



Gemeinde Thalmassing

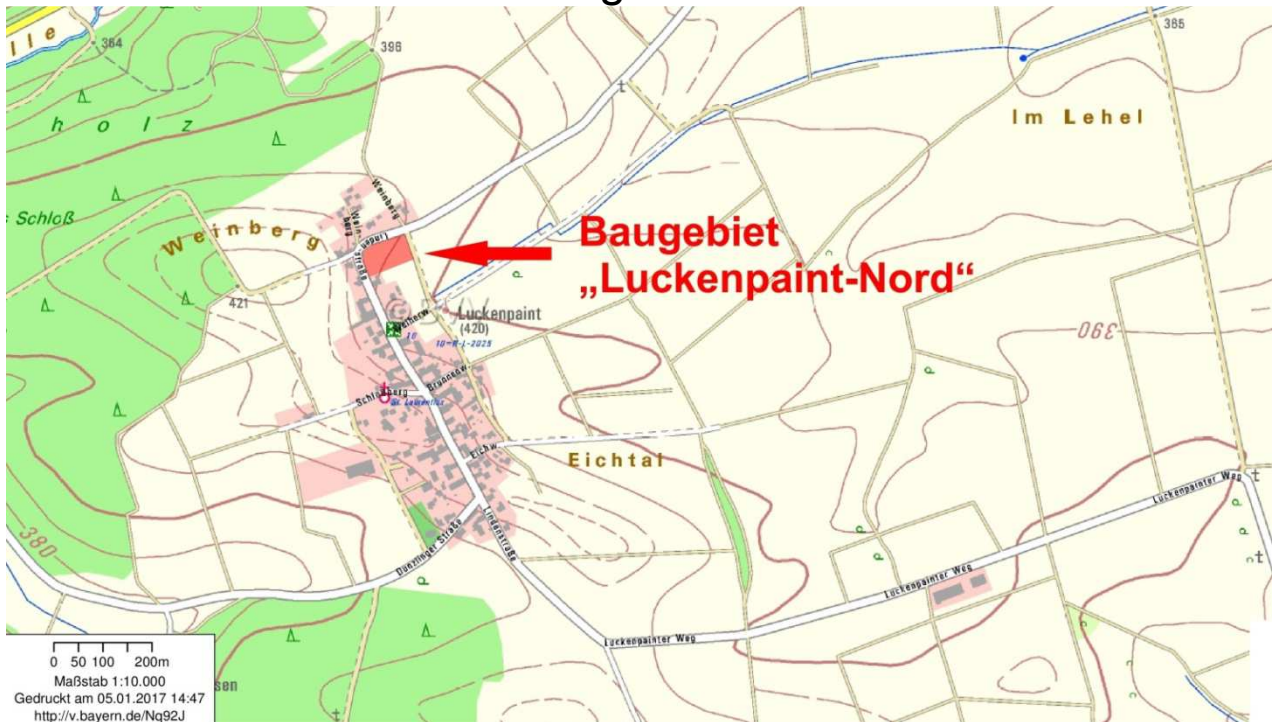
Landkreis Regensburg
Regierungsbezirk Oberpfalz

Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

„Luckenpaint-Nord“

1. Änderung und Erweiterung in der Fassung vom 21.04.2017



Karte 1: Auszug aus Bayernatlas, verkleinerte Darstellung ohne Maßstab, Bearbeitung: Ing.-Büro Wöhrmann

Grünordnung:

Regensburg, den 21.04.2017

FLU PLANUNGSTEAM
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN UND STADTPLANER
HORST BRÄUTIGAM BRIGITTE KELLNER
GÜNTER SPÖRL

MARGARETENSTRASSE 14
TEL: 0941/29745-0

93047 REGENSBURG
FAX: 0941/29745-20

Planung:

Hagelstadt, den 21.04.2017

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

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

Gemeinde Thalmassing

Thalmassing, den

.....
(Haase, 1. Bürgermeister)

INHALTSVERZEICHNIS

Inhalt

Begründung der Bauleitplanung

Anlagen (Bestandteile der Satzung):

Planteil

Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan) mit integriertem Grünordnungsplan M 1:1000

Mit Übersichtslageplan M 1:5000, Zeichnerische und grünordnerische Festsetzungen, Hinweise und Regelbeispiele, Textliche Festsetzungen und Hinweise, Verfahrenshinweise

Planteil

„Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ M 1:1000

Zeichnerische und grünordnerische Festsetzungen zur Ermittlung von Eingriffs- und ökologischen Ausgleichsflächen mit Maßnahmenbeschreibung

Umweltbericht

mit Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

mit Abhandlung artenschutzrechtlicher Belange

Bauplanungsrechtliche Begründung

nach Paragraph 9, Absatz 8 BauGB

1. Planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Thalmassing hat in ihrer Sitzung vom 28.07.2016 die Änderung und Erweiterung des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Luckenpaint-Nord“ beschlossen.

Der westliche Teil des Geltungsbereiches (ca. Parzellen 1, 2, 3, 8 und 9) liegt im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Luckenpaint-Nord“ aus dem Jahre 1993. Dieser Bereich wird durch die Parzellen 4, 5, 6 und 7 nach Osten erweitert.

Die zu ändernden als auch zu erweiternden Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von Thalmassing als Dorfgebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitender Bauleitplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen dar.

Aufgrund der bestehenden örtlichen Entwicklung des direkten Umfeldes des Geltungsbereiches ist keine charakteristische Nutzung als Dorfgebiet mehr gegeben. Das direkte Umfeld ist geprägt durch Wohngebietsansiedelungen. Der bisherige Bebauungsplan weist im Änderungsbereich bereits eine wohngebietstypische Bebauung aus. Der Geltungsbereich wird daher als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) ausgewiesen.

2. Ausgangssituation

Den Planungsbereich mit ca. 0,63 ha umfassen bislang landwirtschaftlich genutzte Acker- bzw. Wiesenflächen des Flurstücks 43, Gemarkung Luckenpaint. Hiervon sind ca. 0,32 ha als Änderungsbereich Teil des bestehenden Bebauungsplanes sowie ca. 0,31 ha Erweiterungsbereich.

