



Gemeinde Thalmassing

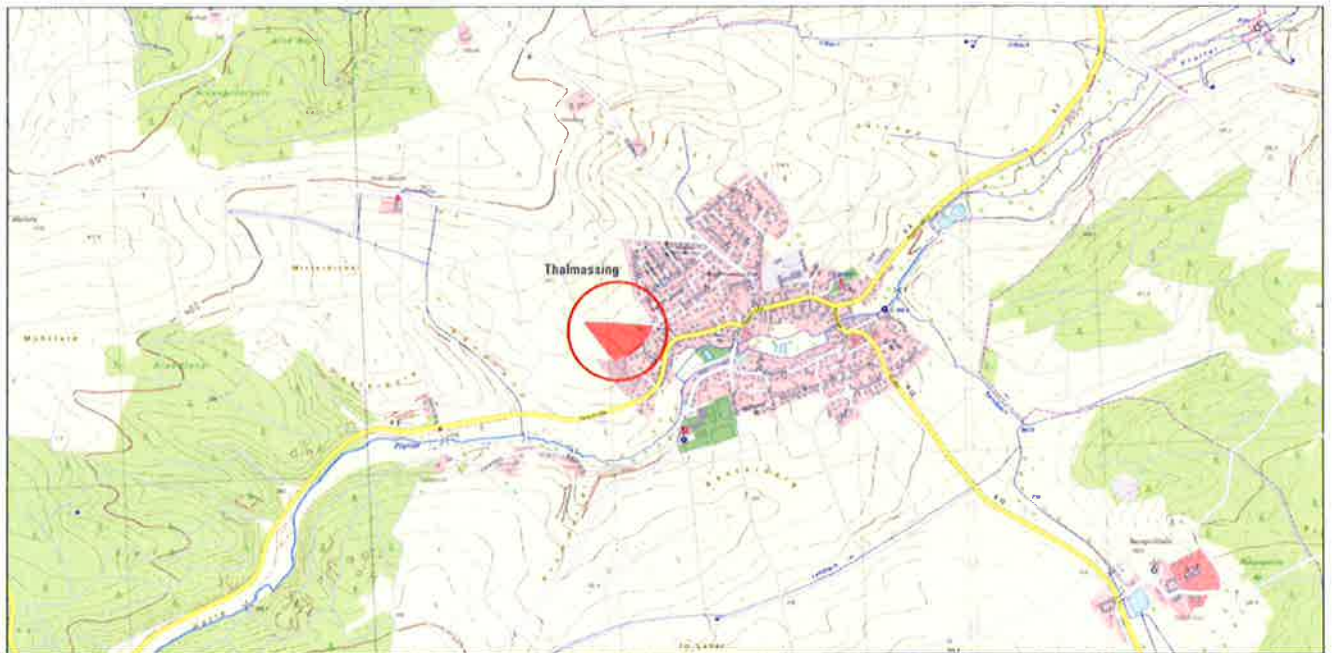
Landkreis Regensburg
Regierungsbezirk Oberpfalz

Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

„ Herdweg “

in der Fassung vom 30.07.2015



Digitale Ortskarte 1:10000 Bayern (Nord)
© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2007

Grünordnung:

Regensburg, den 30.07.2015

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 30.07.2015

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

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

Gemeinde Thalmassing

Thalmassing, den 12.1. Sep. 2015

(1. Bürgermeister)

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 Ausgleichflächen 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 seiner Sitzung vom 04.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Herdweg“ beschlossen. Die auszuweisenden Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von Thalmassing als Allgemeines Wohngebiet 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.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes folgt dem Entwicklungsgebot des Flächennutzungsplanes und stellt damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher.

