



Gemeinde Thalmassing

Landkreis Regensburg
Regierungsbezirk Oberpfalz

Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

„Thalmassing Ost“

in der Fassung vom 14.05.2018



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

Grünordnung:

Regensburg, den 14.05.2018

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 14.05.2018

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

zum Bebauungsplan „Thalmassing Ost“ in der Fassung vom 14.05.2018, Seite 1 bis 22

Anlagen (Bestandteile der Satzung):

Planteil

Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan „Thalmassing Ost“) mit integriertem Grünordnungsplan M 1:1000

In der Fassung vom 14.05.2018, 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

zum Bebauungsplan „Thalmassing Ost“ in der Fassung vom 14.05.2018, mit zeichnerischen und grünordnerischen Festsetzungen zur Ermittlung von Eingriffs- und ökologischen Ausgleichsflächen mit Maßnahmenbeschreibung, gefertigt durch das FLU Planungsteam, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, Regensburg.

Umweltbericht

zum Bebauungsplan „Thalmassing Ost“ in der Fassung vom 14.05.2018, Seite 1 bis 28, mit Eingriffsregelung in der Bauleitplanung mit Abhandlung artenschutzrechtlicher Belange, gefertigt durch das FLU Planungsteam, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, Regensburg

Bauplanungsrechtliche Begründung

nach Paragraph 9, Absatz 8 BauGB

1. Planungsrechtliche Situation

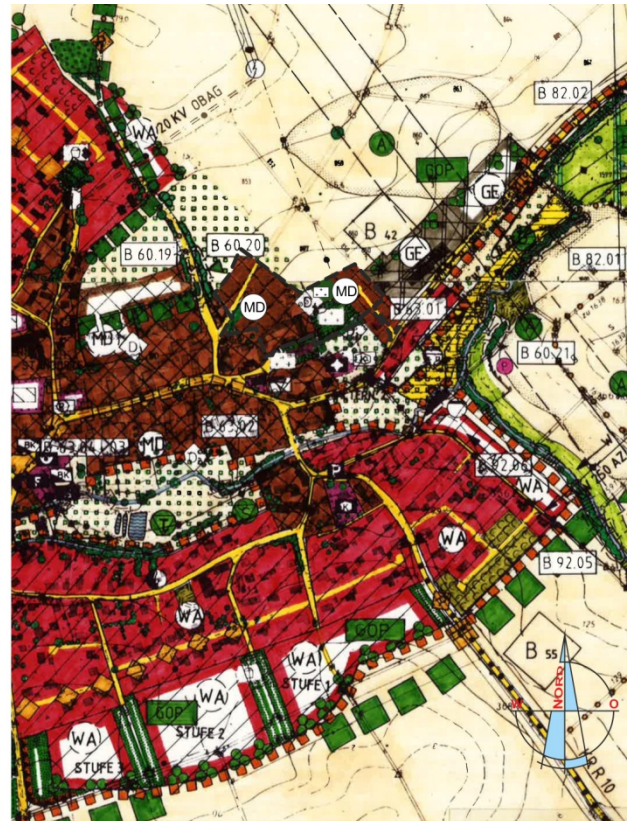
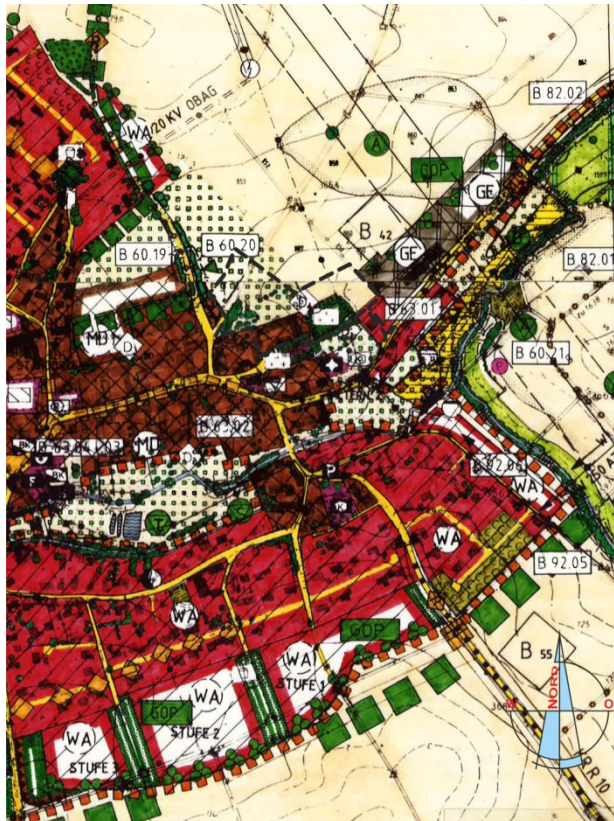
Die Gemeinde Thalmassing hat in ihrer Sitzung vom 31.07.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Thalmassing Ost“ beschlossen.