Der Umgriff des Bebauungsplanes definiert sich durch die bestehende Straßenführung (Lindenstraße) im Norden und Westen, den bestehenden Wirtschaftsweg im Osten und die bestehende Bebauung im Süden. Der auszuweisende Bereich stellt eine innerörtliche Lücke dar, da sich im Norden, Westen und Süden bereits bebaute Strukturen befinden. Lediglich im Osten ist noch ein freier Übergang zur Landschaft gegeben.

Die zu ändernden und zu erweiternden Flächen sind mit dem Dorfgebiet der Flächenausweisung des Flächennutzungsplans deckungsgleich.

Das Baugebiet ist an die bestehende Ortsstraße „Lindenweg“ direkt angebunden. Der Planungsumgriff und die zugehörigen Flurstücke sind aus dem beigefügten Planteil ersichtlich. Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bleibt weiter erhalten, da die Wegbeziehungen, insbesondere der am östlichen Rand des Planungsgebietes verlaufende Feldweg, nicht eingeschränkt werden.

Das Kartenmaterial gründet auf die digitale Flurkarte der GIS Service GmbH vom Oktober 2010 mit Vermessungsamtsstand 01/2010 sowie dem ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahre 1993.



Karte 2: Flächennutzungsplan der Gemeinde Thalmassing, verkleinerte Darstellung ohne Maßstab

3. Anlass und Ziele der Planung

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. Der Ortsteil Luckenpaint liegt ca. 2 km südwestlich von Thalmassing. Für den Teil des bestehenden Bebauungsplanes bestehen bereits seit längerem Bebauungsabsichten. Einerseits waren jedoch die ursprünglichen Grundstückszuschnitte für die heutigen Nutzungsansprüche und in Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu groß. Andererseits fällt das Gelände Richtung Osten deutlich ab, so dass ohne

aufwendige technische Hilfsmittel keine wirtschaftliche Entsorgung von häuslichem Schmutz- und Niederschlagswasser möglich war. So konnte der bisherige Planungsansatz aus dem Jahre 2005 mit einem Wendehammer für den hinterliegenden Grundstücksbereich nicht ziel führend umgesetzt werden. Aufgrund der nun möglichen Erweiterung der Baugebietsfläche nach Osten ist durch die innenliegende Straßenführung ein Anschluss an das Kanalnetz des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal für das Schmutzwasser im freien Gefälle gegeben. Außerdem kann die Niederschlagswasserentsorgung wie auch bereits der Großteil des bestehenden restlichen Ortsbereiches über Kanäle und Wegseitengräben dem Lehlbach zugeführt werden.

Der Planungsbereich grenzt unmittelbar an bereits besiedelte Ortsbereiche im Norden, Westen und Süden an. Er schließt eine innerörtliche Lücke und gleicht das zersplitterte Siedlungsdefizit im Norden Luckenpaints aus. Der überplante Bereich bildet somit eine sinnvolle Weiterentwicklung des bestehenden Ortes und geht mit der baulichen Entwicklung des Flächennutzungsplanes konform. Das Baugebiet liegt an einem leicht geneigten Hang, der sich nach Osten abfallend entwickelt. Hierbei wird eine Geländeneigung von bis zu 9 % erreicht. Die Planung zielt besonders daraufhin ab, den zu überplanenden Bereich innerhalb der vorgegebenen Parameter möglichst verträglich in das dörfliche, landschaftliche und ökologische Umfeld einzugliedern.

Die landwirtschaftlichen Produktionsstätten sind gemäß Regionalplan ein zentraler Punkt der Gemeinde Thalmassing und sollen daher in angemessenem Maße Berücksichtigung finden. Der vorhandene Wirtschaftsweg im Osten bleibt weiterhin aufrecht erhalten, so dass die Bewirtschaftung der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht eingeschränkt wird.

4. Bedarfsnachweis

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 für eine Großzahl der Grundstücke vor. Hierbei fragen hauptsächlich Nachkommen der bereits in Luckenpaint ortsansässigen Familien nach Bauplätzen an. Die Größe der Baugrundstücke wurde auf die Anfragen der Bauwerber abgestimmt.

Verfolgt man die Statistik der Bevölkerung der Gemeinde Thalmassing so ist von 1990 mit 2.403 EW bis 2015 mit 3.360 EW eine stetige Entwicklung gegeben. Für die Gemeinde ist es daher dringend erforderlich, auch in Zukunft in angemessenem Maße Bauland zur Verfügung zu stellen, um einer Abwanderung junger Familien vorzubeugen.

Durch den Siedlungsdruck der angrenzenden Wirtschaftsräume besteht darüber hinaus ein Bedarf an Bauflächen für neu in den Ort zuziehende Familien. In der Hauptsache soll der Bebauungsplan jedoch das für die nachwachsende Generation am Ort benötigte Bauland schaffen.

Die Schaffung von Wohneigentum ist ein staatliches Ziel zur Sicherung der Altersvorsorge. Insbesondere da finanzbasierte Anlageformen mangels Zinserträgen für die Altersversorgung wegbrechen und die stetig steigende Mietpreissituation einen Großteil des verfügbaren Einkommens vereinnahmt, ist die Voraussetzung zur Schaffung von Wohneigentum nachhaltig zu verbessern. Hierbei gilt es, den vielfältigen Nutzungs- und Wohnansprüchen gerecht zu werden. Neben den verdichteten urbanen Wohnformen ist daher auch individualisierten Wohnbedürfnissen in ländlichem Umfeld Raum zu geben. Gerade für junge Familien, die dem ländlichen Raum entstammen und bodenständig in diesem sozialen, gefestigten Umfeld verbleiben möchten, sind die entsprechenden Voraussetzungen zu schaffen.

