

Zeichenerklärung, Begründung, Übersichtsplan

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr. 1 BauGB)



Dorfgebiet
(§ 5 BauNVO)

2. Sonstige Kennzeichnungen

--- Grenze des Geltungsbereiches der Änderung

Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

••• Zweckbestimmung: Friedhof

BEGRÜNDUNG

Die Gemeinde Thalmassing beabsichtigt für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Thalmassing-Ost“ im Parallelverfahren den Flächennutzungsplan zu ändern.

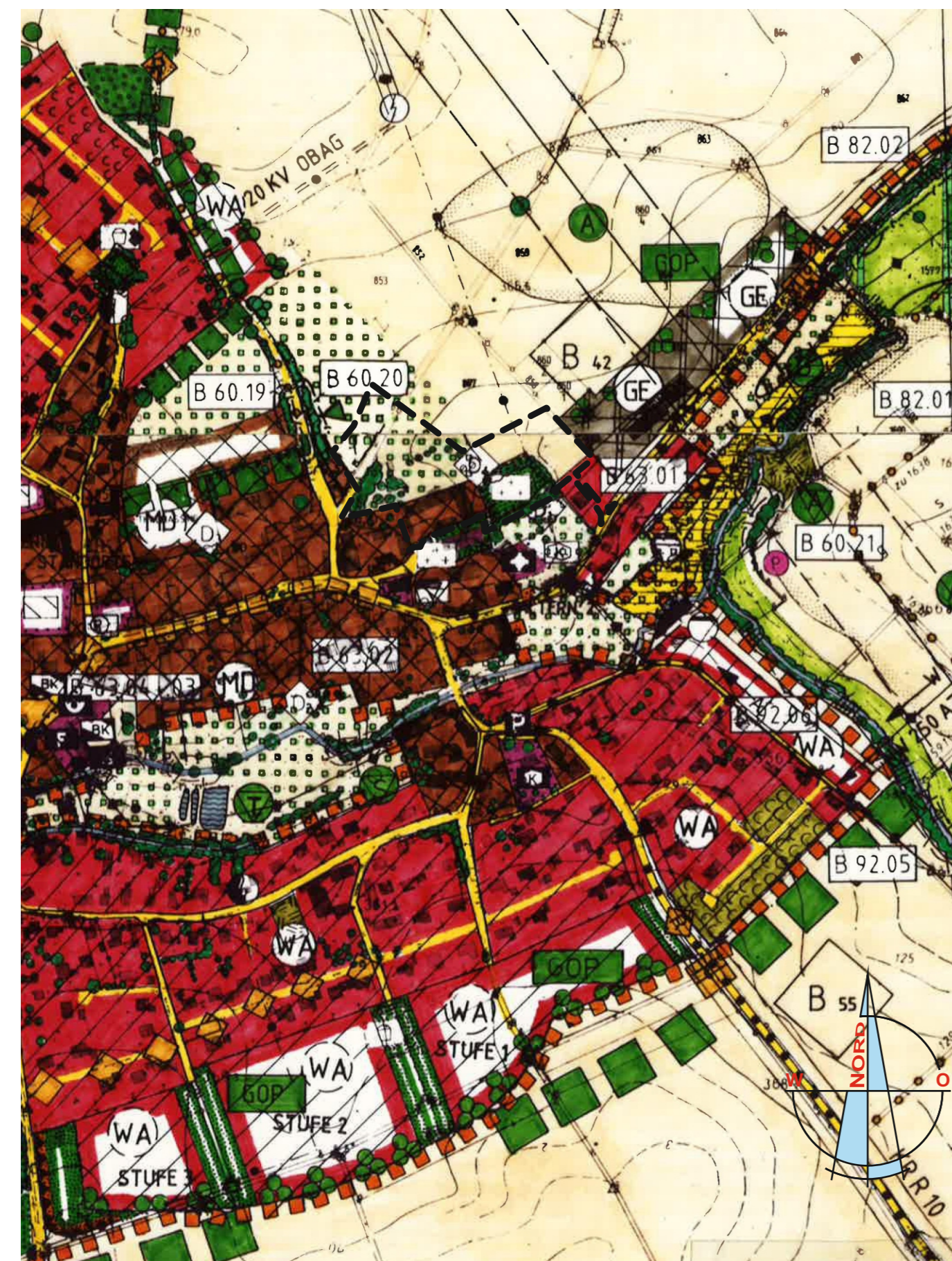
Den Planungsbereich mit insgesamt ca. 1,816 ha umfassen ca. 0,659 ha bislang landwirtschaftlich genutzte Acker- bzw. Wiesenflächen, ca. 0,672 ha landwirtschaftliche Hofstellen, ca. 0,097 ha bestehende Wohnbaugrundstücke, 0,100 bestehende Verkehrsflächen und ca. 0,288 ha bestehende Grünflächen (Friedhof). Betroffen sind die Grundstücke, Gemarkung Thalmassing mit der Flur-Nr. 7/3, 9, 857/6 und Teilflächen der Flur-Nrn. 853, 856, 857, 857/3, 857/5 und 90/14.