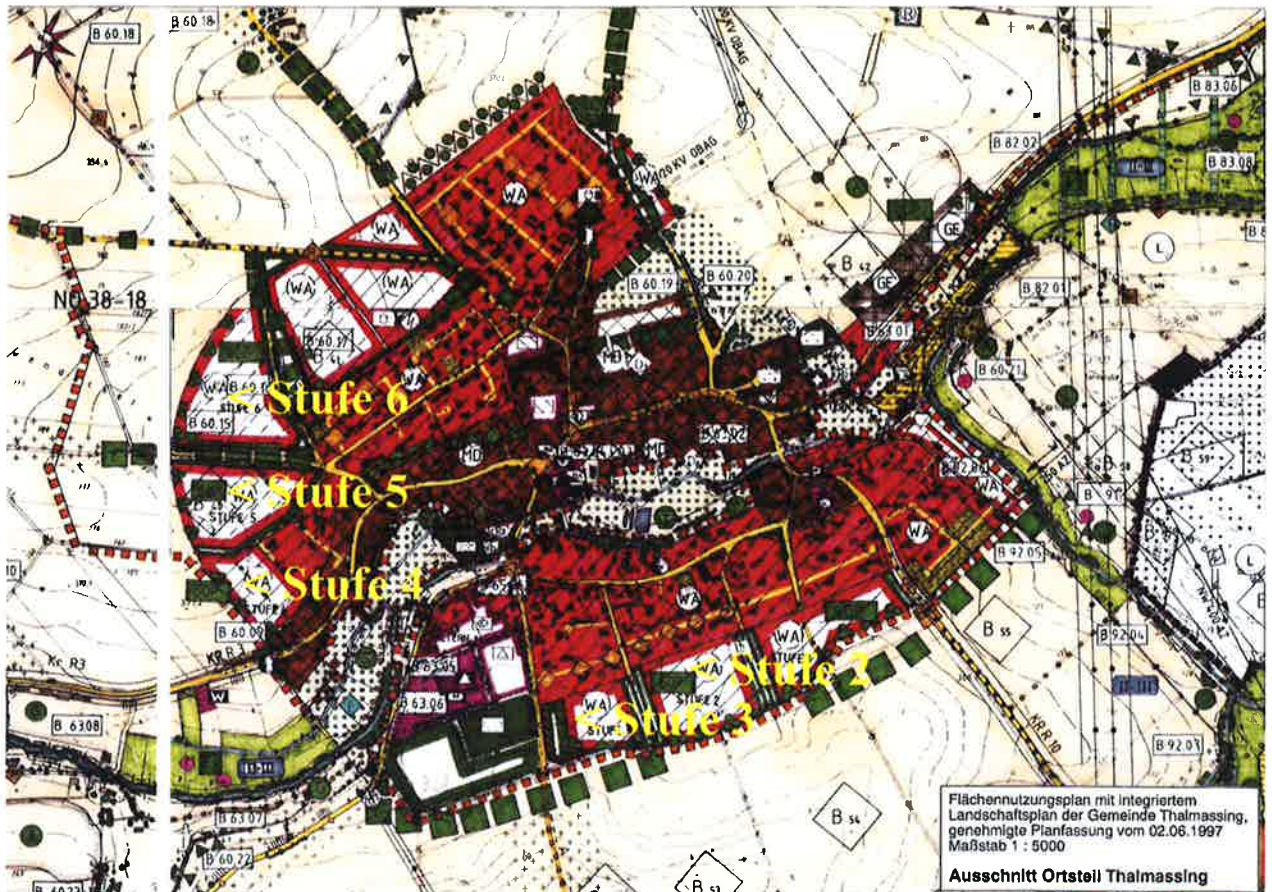
2. Ausgangssituation

Den Planungsbereich mit ca. 2,72 ha umfassen bislang landwirtschaftlich genutzte Acker- bzw. Wiesenflächen der Flurstücke 775, 774, 773, und 773/1, Feldwege Flurstück Nr. 767 und bestehende Straßen Teilfläche aus 772, jeweils der Gemarkung Thalmassing.

Der Umgriff des Bebauungsplanes definiert sich durch die bestehende Bebauung im Süden und im Osten. Diese angrenzenden Bereiche sind über den Herdweg bzw. den Mitterweg und die Hauptstraße vollständig erschlossen. Im Westen und Norden des Baugebietes schließen sich gegenwärtig landwirtschaftliche Acker- und Wiesenflächen an. Die auszuweisenden Flächen sind mit dem Allgemeinen Wohngebiet Stufe 5 der Flächenausweisung des Flächennutzungsplans deckungsgleich. Im Norden grenzt gem. Flächennutzungsplan die Stufe 6 für ein künftiges Wohngebiet an (vgl. Karte 1).

Das Baugebiet ist an die bestehenden Ortsstraße „Herdweg“ direkt angebunden, die im Osten in den Mitterweg mündet, der zur Hauptstraße führt. 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 westlichen und nördlichen 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. Die Höhenschichtlinien wurden auf Grundlage der Vermessung durch das Ing.-Büro Wöhrmann vom März 2015 generiert.



Karte 1: 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. Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet Stufe 5 des Flächennutzungsplanes die logische Fortsetzung des im Osten und Süden vorhandenen Wohngebietes und bildet den Ortsrandabschluss nach Westen.

Das Baugebiet Süd II/III (Stufe 2 und 3 des Flächennutzungsplanes, vgl. Karte 1) ist bereits vollständig bebaut bzw. wird derzeit bebaut. Das Baugebiet Herdäcker ist bereits vollständig verkauft und wird derzeit bebaut. Die Gemeinde Thalmassing verfügt über keine weiteren ei-

genen bebaubaren Grundstücke. An privaten bebaubaren Grundstücken sind kaum noch Parzellen vorhanden. Auch sind deren Eigentümer nicht gewillt diese Parzellen zu veräußern. Vermittlungsbemühungen der Gemeinde zwischen Interessenten und Eigentümern scheiterten wiederholt.

Der Planungsbereich grenzt unmittelbar an die bereits besiedelten Ortsbereiche im Süden und Osten an und bildet als Stufe 5 der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohngebiete einen weiteren Baustein für eine nach Norden weiterführende Bebauungsentwicklung. Der überplante Bereich bildet somit eine sinnvolle Weiterentwicklung des bestehenden Ortes und geht mit den Vorgaben des Flächennutzungsplanes konform. Das Baugebiet liegt an einem leicht geneigten Hang, der sich nach Osten abfallend entwickelt. Hierbei wird eine Geländeneigung von bis zu 8 % 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.

Im Süden des Planungsbereiches ist eine bereits bestehende, jedoch noch nicht vollständig und bedarfsgerecht ausgebaute Ortsstraße (Herdweg) vorhanden, die bislang eine einseitig anschließende Bebauung erschließt. Durch die vorliegende Planung wird die unwirtschaftliche und flächenintensive einseitige Bebauung entlang der bestehenden Straße in eine beidseitige Bebauung umgewandelt und dadurch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden in besonderem Maße Rechnung getragen. Im gleichen Sinne soll die Bebauung möglichst verdichtet angelegt werden, andererseits soll auch der dörfliche Charakter mit einer etwas aufgelockerten Bebauung nicht gänzlich verloren gehen.