Durch die Gemeinde werden immer wieder die Eigentümer freier Grundstücke in den einzelnen Ortsteilen angeschrieben, inwieweit Abgabebereitschaft an die Gemeinde oder andere Interessenten zur Bebauung besteht. Von den angeschriebenen Eigentümern, welche über Flächen verfügen, die nach § 34 BauGB bebaut werden könnten, haben sich einige ablehnend geäußert, der Rest überhaupt nicht. Weiterhin sind Anfragen von Jüngeren vorhanden, deren Eltern in Thalmassing ansässig sind, die nach einer Ausbildung oder einem Studium in die Heimat zurückkehren möchten. Es vergeht keine Woche, in welcher nicht mindestens 1 - 2 Anfragen zwecks Bauplatzverkaufs bei der Gemeinde eingehen.

Um zumindest einen Teil dieser Nachfragen befriedigen zu können, ist die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Luckenpaint-Nord“ unausweichlich.

5. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Thalmassing befindet sich im Einzugsbereich des Oberzentrums Regensburg und des Mittelzentrums Neutraubling. 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.

Im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung ist anzustreben, dass die Gemeinden in ihrer ökologischen, wirtschaftlichen und soziokulturellen Bedeutung weiter entwickelt werden.

Entsprechend der raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume sind unter anderem als Grundlagen die Schaffung und Erhaltung gleichwertiger und gesunder Lebensbedingungen in allen Landesteilen sicher zu stellen. Hierfür sollen insbesondere die Grundla-

gen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Wohnraum geschaffen oder erhalten werden.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung. Die neu auszuweisenden Flächen schließen direkt an bereits bebaute, im Flächennutzungsplan als Dorfgebietsflächen dargestellte Grundstücke an. Damit entspricht die Planung dem LEP-Ziel B VI 1.1 hinsichtlich der Anbindung von Neubauflächen an geeignete Siedlungseinheiten. Die geplanten Flächen grenzen an vorhandene Siedlungseinheiten an und wirken somit einer Zersiedlung der Landschaft entgegen. Weiterhin sind wesentliche Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kindergarten) im Hauptort Thalmassing in 2 – 3 km Entfernung vorhanden.

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

- Ausweisung von Baulandflächen, die sich an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung orientiert.
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten.
- Anbindung der neuen Siedlungsflächen an bereits vorhandene Siedlungseinheiten und Erschließungsstrukturen.

6. Grundzüge der städtebaulichen Konzeption

6.1. Bestandsaufnahmen von Natur, Landschaft und Siedlungsstruktur

Die Planungsflächen des Bebauungsplanes „Luckenpaint-Nord“ liegen am nord-westlichen Ortsrandbereich von Luckenpaint, östlich bzw. südlich der Hauptstraße am Ortsausgang Richtung Thalmassing. Der westliche Teilbereich (welcher durch einen früheren, rechtskräftigen Bebauungsplan bereits Baurecht besitzt, jedoch bisher nicht umgesetzt wurde – siehe oben) des Planungsgebietes stellt derzeit eine Bebauungslücke im straßendorfartig strukturierten Ortsbild von Luckenpaint dar.

Auf der gesamten Planungsfläche befinden sich derzeit – mit Ausnahme naturschutzfachlich zu vernachlässigender schmaler eutrophierter Altgrasstreifen an der Hauptstraße - intensiv genutzte Ackerflächen.

Östlich und südöstlich schließen ebenfalls landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen an den Planungsbereich an - ebenso wie unmittelbar außerhalb des gesamten Siedlungsbereichs von Luckenpaint.

Südlich der geplanten Bebauung befindet sich entlang der Hauptstraße eine zweizeilige Einfamilienhausbebauung. Vergleichbar ist die Situation westlich und nördlich der Haupt-

straße bzw. des Planungsgebietes.

Eine angemessene Ortsrandeingrünung gibt es derzeit nur nördlich der Hauptstraße bzw. des Planungsgebietes. Der Bereich nördlich der Hauptstraße liegt im Landschaftsschutzgebiet.



Luftbild Bearbeitungsgebiet mit Planungsumgriff (schwarz) o.M.

Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung; Bearbeitung: FLU Planungsteam Regensburg



Luftbild des Planungsgebietes, weiterer Umgriff mit Eintrag des Landschaftsschutzgebietes LSG 00558-01; „Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Landkreis Regensburg“ o.M.

Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung; Fachinformationssystem Naturschutz

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung:

Die Planung des Baugebietes „Luckenpaint-Nord“ (allgemeines Wohngebiet) bzw. deren Umsetzung führt zu Eingriffen in die Schutzgüter von Natur und Landschaft: Neben dem Verlust oder der Beeinträchtigung von (in dem Fall eher potentiellen) Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Lebensgemeinschaften, erfolgen durch die geplante Erschließung und die Bebauung Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt und Veränderungen des Kleinklimas.

Diese Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft sind zu kompensieren. Die Ermittlung des Eingriffs und der Kompensation in Form von einer externen ökologischen Ausgleichsfläche erfolgte anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003).

Ermittlung und Darstellung der ökologischen Ausgleichsflächen siehe Punkt 6.4 sowie ebenso den Umweltbericht.

6.2. Verkehrsrechtliche Erschließung

Das Planungsgebiet entwickelt sich in einer baulichen Lücke im Norden von Luckenpaint. Unmittelbar im Norden und Westen angrenzend verläuft die Lindenstraße, als Hauptstraße von Luckenpaint. Eine direkte Ausfahrt zur Lindenstraße ist von den angrenzenden Parzellen nicht vorgesehen. Einerseits sind die Sichtverhältnisse, insbesondere der nordwestlich im Kurvenbereich und Kurvenanschlussbereich gelegenen Grundstücke nicht optimal, andererseits ist das Gelände von der Lindenstraße weg abfallend. Zudem werden durch die innere Erschließung zwei neue, definierte Anschlusspunkte (Einmündungen) geschaffen, die die verkehrliche Struktur bilden. Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan kann auf Wendehämmer verzichtet werden, sodass die Grundstücke mit Müll- und Wertstoffabholung sowie Räum- und Notdiensten gut erreichbar sind.