Die zu ändernden Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von Thalmassing teils als Dorfgebiet, Grünfläche (Friedhof) und landwirtschaftliche Flächen, teils als gliedernde, abschirmende, ortsbildprägende und landschaftstypische Freiflächen und Frischluftschneisen, die von Bebauung und Aufforstung freizuhalten sind, 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.

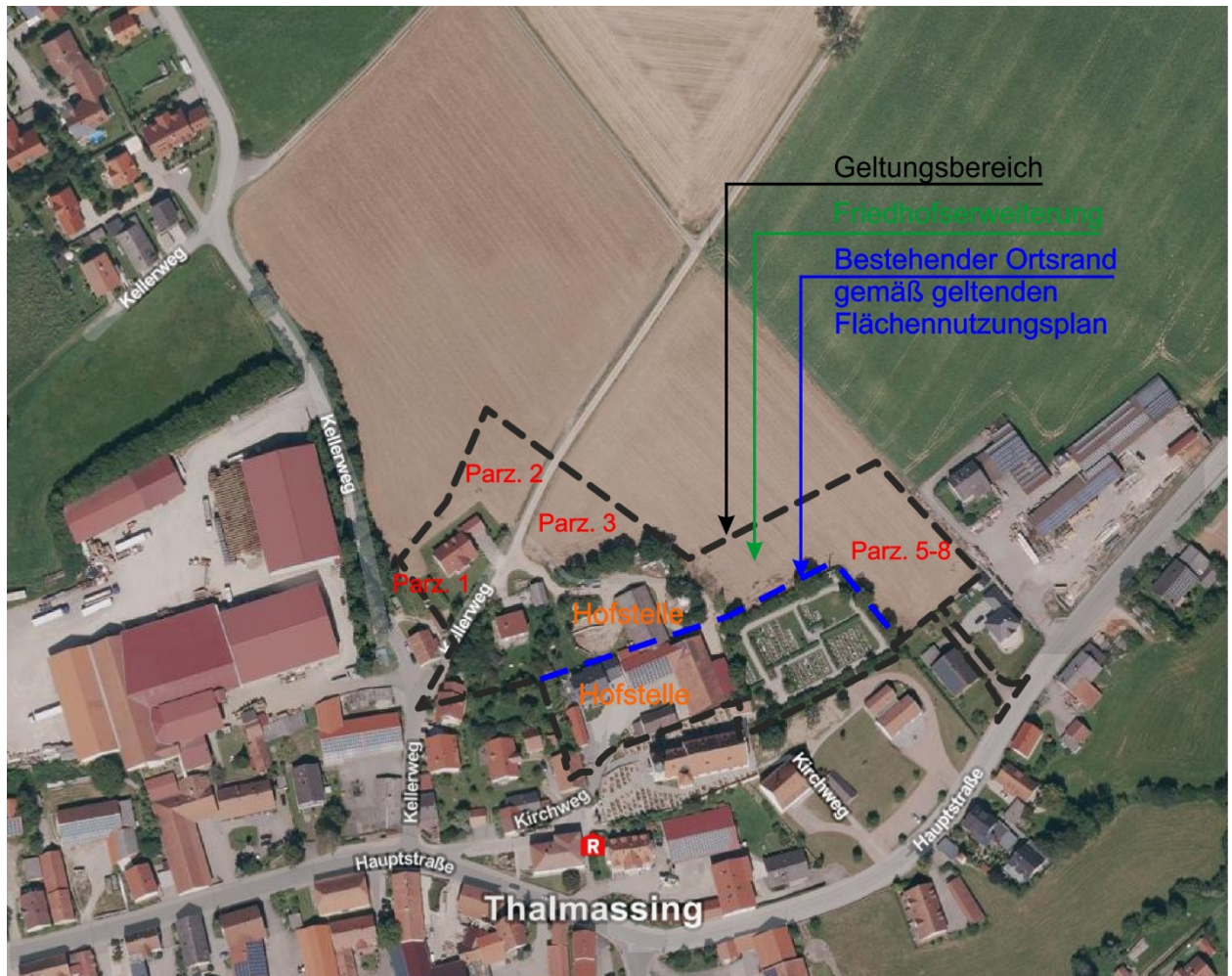
Bestehender Flächennutzungsplan:

Änderung Flächennutzungsplan:



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

Aufgrund der bestehenden örtlichen Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bereits bauliche Eingriffe durch Wohnbebauung und landwirtschaftliche Gebäude in die landwirtschaftlichen und landschaftsprägenden Freiflächen vorhanden. Im Geltungsbereich ist ein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden, dessen Nutzung und Entwicklungsmöglichkeit erhalten und ermöglicht werden soll. Ebenso ist ein Friedhof vorhanden, dessen Erweiterungsmöglichkeiten zu sichern sind. Weiterhin sind im Geltungsbereich Wohngebietsbereiche vorhanden, die zu einer dorfbildtypischen Mischung beitragen.



Karte 3: Luftbild Auszug aus Bayernatlas mit Darstellung Geltungsbereich und Ortsrand gem. Flächennutzungsplan, verkleinerte Darstellung ohne Maßstab, Bearbeitung: Ing.-Büro Wöhrmann

2. Ausgangssituation

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.

Der Umgriff des Bebauungsplanes definiert sich durch die bestehende Bebauung im Osten, Süden und Westen. Im Norden erfolgt der Übergang zur freien Landschaft. Der auszuweisende Bereich stellt 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.

Die zu ändernden und zu erweiternden Flächen sind mit dem Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 3 im Parallelverfahren deckungsgleich.

Das Planungsgebiet ist an bestehende Ortsstraßen 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 nicht eingeschränkt werden.

Das Kartenmaterial gründet auf die digitale Flurkarte der Gemeinde Thalmassing vom Oktober 2016 und dem digitalen Geländemodell des Landesamts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vom November 2016.