Der westliche Ortsrand soll auf privaten Grundstücksflächen wirkungsvoll eingegrünt werden, jedoch soll die landwirtschaftliche Nutzung auch in den unmittelbar angrenzenden Bereichen erhalten bleiben. Die landwirtschaftlichen Produktionsstätten sind gemäß Regionalplan ein zentraler Punkt der Gemeinde Thalmassing und sollen daher in angemessenem Maße Berücksichtigung finden.

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 bereits ortsansässiger Familien nach freien Bauplätzen an. Die Größe der Baugrundstücke wurde auf die Anfragen der Bauwerber abgestimmt.

Verfolgt man die Statistik der Bevölkerung für den Ortsteil Thalmassing so ist von 1999 mit 1.996 EW bis 2006 mit 2.198 EW eine stetige Entwicklung gegeben. Für die Gemeinde ist es daher dringend erforderlich auch in Zukunft in angemessenem Maße Bauland zu 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 im Baugebiet „Thalmassing-Süd III“ ausgewiesenen 20 Parzellen waren (trotz Bauzwang innerhalb 5 Jahren) innerhalb von 5 Monaten komplett verkauft. Auch das Baugebiet Herdweg ist bereits vollständig verkauft. Anderweitige freie Grundstücke, welche unter Zugrundelegung des § 34 BauGB bebaut werden könnten, befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde.

Die Schaffung von Wohneigentum ist ein staatliches Ziel zur Sicherung der Altersvorsorge. Insbesondere da finanzbasierte Anlageformen mangels Zinserträge für die Altersversorgung wegbrechen und die stetig steigende Mietpreissituation ein Großteil des verfügbaren Einkommens vereinnahmt, sind die Voraussetzung zur Schaffung von Wohneigentum nachhaltig zu verbessern. Hierbei gilt es den vielfältigen Nutzungs- und Wohnansprüchen gerecht zu werden. Neben dem verdichteten urbanen Wohnformen sind 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.

Im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden im Februar 2013 durch die Gemeinde die Eigentümer freier Grundstücke in den einzelnen Ortsteilen angeschrieben, inwieweit Abgabebereitschaft an die Gemeinde oder andere Interessenten zur Bebauung besteht. Von den 30 angeschriebenen Eigentümern, welche über Flächen verfügen, die nach § 34 BauGB bebaut werden könnten, haben sich 7 ablehnend geäußert, der Rest überhaupt nicht. Von den genannten 30 Grundstücken wurden mittlerweile 5 verkauft. Seit dem Verkauf der letzten Parzelle im Baugebiet „Herdäcker“ hat die Gemeinde bereits wieder 70 Vormerkungen für Grundstücke angenommen. Einige davon sind sogar noch „Altinteressenten“ für das Baugebiet „Herdäcker“, die bei der Grundstücksvergabe nicht zum Zuge kamen und in der Zwischenzeit auch in der näheren Umgebung um Thalmassing mit einem Grundstückskauf nicht zum Zuge kamen. Etwa die Hälfte der Vormerker sind Thalmassinger Bürger, die bisher in Miete wohnen und ein Eigenheim erstellen möchten. 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 Bauplatzverkauf bei der Gemeinde eingeht.

Um zumindest einen Teil dieser Nachfragen befriedigen zu können, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Herdweg“ damit 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 Grundlagen 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 allgemeine Wohngebiets und 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) in fußläufiger 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 „Herdweg“ liegen am westlichen Ortsrandbereich von Thalmassing; sie grenzen unmittelbar nördlich bzw. nordwestlich an die bestehende Erschießungsstraße „Herdweg“. Im Norden wird das geplante Baugebiet durch einen landwirtschaftlichen Flurweg begrenzt. Die bisher in diesem Bereich bestehende Ortsrandkante am Herdweg (künftig die geplante innenliegende Süd-Ostseite des Planungsgebietes) weist keine gewachsene Ortsrandstruktur auf. Es handelt sich um den Rand eines älteren Baugebietes. Übergänge in die Landschaft in Form von Grün- oder Gehölzflächen fehlen weitgehend.

Die nun geplanten Baulandflächen sind bisher intensiv genutzte Acker- bzw. Grünflächen, die bis auf zu vernachlässigende Weg- und Ackerrandstreifen keine für Natur und Landschaft bedeutenden oder für das Landschaftsbild prägenden Strukturen aufweisen. Lediglich nördlich (außerhalb) der Planungsfläche befindet sich eine Heckenstruktur die als Biotop (7038-0060-015) kartiert ist. Sie wird durch die vorliegende Planung jedoch nicht beeinträchtigt.

Die Landschaft westlich und nördlich des geplanten Baugebietes ist bisher von intensiv landwirtschaftlichen Flächen geprägt und daher struktur- und biotoparm.



Luftbild mit Eintrag des Planungsgebietes (schwarz), engerer Umgriff o.M.

Quelle: bayerische Vermessungsverwaltung; Bearbeitung: FLU Planungsteam, Regensburg



Luftbild des Planungsgebietes, weiterer Umgriff mit Eintrag amtlich kartierter Biotopflächen; o.M.
Quelle: bayerische Vermessungsverwaltung; Bearbeitung: FLU Planungsteam, Regensburg

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung:

Die Planung des Baugebietes „Herdweg“ (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, in das Landschaftsbild und Veränderungen des Kleinklimas.