Als Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche werden daher 5,50 m vorgesehen, die sich in eine ca. 4 m breite Fahrbahn und einen ca. 1,5 m breiten Mehrzweckstreifen (auch als Gehweg nutzbar) gliedern. Die Verkehrsflächen werden zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und um die Versiegelung von Flächen aus ökologischen Gründen gering zu halten, mit minimalen Ausbaubreiten vorgesehen. Um den seltenen, aber möglichen Begegnungsverkehr von LKW's zu ermöglichen werden die Mehrzweckstreifen überfahrbar ausgebildet.

Durch einen geringen Bordüberstand (z. B. 3 cm) ist der Gehweg / Mehrzweckstreifen sowohl für gehbehinderte, wie auch als taktile Orientierung für sehbehinderte Mitmenschen nutzbar.

Für die Erschließungsstraße sind niedrige Geschwindigkeiten bis max. 30 km/h vorgesehen. Der Mehrzweckstreifen dient zudem der optischen Gliederung und der Aufnahme der unterirdischen Kabelanlagen.

Wesentliche Teile von Infrastruktureinrichtungen sind im Gemeindebereich vorhanden:

Rathaus und Verwaltung Thalmassing	ca. 2.700 m
Schule	ca. 1.800 m
Kindergarten	ca. 2.900 m
Bäckerei, Laden	ca. 2.300 m
Arzt	ca. 2.800 m

6.3. Bauliche Nutzungen

Die Konzeption des Baugebietes folgt der Entwicklung der in Thalmassing und Luckenpaint üblichen Wohngebietsflächen.

Die bauliche Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ wird entsprechend der faktischen Nutzung des bestehenden Umfeldes vorgesehen.

Die Baunutzungsverordnung gibt für allgemeine Wohngebiete (WA) Obergrenzen vor: Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2. Die GRZ und GFZ werden gegenüber der Baunutzungsverordnung nicht ausgeschöpft (GRZ 0,35 bzw. GFZ 0,7), um eine übermäßige Verdichtung zu begrenzen. Für das Gebiet werden zwei Vollgeschosse zulässig sein, um die Möglichkeit zu bieten, kompakte Baukörper zu gestalten. Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen von Wand- und Firsthöhen begrenzt. Die von der Gemeinde Thalmassing gewünschten und verstärkt nachgefragten modernen Bau- und Wohnformen werden wie auch in den bisherigen Baugebieten vorgesehen.

Die Gebäudestellungen folgen in der Hauptsache der Geometrie des Planungsgebietes. Hierbei ist es freigestellt die Gebäude trauf- oder firstständig zur Straße anzuordnen.

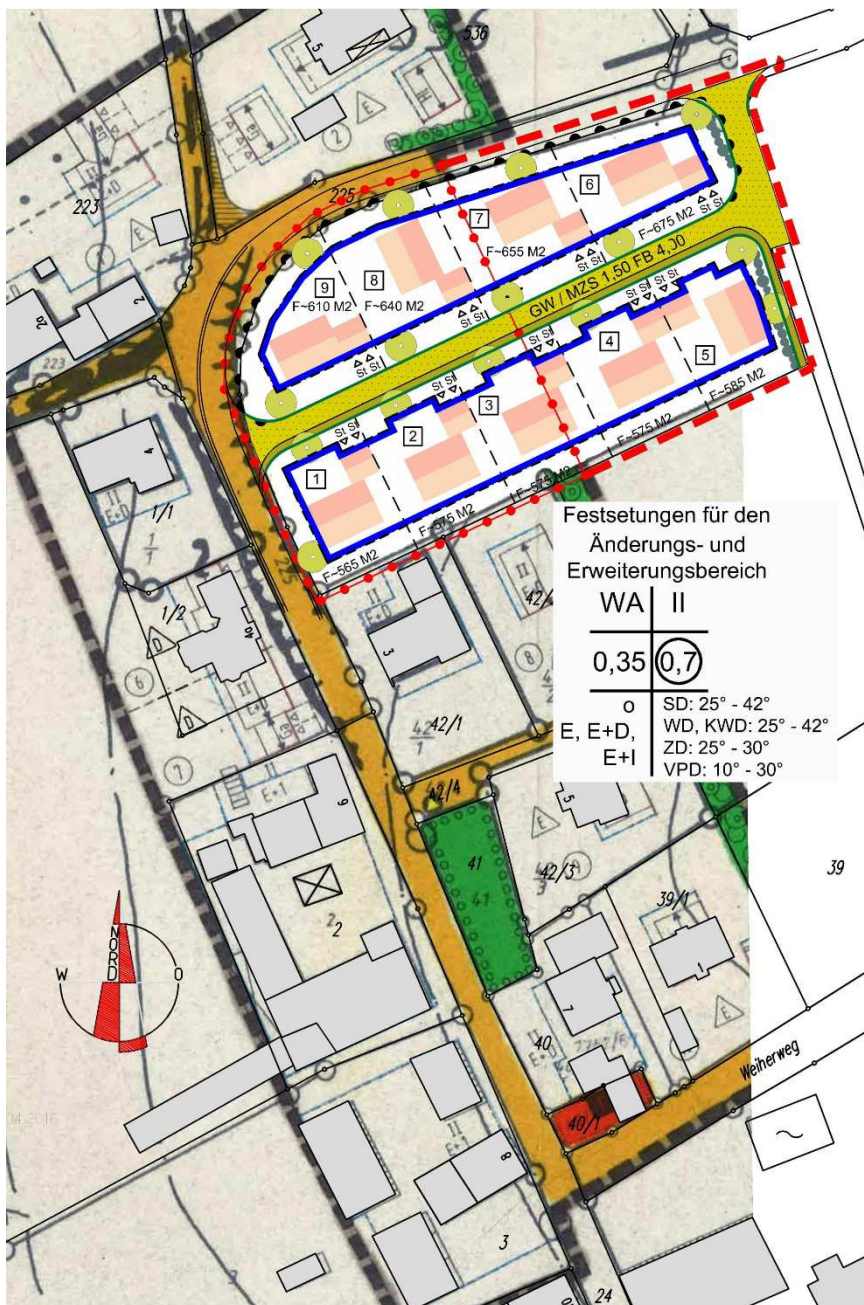
Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen um den Wohnraumbedarf zu decken. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurden die Grundstücksflächen für die 9 vorgesehenen Parzellen mit ca. 565 bis 675 m² im Rahmen des dörflichen Umfeldes relativ kompakt für Einzelhausbebauung gewählt.