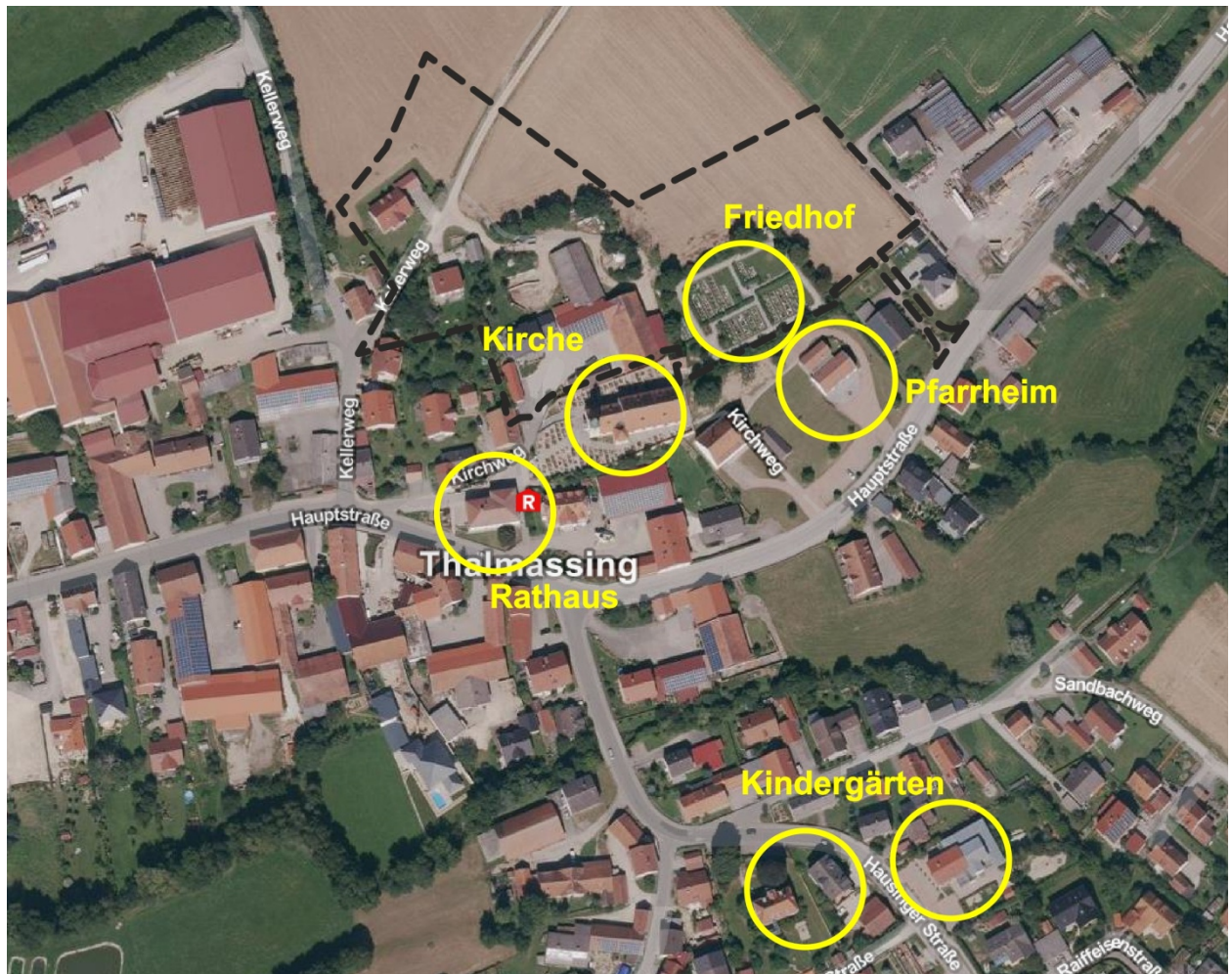
3. Anlass und Ziele der Planung

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 Planungsbereich grenzt unmittelbar an bereits besiedelte Ortsbereiche im Osten, Westen und Süden an.

Für den Geltungsbereich besteht im 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 Angrenzungsbe-
reich des ursprünglichen Ortskerns liegt. Eine Erkennbarkeit und Erlebbarkeit ist mangels
Einsehbarkeit nicht gegeben, da nach Norden keine relevanten öffentlichen Straßenbezie-
hungen bestehen. Auch der Ansatz der Frischluftschneise ist nicht mehr erkennbar, da bereits
die bestehende Bebauung einen geschlossenen Ortsbereich einleitet. Einzig der Friedhofsbe-
reich bietet durch die fehlende Hochbebauung noch Fortführungsmöglichkeiten. Diese wird
durch die Ausweisung der Grünfläche zur Friedhofserweiterung nicht eingeschränkt und wei-
terhin aufrecht erhalten.