Diese Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft sind zu kompensieren. Die Ermittlung des Eingriffs und der Kompensation in Form von in dem Fall externen ökologischen Ausgleichsflächen 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 am westlichen Ortsrand von Thalmassing als Erweiterung einer bestehenden Bebauung, die sich im Osten und Süden anschließt. Der verkehrliche Anschluss erfolgt an die unmittelbar an das Baugebiet heranführende Ortsstraße Herdweg. Es ist vorgesehen den Herdweg (derzeit 4 m Breite) in Hinblick auf die Entwicklung der Baulandflächen nach Norden, zu verbreitern und mit einem Gehweg, sowie einem

Mehrzweckstreifen für Grünflächen, Parkplätzen und Grundstückszufahrten zu versehen. Der Herdweg wird dadurch von einer einsitigen Bebauung in eine beidseitige Bebauungsstruktur umgestaltet. Der Herdweg als Hauptverteiler für die Baugebiete „Herdäcker“ und „Herdweg“ wird dadurch mit einer Breite von 1,5 m für Gehweg, 5,5 m für Fahrbahn und 2,0 m für Mehrzweckstreifen angelegt.

Die weitere innere Erschließung wird durch eine ringförmige Schleife mit drei hangparallelen Anbindungen an den Herdweg gebildet. Hierdurch werden Wendehämmer vermieden und die Befahrung für Müllabfuhr und Winterdienst erleichtert. Lediglich im Nordosten ist eine Parzelle anliegend, die nur über einen Stichweg ohne Wendemöglichkeit angeschlossen wird. Die Einmündung der Planstraße C in den Herdweg ergibt gegenüber der bestehenden Einmündung des früheren Baugebietes Herdäcker einen Versatz. Da die Geschwindigkeit im Baugebiet auf 30 km/h begrenzt wird, sind keine besonderen Konfliktsituationen zu erwarten. Der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden hat Vorrang, da bei einer gegenüberliegenden Anordnung der Einmündungen ungünstigere Grundstückszuschnitte entstehen.

Die Planstraßen A, B und C werden mit einer Fahrbahnbreite von 5,0 m und einem überfahrbaren Gehweg / Mehrzweckstreifen von 1,5 m vorgesehen. 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 Gehwege als Mehrzweckstreifen überfahrbar ausgebildet. Durch einen geringen Bordüberstand (z. B. 3 cm) ist der Gehweg / Mehrzweckstreifen sowohl für gehbehinderte, als auch als taktile Orientierung für sehbehinderte Mitmenschen nutzbar.

Die Anbindung des Baugebietes an das überörtliche Verkehrsnetz vollzieht sich dann über den Mitterweg mit Anschluss an die Hauptstraße (Kreisstraße R3).

Eine Anbindung an den nördlich vorbeilaufenden Feldweg ist nicht vorgesehen um eine Verflechtung mit dem landwirtschaftlichen Verkehr zu vermeiden. Lediglich eine fußläufige Anbindung an den westlich, das Baugebiet begrenzenden Feldweg ist vorgesehen um die Erlebbarkeit und Zugänglichkeit zur freien Landschaft zu ermöglichen.

Die Anbindung an das vorhandene Feldwegenetz im Norden und Westen wird zur Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen weiter aufrechterhalten.

Wesentliche Teile von Infrastruktureinrichtungen sind in fußläufiger Entfernung vorhanden:

Rathaus und Verwaltung Thalmassing	ca. 900 m
Schule	ca. 1.000 m
Kindergarten	ca. 1.200 m
Bäckerei, Laden	ca. 600 m
Arzt	ca. 400 m

6.3. Bauliche Nutzungen

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

Die bauliche Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ wird entsprechend der Vorgabe des Flächennutzungsplanes übernommen. 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. Im Übergangsbereich zur freien Landschaft wird die am Rand befindliche Bauzeile (Parzellen 20-27) nur als E+D-Bauweise mit Satteldach ausgewiesen, um einen ortsbildverträglichen Übergang zu erzielen.

Die Gebäudestellungen folgen in der Hauptsache der Geometrie des Planungsgebietes. Hierbei wurde insbesondere darauf geachtet, dass am Westrand im Übergang zur freien Natur die Gebäude traufständig angeordnet werden.

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen um den Wohnraumbedarf zu decken. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurden die Grundstücksflächen für 24 Parzellen mit ca. 480 bis 590 m² bzw. für 9 Parzellen mit ca. 630 bis 820 m² im Rahmen des dörflichen Umfeldes relativ kompakt für Einzelhausbebauung gewählt. Für die größeren Parzellen ist zudem die besonders flächensparende Doppelhausbebauung möglich.

Für das Baugebiet wird grundsätzlich nur eine Einzelhausbebauung vorgesehen. Dies entspricht dem Gebietscharakter mit seinem ländlich-urbanen Übergangsbereich. Die Anzahl

der Wohnungen pro Gebäude wurde begrenzt um nicht den Charakter einer Geschosswohnungsbebauung zu erhalten.