Thalmassing liegt entsprechend des Regionalplanes zwischen den Hauptentwicklungsachsen Regensburg – Landshut und Regensburg – Ingolstadt, unmittelbar an den Verdichtungsraum Regensburg angrenzend. Durch die Nähe zum nur ca. 9 km entfernten Mittelzentrum Neutraubling und ca. 11 km Entfernung zur Stadtgrenze Regensburg als Oberzentrum wird durch die prosperierende Wirtschaftsregion Regensburg-Neutraubling auch auf Thalmassing ein gewisser Siedlungsdruck ausgeübt. Auch die landwirtschaftlichen Produktionsstätten sind gemäß Regionalplan ein zentraler Punkt der Gemeinde Thalmassing und sollen daher in angemessenem Maße Berücksichtigung finden. Entsprechend des Regionalplanes soll sich die Siedlungsentwicklung nicht nur auf den Verdichtungsraum Regensburg oder auf die zentralen Orte und die Entwicklungsachsen beschränken, sondern alle Gemeinden angemessen umfassen.

Die Planung entspricht den Zielen der Raumordnung. Die neu auszuweisenden Flächen schließen direkt an bereits bebaute, im Flächennutzungsplan als Dorfgebietsflächen dargestellte Grundstücke an. Gleichzeitig werden bebaubare Flächen in einem faktischen Innenbereich aktiviert.

BESTAND

Auszug aus dem rechtswirksamen
Flächennutzungsplan M=1:5000



Zeichenerklärung, Begründung, Übersichtsplan

Damit entspricht die Planung dem LEP-Ziel B VI 1.1 hinsichtlich der Anbindung von Neubauflächen an geeignete Siedlungseinheiten. Teile des Planungsbereiches sind zudem bereits bebaut. Somit dient die Flächennutzungsplanänderung auch der Fortschreibung der bestehenden baulichen Entwicklung.

Das Planungsbereich deckt sich mit dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Thalmassing-Ost“. Der Umgriff der Änderung definiert sich durch die bestehende Bebauung im Osten, Süden und Westen. Im Norden erfolgt der Übergang zur freien Landschaft.

Der auszuweisende Bereich stellt eine zum Teil bereits bebaute innerörtliche Lücke dar, da sich im Osten, Westen und Süden bereits bebaute Strukturen befinden. Lediglich im Norden ist noch ein freier Übergang zur Landschaft gegeben. Der Planungsbereich grenzt unmittelbar an bereits besiedelte Ortsbereiche im Osten, Westen und Süden an.

Für den Geltungsbereich besteht im bisherigen Flächennutzungsplan die Planungsvorgabe zur Nutzung teils als Dorfgebiet teils als Grünfläche (Friedhof). Weiterhin ist ein Teilbereich als landwirtschaftliche Fläche und als gliedernde, abschirmende, ortsbildprägende und landschaftstypische Freiflächen und Frischluftschneisen, die von Bebauung und Aufforstung freizuhalten sind, ausgewiesen. Dieser Ansatz ist durch die bestehende bauliche Entwicklung mit vorhandenen Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Nutzgebäuden bereits deutlich eingeschränkt.