Für das Baugebiet wird grundsätzlich nur eine Einzelhausbebauung vorgesehen. Dies ent-

spricht dem Gebietscharakter mit seinem ländlich-urbanen Übergangsbereich. Die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude wurde begrenzt um nicht den Charakter einer Geschosswohnungsbebauung zu erhalten.

6.4. Grünordnung

Ein Ziel der Fachplanung Grünordnung ist es, das geplante Baugebiet mit grünordnerischen Festsetzungen auf privaten Grundstücksflächen angemessen zu durchgrünen bzw. insbesondere am Ostrand auch einzugrünen. Öffentliche Grünflächen sind nicht vorgesehen.



1. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan „Luckenpaint Nord“. o.M.
 Quelle: Ingenieurbüro Wöhrmann, Hagelstadt / FLU Planungsteam, Regensburg,

Insbesondere in den Vorgartenzonen, die südlich und nördlich an die geplante west-ostgerichtete innere Erschließung anbinden, sollen durch Festsetzung von Baumpflanzungen auf Privatgrund beiderseits der Erschließungsstraße baumbestandene Vorgartenzonen entstehen. Die Festsetzung lautet dafür, je 400 m² Grundstücksfläche einen Baum aus einer standortgerechten Baumliste zu setzen und zu unterhalten.

Eine Ortsrandeingrünung an der Ostseite des Baugebietes soll durch einen festgesetzten, zu errichtenden freiwachsenden Gehölzstreifen auf Privatgrund erfolgen.

Anwendung der „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ – ökologische Ausgleichsflächen

Die Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft durch die Planung sowie die Ermittlung der erforderlichen – in dem Fall externen - ökologischen Ausgleichsfläche erfolgte anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003).

Dabei bleibt der Westteil der Planungsfläche (sowie im Osten eine bereits bestehende Feldzufahrt) eingriffsneutral – erstere da bereits durch eine rechtskräftige vorliegende Bauleitplanung Baurecht besteht, bei der der Themenbereich „naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich“ außerhalb der seinerzeit noch nicht anzuwendenden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ auf andere Art und Weise abgearbeitet und genehmigt wurde.

Gem. dem Planteil „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ liegt durch die Planung bei einer Geltungsbereichsfläche von 6.540 m² eine Eingriffsfläche von 2.990 m² vor.

Gem. dem o.g. Leitfaden, Abbildung 7, „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ handelt es sich bei den Flächen in denen eingegriffen wird (Ackerflächen mit geringen naturschutzfachlicher Bedeutung gem. Liste 1 a des Leitfadens) um die Kategorie I.

Bei der Schwere der Eingriffe handelt es sich (Baugebiet mit GRZ kleingleich 0,35) um Typ B (niedriger mit mittlerer Versiegelungsgrad).

Damit handelt es sich im Zusammenspiel von Eingriffsfläche und Eingriffsschwere um Feld B I, bei dem ein Ausgleichsfächenfaktor in der Bandbreite von 0,2 bis 0,5 anzusetzen ist.

In Fall des Baugebietes „1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Luckenpaint Nord“ wird der Ausgleichsfaktor mit einem Wert von 0,4 angesetzt. (siehe Planteil „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“)

Grund ist, dass die Schutzgüter Boden (Ackerfläche, oberer Wert gem. Liste 1a), die Schutzgüter Wasser (mittlerer Wert gem. Liste 1a) und die Schutzgüter Klima, Pflanzen und Tiere und Lebensräume und Landschaftsbild nur gering (unterer Wert der Liste 1a des Leitfadens) durch die Planung betroffen sind, d.h. bei Betrachtung aller Schutzgüter eine mittlere Betroffenheit vorliegt, was einen Ansatz des Ausgleichsfaktors in der Mitte der ermittelten Bandbreite von 0,2 bis 0,5 rechtfertigt. Der Ansatz von 0,4 leicht oberhalb der Mitte der Bandbreite berücksichtigt die weitgehende Eingriffsminderung durch fehlende öffentliche Grünflächen bzw. die Stützung der Grünordnung ausschließlich auf private Grundstücksflächen.

Die erforderliche Größe der Ausgleichsfläche beträgt damit: Eingriffsfläche = 2.990 m² x 0,40 (Ausgleichsfaktor) = **1.196 m²** (bei Aufwertung einer Ausgleichsfläche um den Faktor 1,0, d.h. eine ökologische Wertstufe).

