörde favorisierten - Absicht, auf der Ostseite der Flurnummer am stark begradigten Irlbach Renaturierungsmaßnahmen (und begleitende Heckenpflanzungen im Südteil der Fläche) vorzunehmen, konnte im weiteren Verfahren nicht gefolgt werden. Ebenfalls konnte der Empfehlung nicht gefolgt werden, die Maßnahme in größerem Umfang als für das Verfahren erforderlich umzusetzen und den Überschuß dem gemeindlichen „Öko-konto“ gutzuschreiben.

Stattdessen wurde im Verfahren die Entwicklung einer Streuobstwiese auf dem erforderlichen Flächenteil der o.g. Flurnummer dargestellt und gesichert.

Grund hierfür war insbesondere, dass die Ausgleichsfläche Eigentum des wesentlichen Planbetreibers der Bauleitplanung ist, in dessen Eigentum und Unterhaltslast sie auch – bei dinglicher Sicherung der ökologischen Ausgleichsfläche – verbleiben soll. Die im Verfahren für die Ausgleichsfläche entwickelte und festgesetzte Streuobstwiese ist zukünftig eine wertvolle Bereicherung der landwirtschaftlichen Flur an der Kreisstraße Thalmassing – Gebelkofen/Alteglöfshaus, die durch den Eigentümer (Landwirt) selbst extensiv bewirtschaftet werden kann.

Die fachlich ebenfalls sinnvolle Renaturierungsmaßnahme auf Fl.Nr. 902 (Ostseite) wird Seitens der Gemeinde Thalmassing in Umsetzung des Gewässerentwicklungskonzeptes gesondert und ggf. unter weiterer Hinzuziehung der benachbarten Fl.Nr. 1525 angestrebt.

Die Verpflichtung zur dinglichen Sicherung sowie zur Meldung der Ausgleichsfläche in das Ökoflächenkataster des LFU wurde bzw. wird vollzogen.

### **Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen**

Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes „Thalmassing-Ost“ hat sich gezeigt, dass wesentliche Belange vorgetragen wurden, die abgewägt und weitgehend berücksichtigt wurden und dadurch in einem neuen Verfahren umgesetzt wurden.

Der Gemeinde Thalmassing stehen für die angestrebte Maßnahme keine anderen geeigneten Flächen zur Verfügung. Um der Überalterung in der Gemeinde zu begegnen, ist die Ausweisung von Bauplätzen unbedingt erforderlich, um dem Wegzug der nachwachsenden Generation entgegenzuwirken. Die Sicherung von Erweiterungsflächen für den Friedhof ist von allgemeinem Interesse und an die bestehende Örtlichkeit gebunden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes stellt damit die geordnete städtebauliche Entwicklung sicher.

Nach eingehender Beratung gelangte der Gemeinderat Thalmassing zu der Auffassung, dem dringenden Bedarf der ausgewiesenen bzw. zu ändernden Flächen Rechnung zu tragen. Eine echte Alternative für die Planung (außer der Null-Variante, die jedoch den Bedarf von Thalmassing nicht löst) gibt es nicht. Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen daher nicht in Betracht.

## **Gemeinde Thalmassing**

**Thalmassing, den .....**

.....  
**(Haase, 1. Bürgermeister)**