Alternativ wird die Zulässigkeit von Doppelhäusern für die Parzellen 10, 11 und 13 vorgesehen, da diese die erforderliche Größe (mind. 600 m²) besitzen und ein zweiter Garagenstandort sinnvoll möglich ist. Diese werden als alternative Bauweise vorgesehen. Ebenso ist für die Parzellen 1 bis 8 sowie 14 bis 19 als Alternative die Bauweise E+U+D aufgrund der vorherrschenden Hangneigung denkbar. Bei dieser Bauweise sind 3 Vollgeschosse möglich. Im Innenbereich des Baugebietes sind als Ausnahme auch Pultdächer und versetzte Pultdächer zulässig. Da der verträglichen Gestaltung dieser Bauformen besondere Bedeutung zugemessen wird ist das Baugenehmigungsverfahren vorgesehen.

6.4. Grünordnung

Das zukünftige Baugebiet wird an der Nordost und –westgrenze durch eine Niederschlagswasservergleichmässigungsanlage (Regenrückhaltebecken) begrenzt. Die beiden Flächen stellen die größten (öffentlichen) Grünflächen im geplanten Gebiet dar. Gleichzeitig sichern sie zumindest teilweise eine Verzahnung von Bau- und Naturflächen und bilden einen Ortsrand in die freie Flur nach Norden bzw. Nordwesten hin. Aufgrund der geringen Größe und der relativen Verinselung können diese Fläche jedoch nicht als ökologische Ausgleichsflächen herangezogen werden.

Den Ortsrand nach Westen/Südwesten bildet künftig eine Baum- und Strauchhecke, die an den Grundstücksgrenzen der dem Ortsrand anliegenden Parzellen festgesetzt ist.

Weiteres grünordnerisches Ziel ist die innere Durchgrünung des Baugebietes. Auch dies wird weitestgehend durch obligatorische Baumpflanzungen auf Privatgrund (je 400 m² Grundstücksfläche ein Baum aus einer standortgerechten Baumliste der Festsetzungen) sichergestellt.

Öffentliche Grünflächen (mit Ausnahme schmaler Straßen- und Fußwegbegleitender Grünstreifen bzw. der Niederschlagswasservergleichmässigungsanlagen) gibt es im geplanten Baugebiet nicht.



Bebauungs- und Grünordnungsplan „Herdweg“, links: Ortsrandbepflanzung auf Privatgrund (Festsetzung)
Quelle: Ingenieurbüro Wöhrmann, Hagelstadt / FLU Planungsteam, Regensburg; mit Geltungsbereich und Baufeldern.

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).

Gem. dem Planteil „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ liegt durch die Planung bei einer Geltungsbereichsfläche von 2,72 ha eine Eingriffsfläche von 0,82 Hektar 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 kleinergleich 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.

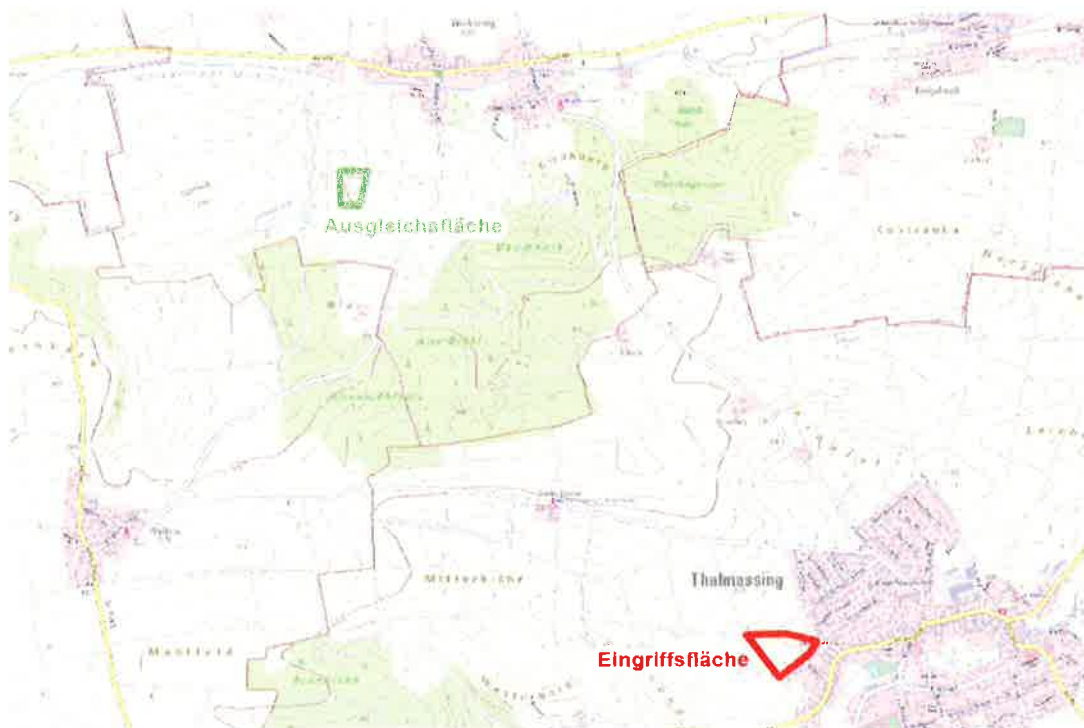
In Fall des Baugebietes „Herdweg“ in Thalmassing wird der Ausgleichsfaktor mit einem mittleren Wert von 0,35 angesetzt.