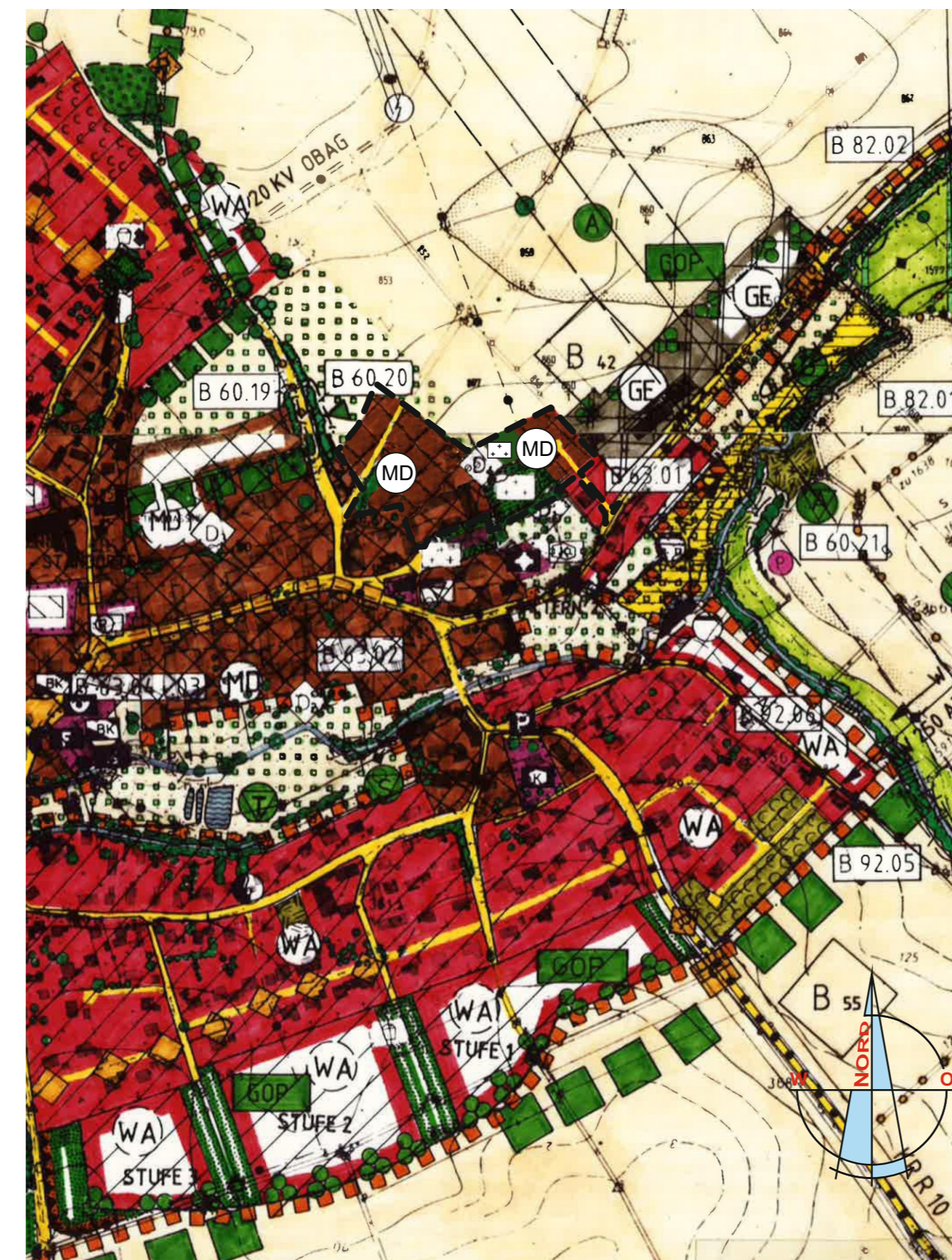
Gliedernde, abschirmende, ortsbildprägende und landschaftstypische Freiflächen können nicht mehr sinnhaft erkannt werden, da der Bereich unmittelbar im Angrenzungsbereich des ursprünglichen Ortskerns liegt. Eine Erkennbarkeit und Erlebbarkeit ist mangels Einsehbarkeit nicht gegeben, da nach Norden keine relevanten öffentlichen Straßenbeziehungen bestehen. Auch der Ansatz der Frischluftschneise ist nicht mehr erkennbar, da bereits die bestehende Bebauung einen geschlossenen Ortsbereich einleitet. Einzig der Friedhofsbereich bietet durch die fehlende Hochbebauung noch Fortführungsmöglichkeiten. Diese wird durch die Ausweisung der Grünfläche zur Friedhofserweiterung nicht eingeschränkt und weiterhin aufrecht erhalten.