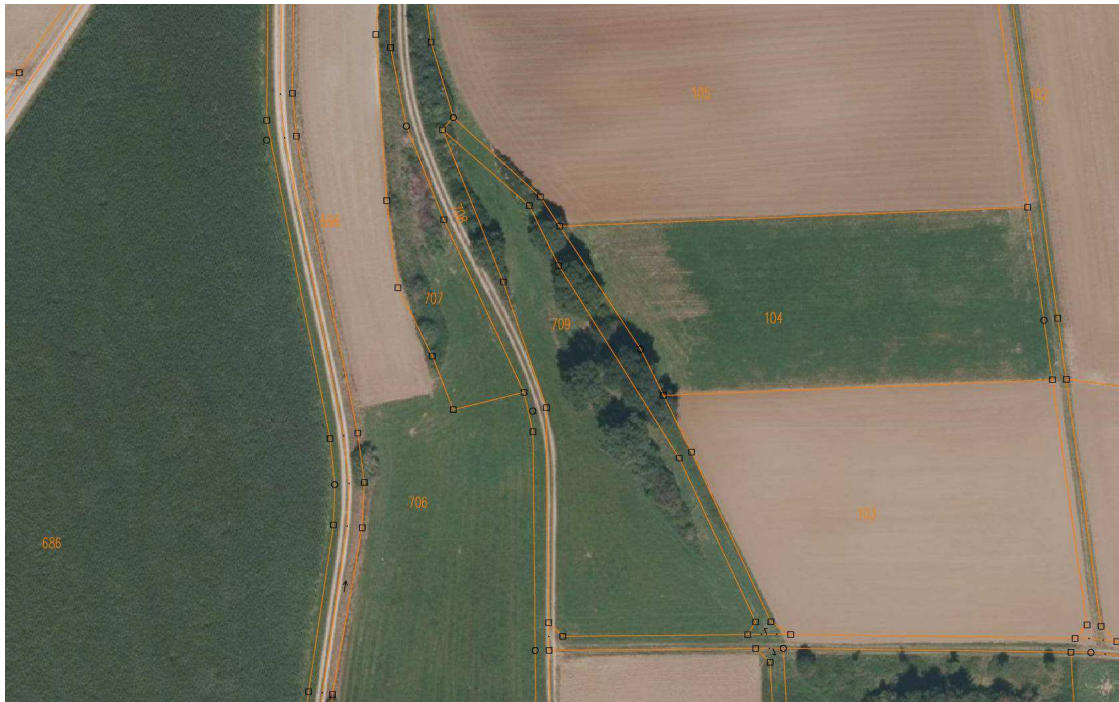
Da vor Ort bzw. eingriffsnah keine ökologisch aufwertbare Ausgleichsfläche zur Verfügung steht, wird die erforderliche Ausgleichsfläche außerhalb des Umgriffs nachgewiesen:

Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um Flurnummer 709, Gemarkung Wolkering, südwestlich von Wolkering, ca. 1.800 m Luftlinie vom Eingriffsort entfernt.

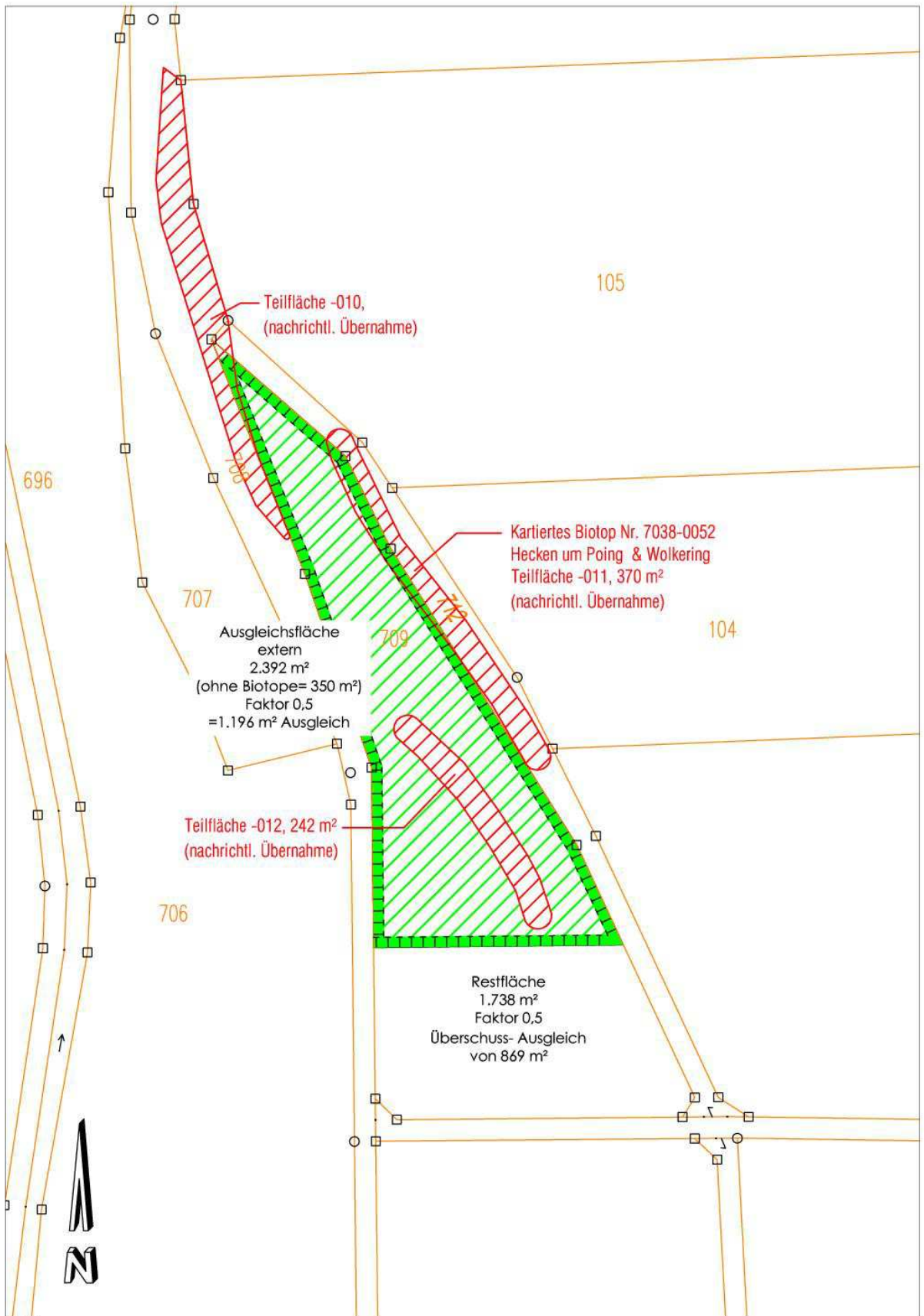
Bei der Fläche handelt es sich um eine insgesamt ca. 4.480 m² große, teils mit streifenartigen Gehölzstreifen (kartierte Biotop – Teilfläche von Biotop-Nr. 7038-0052) gesäumte bzw. versehene derzeit intensiv genutzte Wiesenfläche. 350 m² der Flurnummer sind durch die Gehölzstrukturen belegt, so dass 4.130 qm zur ökologischen Aufwertung zur Verfügung stehen.