Hinsichtlich der Wertigkeit der Flächen in die eingegriffen wird gibt es Abstufungen, da teilweise in Gebiete geringerer Bedeutung (Ackerflächen) und teilweise in Gebiete eingegriffen werden muss, die bereits jetzt Erschließungsflächen sind bzw. öffentliche Grünflächen werden oder Flächen die aufgrund ihrer künftigen Nutzung keinen Nachteil für Natur und Landschaft darstellen und somit nicht als Eingriffsflächen zu werten sind (Herdweg Bestand, Feldweg, Regenrückhaltebecken). d.h. bei Betrachtung aller Schutzgüter eine mittlere Betroffenheit vorliegt, was einen Ansatz des Ausgleichsfaktors von 0,35 in der Mitte der ermittelten Bandbreite von 0,2 bis 0,5 rechtfertigt.

Gem. Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Abb. 7 wird für den vorliegenden Eingriff ein Ausgleichsfaktor von 0,35 festgelegt.

Die erforderliche Größe der Ausgleichsfläche beträgt damit: $\text{Eingriffsfläche} = 23.350 \text{ m}^2 \times 0,35 \text{ (Ausgleichsfaktor)} = 8.173 \text{ m}^2$.

Nachdem in der Planungsfläche oder deren unmittelbarer Nähe keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, wird eine Ausgleichsfläche herangezogen, die im Gemeindebereich Thalmassing liegt bzw. im Besitz der Gemeinde Thalmassing ist. Die Fläche ist derzeit eine stillgelegte Grünfläche. Sie liegt ca. 3,5 km Luftlinie vom Eingriffsort (gepl. Baugebiet „Herdweg“) entfernt, südlich der Ortschaft Wolkering:



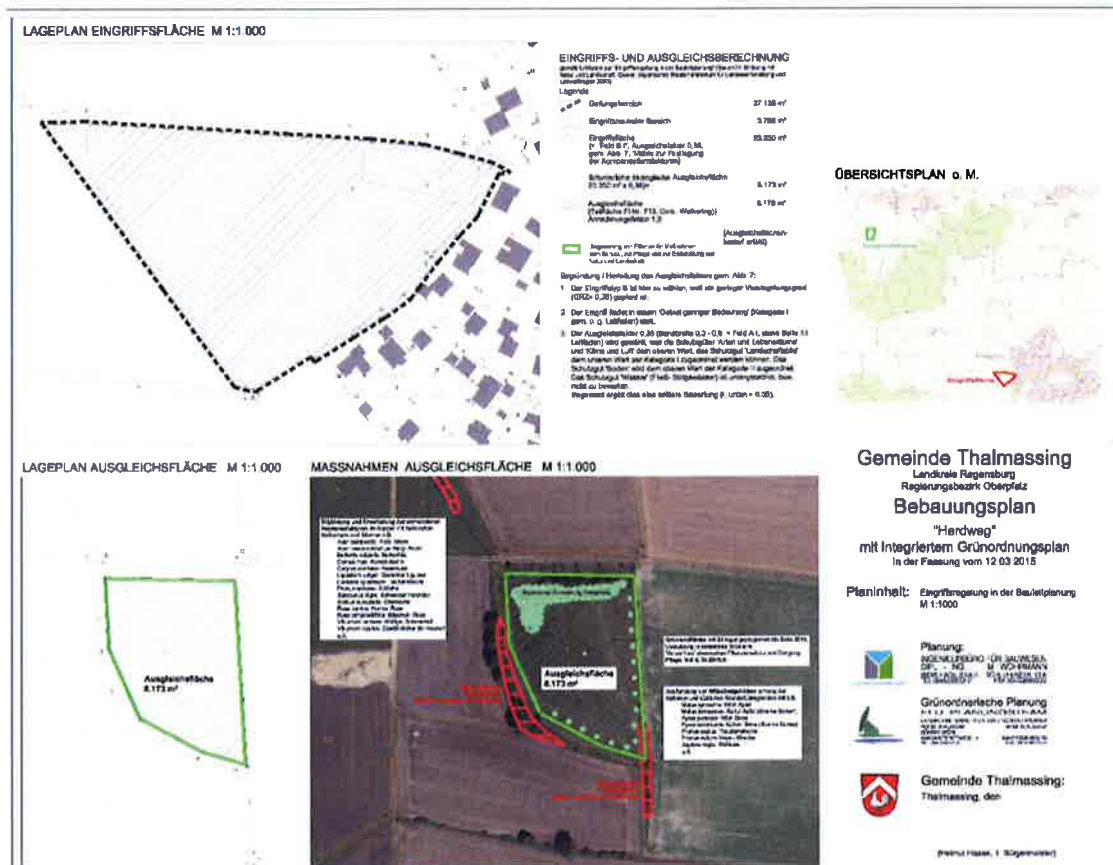
Ausschnitt aus der Topographischen Karte mit Kennzeichnung des Baugebietes „Herdweg“ sowie der ökologischen Ausgleichsfläche bei Wolkering .o.M.

Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bearbeitung: FLU Planungsteam, Regensburg

Das Flurstück ist eine 8.984 m² aktuell als Stilllegung ungenutzte Fläche. Durch fehlende Mahd ist sie mit einer flächigen Altgrasschicht bedeckt. Im nördlichen Bereich des Grundstücks befindet sich eine Heckenstruktur, auf der Südwest- und -ostseite wird die Fläche ebenfalls durch Gehölzstrukturen gefasst, die als Biotopflächen eingetragen sind (Biotopnummer: 7038-0052-013 und 7038-0052-014, Hecken um Poign und Wolkering (südwestlich Wolkering)). Diese Strukturen liegen jedoch auf dem benachbarten Flurstück 712. Im Norden befindet sich eine Baumreihe entlang des Feldweges. Die Fläche ist relativ stark in Richtung Nord/ Nodwest geneigt.

