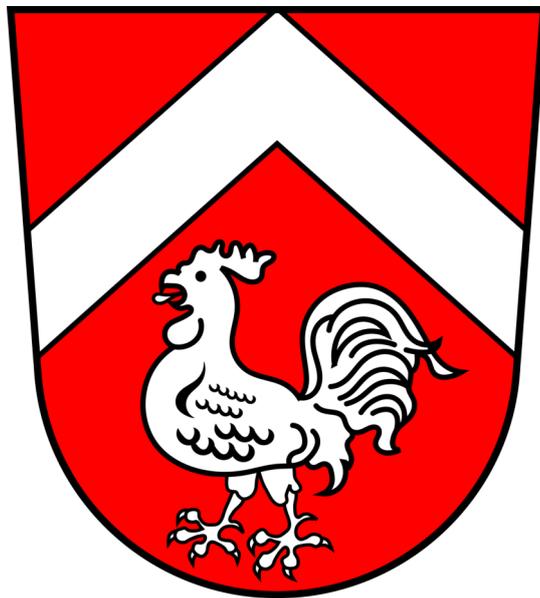


BEGRÜNDUNG

7. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT DECKBLATT NR. 7

GEMEINDE THALMASSING
LANDKREIS REGENSBURG
REG.BEZIRK OBERPFALZ



Thalmassing,
26.02.2024

Geändert:

Architekt

BAUART GmbH

Architekten + Stadtplaner

Gartlbergstraße 1
84347 Pfarrkirchen
Tel.: 08561-98419-0

Fax: 08561-9841920
info@bauart-architektur.de
www.bauart-architektur.de

Landschaftsarchitekt

AR.LAND
landschaftsarchitekt / stadtplaner

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) Achim Ruhland
Bahnanlage 1
94428 Eichendorf
Tel.Nr. 0151 - 12 408 713
info@ar-land.de

Gemeinde Thalmassing

7. Änderung Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 7

Begründung

1. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan liegt am nordwestlichen Rand des Ortes Thalmassing. Er wird im Norden und Westen begrenzt von landwirtschaftlich genutzter Fläche, im Süden von der Straße in Richtung Weillohe und im Osten von der Wolkeringer Straße. Er umfasst einen Teilbereich der Flurnummer 792, Gemarkung Thalmassing, und hat eine Fläche von ca. 27.283 m².

1.2 Beschreibung des Gebietes

Südlich und westlich des Geltungsbereichs befindet sich bestehende Wohnbebauung, vornehmlich Einzelhäuser. Im weiteren Umgriff befinden sich nördlich und westlich des Geltungsbereichs landwirtschaftlich genutzte Flächen.

2. Übergeordnete und sonstige betroffene Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern mit Stand vom 01.06.2023

Im LEP Bayern wird unter Ziffer 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot festgehalten: *„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung [...] ausgerichtet werden.“*

Die Bedarfsorientierung wird in der Begründung zum parallel laufenden Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Auf der Hohen Grippen“ nachgewiesen.

Des Weiteren werden im LEP Bayern unter Punkt 8 die sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen geführt. Unter Punkt 8.1 (Z) wird aufgeführt: *„Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. Dies gilt in besonderer Weise für Pflegeeinrichtungen und -dienstleistungen.“*

Unter Punkt 8.3.1 (Z) wird festgelegt: *„Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen einschließlich der Versorgung mit Ganztagsangeboten, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.“*

2.2 Regionalplan Region Regensburg

Im Kapitel II des Regionalplans der Region Regensburg wird unter Ziffer 1 Siedlungsstruktur vorgegeben, dass die Siedlungsstruktur in der Region unter Wahrung ihrer Vielfalt und Gliederung weiterentwickelt werden solle. Die Siedlungstätigkeit solle in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit deren Größe, Struktur, Ausstattung und Funktion erfolgen und grundsätzlich eine organische Entwicklung ermöglichen.

Auch hier wird auf die Begründung zum parallel laufenden Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Auf der Hohen Grippen“ verwiesen, in der der Bedarf für die Wohnbauflächen nachgewiesen wird.

Im Kapitel VI des Regionalplans wird unter Ziffer 1 Kindergärten und Kinderhorte gefordert, dass das Netz der Kindergärten weiter ausgebaut und verbessert werden solle.

Im Kapitel VIII des Regionalplans der Region Regensburg wird unter Ziffer 4 Sozialwesen als Ziel vorgegeben, dass für die Einrichtungen und Dienste des Sozialwesens möglichst wohnungsnah oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln günstig zu erreichende Standorte angestrebt werden sollen.

Unter Ziffer 4.2 wird weiter ausgeführt, dass in der gesamten Region auf eine Erhöhung des Anteils der Pflegeplätze in Altenheimen hingewirkt werden soll.

Das vorliegende Flächennutzungsplan-Deckblatt, sowie der im Parallelverfahren geführte Bebauungsplan stärken den Ortsbereich Thalmassing und integrieren bedarfsorientierte Wohnbebauung, Pflegeheim, Betreutes Wohnen und Kindergarten im Sinne des LEP und des Regionalplans.

3. Anlass und Umfang der Änderungen

Auf dem Gebiet der Gemeinde Thalmassing sollen Flächen für Wohnbebauung, um Flächen für Einzelhäuser und Geschosswohnungsbau für junge Familien anbieten zu können.

Daraus resultierend wird auch der Bedarf an Kindergartenplätzen steigen. Zudem soll der heimischen Bevölkerung im Alter eine Betreuung in vertrauter Umgebung ermöglicht werden. Der südöstliche Teil des Geltungsbereichs ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen, die restliche Fläche ist als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt.

Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom _____ beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern und im oben beschriebenen Geltungsbereich zwei Allgemeine Wohngebiete WA, ein Sonstiges Sondergebiet SO Kindergarten und ein Sonstiges Sondergebiet SO Seniorenbetreuung auszuweisen.

Sonstige Belange werden durch die 7. Änderung nicht berührt.

4. Standortwahl

Der gewählte Standort ist als geeignet zu betrachten, da er sich in ruhiger Ortsrandlage befindet. Das Ortszentrum ist dennoch fußläufig gut zu erreichen.

Die Erschließung über öffentlich gewidmete Straßen ist gegeben. Zentralere Standorte sind in der geforderten Größe nicht vorhanden bzw. derzeit nicht verfügbar.

5. Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Auf der Hohen Grippen“ im Verfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

6. Bestandteile der Flächennutzungsplanänderung

Die Flächennutzungsplanänderung setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

1. Plan des Büros BauArt GmbH, in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Achim Ruhland, mit Darstellung des derzeit gültigen Flächennutzungsplans (Auszug) und der 7. Änderung in der Fassung vom 26.02.2024
2. Diese Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans des Büros BauArt GmbH Architekten + Stadtplaner in der Fassung vom 26.02.2024
3. Umweltbericht des Landschaftsarchitekten und Stadtplaners Achim Ruhland in der Fassung vom 26.02.2024

Thalmassing, _____

Gemeinde Thalmassing
Erster Bürgermeister
Raffael Parzefall
Kirchweg 1
93107 Thalmassing

BauArt GmbH
Architekten + Stadtplaner
Gartlbergstraße 1
84347 Pfarrkirchen