Angesichts des Ausgangszustandes und des Entwicklungszieles „Extensives Grünland“ (Ausmagerung durch Unterlassung jeglicher Düngung und Pflanzenschutz) ist eine ökologische Aufwertung um den Faktor 0,5 einer Wertstufe erreichbar.

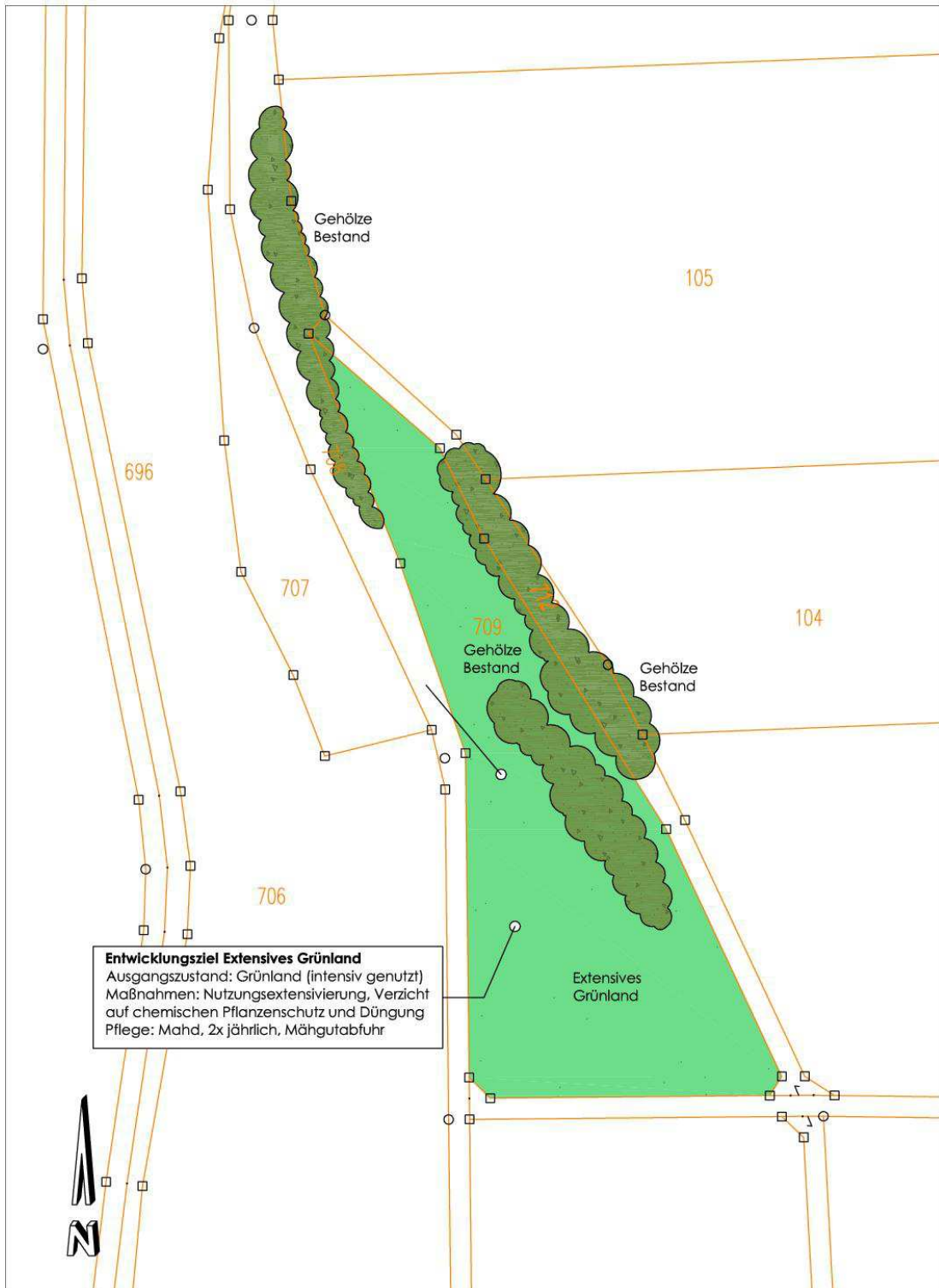
Es verbleibt noch eine (aufgewertete) Restausgleichsfläche von 869 m² für andere Ausgleichstatbestände (bzw. für das Ökokonto der Gemeinde) auf 1.738 m² Grundstücksfläche der Fl.Nr. 709.



*Luftbild Ökologische Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 709, Gemarkung Wolkering. o.M.
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung; Rauminformationssystem Bayern, Bearbeitung. FLU Planungsteam, Regensburg*



Ausgleichsfläche-Bestand aus: Planteil „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ o.M., Quelle: FLU Planungsteam, Regensburg



Maßnahmen Ausgleichsfläche—aus Planteil „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, o. M., Quelle: Digitale Flurkarte, Bearbeitung: FLU Planungsteam, Regensburg

6.5. Denkmalschutz

Entsprechend dem bayerischen Denkmalatlas (siehe Karte 3) besteht für den Planungsbe-
reich keine Denkmalvermutung.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist jedoch darauf hin, dass eventuell zu
Tage tretende Bodendenkmäler unter Verweis auf den Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzge-
setz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die
Untere Denkmalschutzbehörde unterliegen.



Karte 3: Auszug aus bayerischer Denkmalatlas, verkleinerte Darstellung ohne Maßstab

6.6. Kenndaten der Planung

Geltungsbereich ca.	0,631 ha
Baulandflächen ca.	0,546 ha
Straßenverkehrsflächen ca.	0,085 ha
Externe ökologische Ausgleichsfläche	0,2392 ha

6.7. Ver- und Entsorgung, Verkehrsanbindung

Abwasserbeseitigung:

Die Entsorgung des Baugebietes erfolgt als Trennkanalisation. Für die Einleitung von Schmutz- und Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation ist die Entwässerungssatzung der Gemeinde bzw. des Abwasserzweckverbandes zu beachten.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird durch Anschluss an die zentrale Abwasseranlage des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal entsorgt. Das anfallende Niederschlagswasser wird durch die Gemeinde Thalmassing über zu erstellende bzw. vorhandene Kanäle und Gräben entsorgt und in oberirdische Gewässer bzw. in das Grundwasser eingeleitet.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist erfahrungsgemäß nur bedingt möglich. Bei Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund sind die einschlägigen Verordnungen, Vorschriften und Richtlinien hinsichtlich Qualität und Quantität des zu entsorgenden Niederschlagswassers, als auch die evtl. erforderlichen Behandlungsmaßnahmen zu beachten. Eine verträgliche dezentrale Entsorgung unverschmutzten Niederschlagswassers ist jedoch zu begrüßen. Die Versiegelung von Flächen ist auf das unvermeidbare Mindestmaß zu begrenzen.