Zur Aufwertung der Fläche erfolgen ein Umbruch der bestehenden Grasschicht und eine Neuansaat mit Regio- Saatgut. Die Pflege der Fläche erfolgt durch 2x jährliche Mahd, sowie den Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmitteln. Die bestehende Gehölzstruktur am Nordrand der Ausgleichsfläche wird durch Anpflanzung von heimischen Gehölzen ergänzt und erweitert. Außerdem erfolgt entlang der Ost- und Südgrenze die Anpflanzung einer Wildobstgehölz- Reihe.

Mit dieser Maßnahme sind die insgesamt erforderlichen 8.173 m² an ökologischer Ausgleichsfläche für das Baugebiet „Herdweg“ nachgewiesen. Der durch die Planung entstehende Eingriff in Natur und Landschaft ist ausreichend kompensiert.

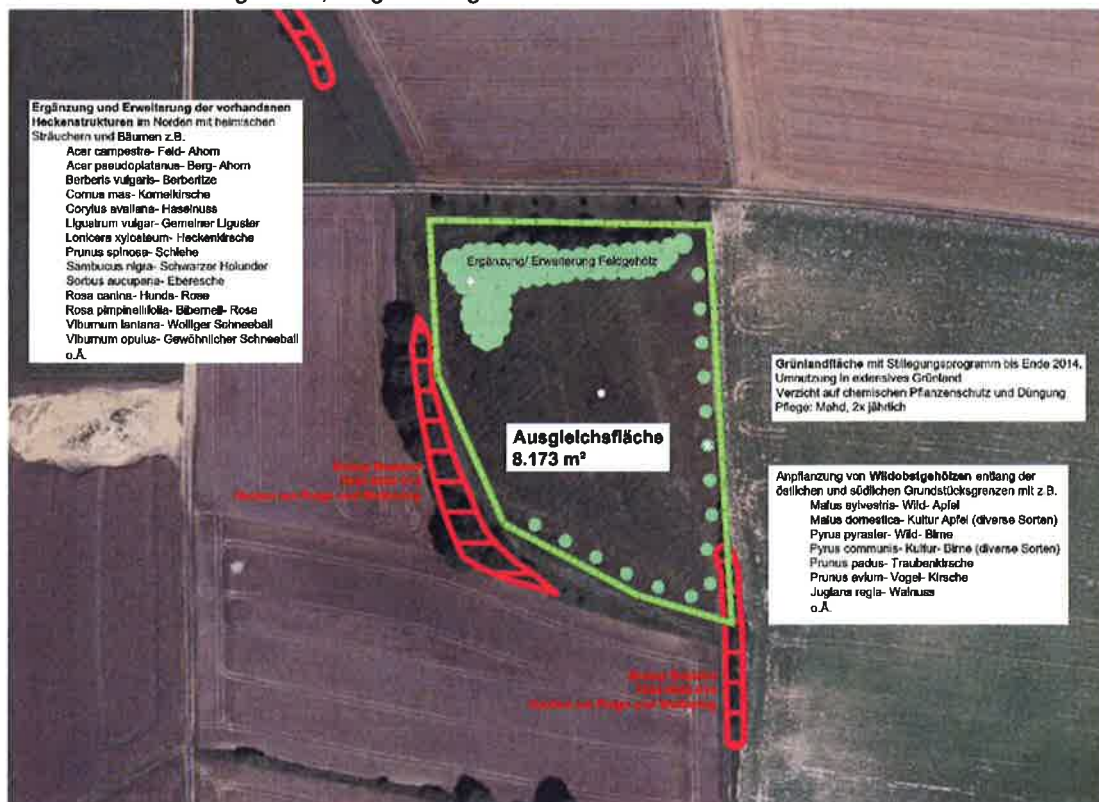


Planteil (Bestandteil der Satzung) „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. o.M.
 Quelle: FLU Planungsteam, Regensburg



Ausschnitt Eingriffsbewertung (Bestandteil der Satzung) „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.
 o.M.

Quelle: FLU Planungsteam, Regensburg



Ökologische Ausgleichsfläche o.M.

Quelle: Digitale Flurkarte, Bearbeitung: FLU Planungsteam, Regensburg

6.5. Denkmalschutz

Im Planungsbereich liegen nach Angabe des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege folgende Bodendenkmäler:

D-3-7038-0004 - Siedlungen der Linearbandkeramik, des Mittelneolithikums, des Jung- und Endneolithikums, der Bronzezeit, der Urnenfelderzeit und der Hallstattzeit.

Da eine Umplanung des Baugebietes an einen anderen Standort nicht in Betracht kommt, wird eine konservatorische Überdeckung oder eine archäologische Ausgrabung durchgeführt. Dafür ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis notwendig und ein Erlaubnisverfahren zu beantragen. Dies wird durch die Gemeinde Thalmassing beantragt. Vor Durchführung der Parzellierung und der Erschließung wird die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht.