Karte 4: Luftbild Auszug aus Bayernatlas mit Darstellung wichtiger Infrastruktureinrichtungen, verkleinerte Darstellung ohne Maßstab, Bearbeitung: Ing.-Büro Wöhrmann

Durch den bestehenden Flächennutzungsplan wird eine Fehlentwicklung im alten Ortskern
von Thalmassing begünstigt. Der ursprüngliche Ortskern mit Kirche, Friedhof, Rathaus unmit-
telbar, und Pfarrheim, sowie Kindergärten angrenzend verschiebt sich durch die allgemeine
bauliche Entwicklung immer weiter asymmetrisch aus dem Zentrum heraus. Durch den Gel-
tungsbereich wird eine klassische innerörtliche Lücke geschlossen und der alte Ortskern auf-
gewertet. Die Ausweisung der Friedhofserweiterung ist seit längerem ein Ansinnen der Ge-
meinde um hier einen künftigen Bedarf sich stellen 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 dorfgiebtsverträglicher 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 und der zentralen Lage entspricht die bauliche Weiterentwicklung in diesem Umfeld dem Leitgedanken, einer Zersiedelung entgegenzuwirken. Durch die Weiterentwicklung wird der gemeindliche Mittelpunkt gestärkt.

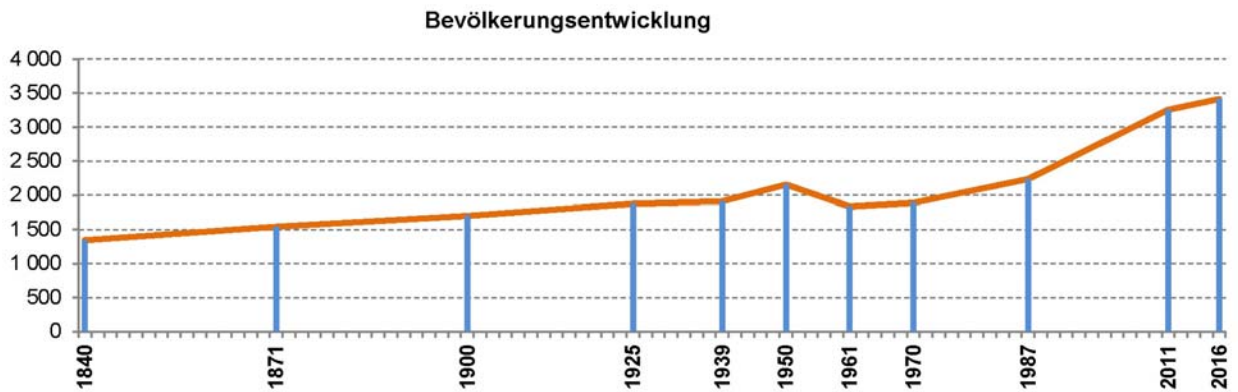
Die Planung zielt besonders daraufhin ab, den zu überplanenden Bereich innerhalb der vorgegebenen Parameter möglichst verträglich in das dörfliche, landschaftliche und ökologische Umfeld einzugliedern.

Die landwirtschaftlichen Produktionsstätten sind gemäß Regionalplan ein zentraler Punkt der Gemeinde Thalmassing und sollen daher in angemessenem Maße Berücksichtigung finden. Die vorhandene Wegebeziehung bleibt weiterhin aufrecht erhalten, so dass die Bewirtschaftung der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht eingeschränkt wird. Die vorhandene Hofstelle wird im Bestand gesichert und Erweiterungsmöglichkeiten gegeben.

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 Dorfgebiet liegen bereits konkrete Ansiedlungswünsche, insbesondere für Nachkommen Ortsansässiger vor. Die Größe der Baugrundstücke wurde auf die Anfragen der Bauwerber abgestimmt.

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 es erforderlich die 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.