Für den westlichen Teil des Geltungsbereiches (Änderungsbereich) besteht bereits Baurecht durch den bislang noch gültigen ursprünglichen Bebauungsplan. Durch die Bebauungsplanänderung wird die bisher geltende Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,35 reduziert. Aufgrund der Reduzierung der durch Überbauung möglichen versiegelbaren Flächen wird die Eingriffsschwere für den Wasserhaushalt gegenüber dem bereits geltenden Bebauungsplan deutlich reduziert und dadurch die Baugebietserweiterung weitestgehend kompensiert. Durch die Erweiterung werden lediglich 6 neue zusätzliche Parzellen geschaffen. Da eine dezentrale Versickerung vor Ort aufgrund der in der Gemeinde vorherrschenden bindigen Böden nicht möglich ist, wird das anfallende Niederschlagswasser in vorhandenen bzw. zu erstellenden Kanälen und Seitengräben der Gemeinde Thalmassing gesammelt, über den östlich gelegenen Feldweg Flur-Nr. 44 nach Südosten abgeleitet und letztendlich dem Lehlbach als Vorflut zugeführt. Obgleich ein rechnerischer Nachweis aufgrund der vorherrschenden bindigen Böden nicht möglich ist, wird dennoch zumindest ein kleiner Teil des Niederschlages in den teilweise trockenfallenden Gräben und Vorflutern als positiver Nebeneffekt versickern.

Für den Ortsbereich von Luckenpaint besteht eine gehobene wasserrechtliche Erlaubnis aus dem Jahre 2015 auf Grundlage des Antrages aus dem Jahre 2011. Durch die in der

Vergangenheit durch die Gemeinde Thalmassing durchgeführten weitreichenden Verbesserungen am Wasserhaushalt sind aufgrund der Geringfügigkeit der zusätzlichen Maßnahme und der Verbesserung des Änderungsbereiches keine nachteiligen, verschärfenden Auswirkungen zu erwarten.

Müllbeseitigung:

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist durch private Abfuhrunternehmen und Beseitigung auf Landkreisebene gewährleistet.

Wasserversorgung:

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser kann durch Erweiterung des Versorgungsnetzes des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd hergestellt werden. Die Löschwasserversorgung ist bis zu einer Menge von 48 m³/h für eine Dauer von mind. 2 Stunden gegeben.

Elektrizitätsversorgung:

Die Versorgung mit Strom ist durch Anschluss an das Netz der Bayernwerk AG gesichert. Die Stromversorgung der einzelnen Grundstücke erfolgt über Erdkabel. Bei Errichtung von Gebäuden sind Kabeleinführungen vorzusehen.

Telekommunikation:

Der Planungsbereich kann durch Erweiterung des Versorgungsnetzes an das Telekommunikationsliniennetz der Telekom Deutschland GmbH angebunden werden.

Verkehrsanbindung:

Der Personennahverkehr erfolgt durch private und öffentliche Buslinien. Die Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz erfolgt durch direkten Anschluss an bestehende Gemeindestraßen sowie an das überörtliche Straßennetz durch die Kreisstraßen R3 und R35.

7. Immissionen, Emissionen, Schutzmaßnahmen

Im direkten Umgebungsbereich des Baugebietes befinden sich Flächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Es ist daher mit nutzungstypischen Staub-, Lärm- und Geruchsbelästigungen zu rechnen.

8. Überschlägige Schätzung der Erschließungskosten

Erschließungskosten für das Festsetzungsgebiet (ohne Grunderwerb)

1. Verkehrserschließung, Wasserversorgung und Abwasser

Verkehrsflächen mit Entwässerung

ca. 850 m² x 190,-- € = rd. 161.500,-- EUR

Beleuchtung

ca. 4 St x 3.000,-- € = rd. 12.000,-- EUR

Wasserversorgung

ca. 120 m Wasserleitung x 280,-- € = rd. 33.600,-- EUR

ca. 9 Hausanschlüsse x 750,-- € = rd. 6.750,--EUR

Schmutzwasserentsorgung

ca. 95 m Kanal x 380,-- € = rd. 36.100,-- EUR

ca. 9 Hausanschlüsse mit Schacht x 2.200,-- € = rd. 19.800,--EUR

Niederschlagswasserentsorgung

ca. 225 m Kanal x 320,-- € = rd. 72.000,-- EUR

ca. 9 Hausanschlüsse mit Schacht x 2.000,-- € = rd. 18.000,--EUR

Überschlägig geschätzter Erschließungsaufwand: rd. 359.750,-- EUR

2. Herstellungsaufwand Grünordnung mit ökolog. Ausgleichsfläche (ohne Grunderwerb)

Keine öff. Grünflächen im Geltungsbereich =

Maßnahmen in der externen ökolog. Ausgleichsfläche (Fl.Nr. 709, Gemarkung Wolkering)

ca. 2392 m² x 6,00 € = rd 14.500,-- EUR

Überschlägig geschätzter Erschließungsaufwand: rd. 14.500,-- EUR
Grünordnung / Ausgleichsflächen

Planung:

ING.-BÜRO FÜR BAUWESEN

DIPL.-ING. (UNIV.) M. WÖHRMANN

M. Wöhrmann

Dipl.-Ing. (Univ.)

Grünordnung:

FLU PLANUNGSTEAM

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner



G. Spörl

Dipl.Ing., Landschaftsarchitekt, Stadtplaner