Karte 2: Auszug aus dem BayernViewer, Landesamt für Vermessung und Geoinformation, verkleinerte Darstellung ohne Maßstab

6.6. Kenndaten der Planung

Geltungsbereich ca.	2,715 ha
Baulandflächen ca.	1,917 ha
Straßenverkehrsflächen ca.	0,487 ha
Feldwegflächen ca.	0,061 ha
Grünflächen ca.	0,250 ha
Externe ökologische Ausgleichsfläche	0,8173 ha

6.7. Ver- und Entsorgung, Verkehrsanbindung

Abwasserbeseitigung:

Das Baugebiet wird durch Anschluss an die zentrale Abwasseranlage der Gemeinde Thalmassing bzw. des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal entsorgt.

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.

Die Entsorgung des Baugebietes erfolgt als Trennkanalisation. Hierbei kann der Niederschlagswasserabfluss in einem Regenrückhaltebecken vergleichmäßig und damit gedrosselt abgeleitet werden. Dadurch werden schädliche Abflussspitzen in Kanalsystemen als auch ein Gewässerstress in aufnehmenden Vorflutern vermieden. Sofern eine Entsorgung des Niederschlagswassers über den bestehenden Niederschlagswasserkanal rechtlich möglich ist, ist dies gegenüber der Ableitung in das bestehende Mischwassersystem zu bevorzugen. In jedem Fall ist die Drosselung (Vergleichmäßigung) über das vorgesehene Regenrückhaltebecken so einzurichten, dass der Abfluss nicht höher ausfällt als der ohnehin aus dem bestehenden unbebauten Gelände auf natürlichem Wege anfallendem Abfluss. Hierbei soll mindestens ein 5-jähriges Starkregenereignis zur Bemessung zugrunde gelegt werden. Sofern topographisch möglich, kann ein von außen einwirkender Zufluss über ein Rückhaltebecken, für das an der Nordwestecke des Planungsbereiches eine Fläche vorgesehen wird, zusätzlich vergleichmäßig werden. Die genaue Ausgestaltung der Geometrie und Tiefe der Rückhalteanlagen bleibt der Erschließungsplanung vorbehalten. Sofern die wasserrechtlichen Bestimmungen es erfordern ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Für die Einleitung von Schmutz- und Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation ist die Entwässerungssatzung der Gemeinde bzw. des Abwasserzweckverbandes zu beachten.

Müllbeseitigung:

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist durch private Abfuhrunternehmen und Beseitigung auf Landkreisebene gewährleistet. Die Stichstraße zur Parzelle 27 kann nicht mit Entsorgungsfahrzeuge befahren werden, da keine Wendemöglichkeit gegeben ist. Da der

Stich nur von kurzer Länge ist, ist es zumutbar, dass die Parzellen 26, 27 und 28 die Abfall- bzw. Wertstofffraktionen an der Planstraße A bzw. C zur Abholung bereitstellen.

Wasserversorgung:

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser kann durch Erweiterung des Versorgungsnetzes des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd hergestellt werden.

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. Die im Planungsbereich vorhandenen Energieversorgungskabel sollen in die künftigen öffentlichen Verkehrsflächen umverlegt werden.

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 R10.

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. 4.870 m² x 160,-- € = rd. 779.200,-- EUR

Beleuchtung

ca. 20 St x 2.750,-- € = rd. 55.000,-- EUR

Wasserversorgung

ca. 440 m x 240,-- € = rd. 105.600,-- EUR

Schmutzwasser (Kanal)				
ca. 440 m	x	350,-- €	=	rd. 154.000,-- EUR
Regenwasser (Kanal)				
ca. 500 m	x	300,-- €	=	rd. 150.000,-- EUR
Regenrückhalteanlagen				
Pauschal			=	rd. 40.000,-- EUR
Archäologische Maßnahmen				
Umfang noch nicht bekannt				

Überschlägig geschätzter Erschließungsaufwand: **rd.1.283.800,-- EUR**
(zzgl. Kosten für archäologische Maßnahmen)

2. Herstellungsaufwand Grünordnung mit ökolog. Ausgleichsfläche

Geschätzte Kosten für Grünordnung (ohne Grunderwerb)

Großbäume in Multifunktionsflächen mit 12 m³ Baumsubstrat
ca. 7 Stk x 1.100,-- € = rd. 7.700,-- EUR

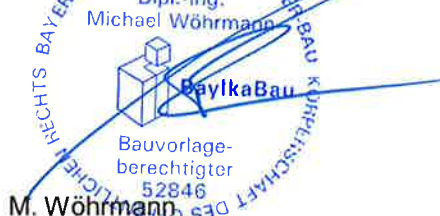
Begrünung Rückhalteflächen (Ansaat, Teilbepflanzung, einzelne Großbäume)
ca. 2.200² x 18,--€ = rd. 39.600,-- EUR

Maßnahmen in der externen ökolog. Ausgleichsfläche (Fl.Nr. 713, Gemarkung Wolkering)
ca. 8173 m² x 7,90 € = rd. 64.600,-- EUR

Überschlägig geschätzter Erschließungsaufwand: **rd. 111.900,-- EUR**
Grünordnung / Ausgleichsflächen

Planung:

ING.-BÜRO FÜR BAUWESEN
Dipl.-Ing.
Michael Wöhrmann



Dipl.-Ing. (Univ.)

Grünordnung:

FLU Planungsteam:

G. Spörl

Dipl.Ing., Landschaftsarchitekt, Stadtplaner