Grafik 1: Auszug aus Statistik kommunal 2017, Bayerisches Landesamt für Statistik

Verfolgt man die Statistik der Bevölkerung der Gemeinde Thalmassing so ist von 1961 mit 1.893 EW bis 2016 mit 3.415 EW eine stetige Entwicklung gegeben.

Datenblatt Gemeinde Thalmassing

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2014	3 331	580	2 297	454
2015	3 360	570	2 300	480
2016	3 380	550	2 320	510
2017	3 410	550	2 330	530
2018	3 430	540	2 350	540
2019	3 460	550	2 350	560
2020	3 480	550	2 350	580
2021	3 500	550	2 350	610
2022	3 520	560	2 340	630
2023	3 540	560	2 330	650
2024	3 550	560	2 300	690
2025	3 570	570	2 270	730
2026	3 580	570	2 250	760
2027	3 600	580	2 240	780
2028	3 610	580	2 210	820

* Die Werte der Jahre 2015 bis 2028 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.
 Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Grafik 2: Auszug aus Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für die Gemeinde Thalmassing bis 2028, Bayerisches Landesamt für Statistik

Entsprechend des Demographie-Spiegels für Thalmassing zeigt sich, dass auch weiterhin ein steigender Bedarf aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung gegeben ist. Vergleicht man die tatsächliche Entwicklung des Jahres 2016 gegenüber der Prognose für das

Jahr 2016, so ist anzunehmen, dass der Bedarf noch deutlicher ansteigt. Unberücksichtigt ist hierbei noch, dass sich auch die Wohngewohnheiten ändern und sich aufgrund der geringer werdenden Zahl der Personen je Wohneinheit, die Menge der erforderlichen Wohneinheiten vergrößert.

Die Gemeinde Thalmassing verfügt über keine eigenen freien Bauplätze. Die in der Vergangenheit ausgewiesenen Bauplätze sind vollständig verkauft. Unbebaute Bauplätze stehen bereits in der Planungsphase bzw. werden von Einheimischen für deren Nachkommen zurückgehalten und stehen nicht zum Verkauf zur Verfügung.

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 Gunst der Grundstückssuchenden 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. Es vergeht kein Tag, an dem nicht nach einem Baugrundstück nachgefragt wird.

Die Gemeinde hat in den Jahren 2006-2016 ca. 100 neue Bauplätze ausgewiesen. Abgesehen von einem „Durchhänger“ in den Jahren 2006-2009 konnten die Bauparzellen jeweils innerhalb von wenigen Wochen verkauft werden. Von diesen neu geschaffenen Bauparzellen, die bis 2013 ausgewiesen wurden, sind mittlerweile alle außer 5 bebaut. Lediglich ein einziges dieser Grundstücke wurde entgegen des vereinbarten Notariatsvertrages noch nicht bebaut, was aber bereits vor Ablauf der Frist mit der Gemeinde geklärt wurde und die Gemeinde dem Betroffenen aufgrund einer bestimmten Lebenssituation eine Verlängerung des Bauzwanges einräumte. 2 der übrigen 4 Grundstücke wurden keinem Bauzwang unterworfen, da ansonsten ein Erwerb der Baugebiete nicht möglich gewesen wäre. Diese 2 ehemaligen