Durch den bestehenden Flächennutzungsplan wird eine Fehlentwicklung im alten Ortskern von Thalmassing begünstigt. Der ursprüngliche Ortskern mit Kirche, Friedhof, Rathaus unmittelbar, und Pfarrheim, sowie Kindergärten angrenzend verschiebt sich durch die allgemeine bauliche Entwicklung immer weiter asymmetrisch aus dem Zentrum heraus. Durch den Geltungsbereich wird eine klassische innerörtliche Lücke geschlossen und der alte Ortskern aufgewertet. Die Ausweisung der Friedhofserweiterung ist seit längerem ein Ansinnen der Gemeinde um hier einen künftigen Bedarf sicherstellen zu können. Dies wird ermöglicht, da für die erforderlichen Flächen Abgabebereitschaft besteht. Die Ausweisung als Dorfgebiet erfolgt, um den verschiedenen Nutzungsansprüchen gerecht zu werden. Hierbei soll für die bestehende Hofstelle der Bestand gesichert und Erweiterungsmöglichkeiten gegeben werden und auch Raum für dorfgemeinschaftlicher Nutzung, im Besonderen auch Wohnnutzung für Nachkommen geschaffen werden.

Die zu ändernden Flächen liegen überaus zentral in unmittelbarer Nähe des gemeindlichen Zentrums mit Kirche, Friedhof und Rathaus. Aufgrund der tatsächlichen Nutzung in der unmittelbaren Umgebung

ÄNDERUNG

Flächennutzungsplan M=1:5000



Zeichenerklärung, Begründung, Übersichtsplan

und der zentralen Lage entspricht die bauliche Weiterentwicklung in diesem Umfeld dem Leitgedanken, einer Zersiedelung entgegenzuwirken. Durch die Weiterentwicklung wird der gemeindliche Mittelpunkt gestärkt.

Der Landkreis Regensburg gehört laut Prognosen des Statistischen Landesamtes in Bayern, zu denen, denen die höchste Wachstumsrate in der Bevölkerungsentwicklung in den nächsten 20 Jahren vorhergesagt wird. Er wird in den nächsten 20 Jahren um ca. 10 % wachsen (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik des Jahres 2015, regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung der kreisfreien Städte und Landkreise bis 2034). Gemäß dieser Berechnung liegt der Bevölkerungsstand in der Gemeinde Thalmassing per 31.12.2018 bei 3.430 Einwohnern (Hauptwohnsitz). Der tatsächliche Stand an Einwohnern per 30.04.2018 mit 3.490 schlägt diese Prognose bereits um knapp 2 % oder 60 Personen. Mit dem weiteren Zuzug, der durch das Baugebiet „Herdweg“ entsteht, werden es bis Ende des Jahres vermutlich deutlich über 3.500 Einwohner sein, also deutlich mehr als 2 %. Aufgrund der vorhandenen Arbeitsplätze in und um Regensburg (Neutraubling, Obertraubling, Schierling, ...) wird Thalmassing in der Zukunft Grundstückerwerbenden immer höher bewertet. Im Zeitraum vom 01.01.2003-20.04.2018 sind 3.176 Personen nach Thalmassing gezogen, jedoch nur 3.068 Personen weg. In diesem Zeitraum gab es 501 Geburten, aber nur 300 Sterbefälle. Noch vor 20 Jahren dachte kein Mensch daran, dass 20 Jahre später der Großteil der Bevölkerung alleine oder zumindest nur mit Partner und einem Kind ein Eigenheim besiedeln würden. Der Wohnraumbedarf eines jeden Einzelnen steigt stetig an. Desweiteren wird auf die detaillierten Bedarfsnachweis des Bebauungsplanes „Thalmassing-Ost“ verwiesen.

Für das geplante Dorfgebiet liegen bereits konkrete Ansiedlungswünsche, insbesondere für Nachkommen Ortsansässiger vor. Die Anzahl der möglichen Wohnbaufächen ist jedoch untergeordnet und kann nur einen geringen Bedarf decken. Der weitaus größere Flächenanteil ist der bereits bestehenden Bebauung, der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle und der Fläche für eine mögliche Friedhofserweiterung geschuldet.

Die landwirtschaftlichen Produktionsstätten sind gemäß Regionalplan ein zentraler Punkt der Gemeinde Thalmassing und sollen daher in angemessenem Maße Berücksichtigung finden. Daher wird der Änderungsbereich als Dorfgebiet ausgewiesen um den verschiedenen Nutzungsansprüchen Raum zu geben. Durch die Änderung soll dem in Thalmassing bestehenden Bedarf an gemischt nutzbaren Baufächen für die örtliche Bevölkerung Rechnung getragen werden. Außerdem sollen Erweiterungsmöglichkeiten für die Friedhofsnutzung gesichert werden. Dadurch ist die Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Hinsichtlich der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und Abhandlung artenschutzrechtlicher Belange wird auf den im Parallelverfahren in der Aufstellung befindlichen, im Wesentlichen deckungsgleichen Bebauungsplan „Thalmassing-Ost“ verwiesen.

Teil der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist der zugehörige Umweltbericht vom 14.05.2018 mit 16 Seiten Inhalt, gefertigt durch FLU Planungsteam, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, Regensburg.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 31.07.2017 die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 16.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf in der Fassung v. 31.07.2017 hat in der Zeit vom 26.10.2017 bis 09.11.2017 stattgefunden.

3. Frühzeitige Fachstellenbeteiligung

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.

4. Fachstellenbeteiligung

Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 22.01.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.03.2018 bis 13.04.2018 beteiligt.

5. Auslegung

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 22.01.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.03.2018 bis 13.04.2018 öffentlich ausgelegt.

6. Feststellungsbeschluss

Die Gemeinde Thalmassing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.05.2018 die Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 14.05.2018 festgestellt.

Thalmassing, den
Haase
1. Bürgermeister

7. Genehmigung

Das Landratsamt Regensburg hat die Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid vomAZ gem. § 6 BauGB genehmigt.

Regensburg, den

8. Ausgefertigt

Thalmassing, den
Haase
1. Bürgermeister

9. Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam.

Thalmassing, den
Haase
1. Bürgermeister

Zeichenerklärung, Begründung, Übersichtsplan

ÜBERSICHTSPLAN



Auszug aus „Bayernatlas“ M 1:10000, (c) Bayerische Vermessungsverwaltung

Gemeinde Thalmassing

Landkreis Regensburg
Regierungsbezirk Oberpfalz

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Änderung Deckblatt Nr. 3 in der Fassung vom 14.05.2018



Planung:

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
DIPL.-ING. M. WÖHRMANN
93095 HAGELSTADT, SCHLEHENSTR. 13 A
TEL 09453/9932-0 FAX 09453/993232



FLU PLANUNGSTEAM
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN UND STADTPLANER
HORST BRÄUTIGAM HARALD HILLEBRAND
BRIGITTE KELLNER GÜNTER SPÖRL
MARGERETENSTR. 14 93047 REGENSBURG
TEL. 0941/29745-0 FAX: 0941/29745-20
www.FLU-Planungsteam.de



Gemeinde Thalmassing:
Thalmassing, den

(Haase, 1. Bürgermeister)