Eigentümer behielten Ihre Flächen zurück. Die 2 verbliebenen hatten bereits Jahre vor der Ausweisung Parzellen aus diesem Bereich gekauft. Eine notarielle Verpflichtung war daher aufgrund eines fehlenden Grundgeschäftes nicht möglich. Die seit 2013 ausgewiesenen Grundstücke wurden ab 2015 verkauft und unterliegen einem Bauzwang bis 2020/2021. Im Baugebiet „Herdäcker“ standen 2015 20 Parzellen zur Verfügung. Nahezu alle sind mittlerweile bebaut. Für die noch nicht bebauten liegt für alle außer einem Grundstück bereits ein genehmigter Bauantrag vor oder es wurde ein Antrag auf Genehmigungsfreistellung gestellt. Ähnlich verhält es sich im Baugebiet „Herdweg“, welches im Jahr 2016 veräußert wurde. Alle Parzellen konnten innerhalb von 6 Wochen verkauft werden. Bis auf 5 liegen bisher für alle Grundstücke genehmigte Bauanträge oder Genehmigungsfreistellungsverfahren vor. Das Baugebiet „Luckenpaint-Nord“ mit 9 Parzellen wird ab Juni 2018 verkauft. Alleine hierfür liegen 22 Vormerkungen von Personen vor, die speziell im Ortsteil Luckenpaint bauen möchten. Insgesamt liegen derzeit ca. 150 Vormerkungen für Grunderwerbe vor.

Unter den aufgeführten 125 „Baulücken“ im Gemeindebereich Thalmassing befinden sich auch die Baugebiete „Luckenpaint-Nord“ und „Luckenpaint-Südost“. Diese werden demnächst bebaut. Weiter sind darunter einige landwirtschaftliche Anwesen, die wohl kaum Parzellen daraus veräußern. Außerdem sind Grundstücke genannt, die sich entweder in Gemeindehand befinden und einer späteren Nutzung zugeführt werden sollen, als Spielplatz genutzt werden oder sich auch im Eigentum der Kirche befinden.

Insgesamt sind 39 Grundstücke aufgeführt, die dem Innenbereich zuzuordnen sind und grundsätzlich der Nachverdichtung offen stehen. Allerdings werden die meisten dieser Flächen als Garten etc. genutzt. Es ist also durchaus verständlich, wenn die Eigentümer nicht abgabebereit sind.

Im Bereich des ehemaligen Bebauungsplanes „Thalmassing-Süd, Basterberg“ befinden sich weitere 5 Parzellen, die bebaut sind. Allerdings sind diese so groß, dass eine Nachverdichtung stattfinden könnte. Inwieweit dies geschieht, wird abzuwarten bleiben. Jedenfalls war eine mögliche Nachverdichtung durch die Eigentümer das Ansinnen der Gemeinde zur Aufhebung des Bebauungsplanes im Jahr 2016.

39 Grundstücke sind tatsächliche Baulücken, die sich jedoch schon seit jeher in Privateigentum befinden, kein Bauzwang auferlegt werden konnte und die Eigentümer auch nicht veräußerungswillig sind.

Aufgrund der ständigen Nachfrage nach Baugrundstücken -alleine aus dem Gemeindebereich Thalmassing selbst sind es 35- ist eine weitere Ausweisung von Baugebieten notwendig. Allerdings darf dies nur in einer gewissen zeitlichen Abfolge geschehen, da ein überstürztes

Ausweisen die örtliche Infrastruktur (insbesondere die Kinderhäuser und die örtliche Grundschule) auf die Zerreißprobe stellen würde.

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. Die Anzahl der ausgewiesenen Wohnbauflächen mit nur rd. 27 % des Geltungsbereiches ist zudem untergeordnet und auf den Bedarf der örtlich Ansässigen ausgelegt. Die ausgewiesenen 6 Stück neuen Bauplätze bilden nur einen geringen Beitrag zur Deckung des tatsächlichen Bedarfs.

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.

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 (Rathaus, Kirche, Pfarrheim, Kindergarten) im Umkreis von 300 m 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.
- Sicherung vor Erweiterungsflächen für den Gemeinbedarf (Friedhof)
- Stärkung der dörflichen Struktur und des gemeindlichen Mittelpunktes

Der geringfügige Verlust mit gliedernden, abschirmenden, ortsbildprägenden und landschaftstypische Freiflächen und Frischluftschneisen ist tolerierbar, da im Gegenzug das örtliche Zentrum gestärkt wird.

6. Grundzüge der städtebaulichen Konzeption

6.1. Bestandsaufnahmen von Natur, Landschaft und Siedlungsstruktur

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Thalmassing. Im Norden schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an den Umgriff. Im Osten, Süden und Westen grenzen bestehende landwirtschaftliche Flächen, bzw. Wohnbebauung und die Grundstücke der Kirche (Pfarrei St. Nikolaus, sowie die Kirche) an das Planungsgebiet. Innerhalb der Planungsfläche befinden sich ein bestehendes landwirtschaftliches Anwesen, der bestehende Friedhof von Thalmassing, sowie ein bestehendes Wohngrundstück im Westen des Umgriffs. Die restliche Fläche des Bearbeitungsgebietes ist ausschließlich landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerfläche). Die bestehenden Gebäude und Nutzungen bleiben durch die Planung des Bebauungsplanes unverändert.

Eine angemessene Ortsrandeingrünung besteht derzeit ausschließlich auf Privatgrund (Hofstelle und Friedhof). Die Randbereiche insbesondere der Hofstelle und des Friedhofs stellen einen gut eingewachsenen Ortsrandbereich dar. Die bestehenden Wohngrundstücke sind derzeit von Norden eher frei einsehbar. Weitere naturschutzfachlich wertvolle Bestände und Strukturen wie z.B. Biotop sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.



Karte 5: Luftbild mit Darstellung des geplanten Entwicklungsbereiches „Thalmassing Ost“; (rot), o.M.
Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung, Bearbeitung: FLU Planungsteam Regensburg.

Bei baulichen Veränderungen im Bereich der vorhandenen Randeingrünung der bestehenden Hofstelle, sowie des Friedhofes ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren der Eingriff und damit entstehende Ausgleich zu ermitteln und ggf. zu leisten. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung wird für diese Flächen vorerst als eingriffsneutral gewertet.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung:

Die Planung des Baugebietes „Thalmassing Ost“ (Mischgebiet) 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

Die verkehrliche Anbindung ist im Wesentlichen vorhanden bzw. kann mit geringem Aufwand hergestellt werden.

Die landwirtschaftliche Hofstelle ist auf zwei Seiten (Kirchweg im Süden und Kellerweg im Nordwesten) an den örtlichen Verkehr angebunden. Die Parzellen 1 (Bestand), 2 und 3 können ebenfalls über den Kellerweg erreicht werden. Die Parzellen 5 bis 8 sind hinterliegende Grundstücke, die über einen Anliegerweg zur Hauptstraße hin erschlossen werden. Für die Verkehrsbeziehung ist zwischen den beiden vorderliegenden Grundstücken bereits eine Durchfahrt freigehalten. Aufgrund der kurzen Entwicklungslänge und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird auf Wendeanlagen verzichtet, so dass der Stich nicht mit Müllfahrzeugen anfahrbar ist.

Die Friedhofserweiterung grenzt unmittelbar an den bestehenden Friedhof an, so dass keine zusätzlichen Erschließungsanlagen erforderlich sind.

Im Bereich der Parzellen 1 – 3 ist bereits ein landwirtschaftlicher Weg vorhanden. Um den verschiedenen Nutzungsansprüche gerecht zu werden und insbesondere den landwirtschaftlichen >Verkehr problemlos abwickeln zu können werden die öffentlichen Verkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 6,50 m vorgesehen, die sich in eine ca. 5,0 m breite Fahrbahn und einen ca. 1,5 m breiten Mehrzweckstreifen (auch als Gehweg nutzbar) gliedern. Für einen den seltenen, aber möglichen Begegnungsverkehr von LKW's bzw. landwirtschaftlichen Fahrzeugen wird der 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.

Der Anliegerweg wird aufgrund der geringen Entwicklungslänge und Verkehrsbedeutung als verkehrsberuhigter Bereich mit einer Gesamtbreite von 5,0 m vorgesehen.

Wesentliche Teile von Infrastruktureinrichtungen sind im Gemeindebereich vorhanden:

Rathaus und Verwaltung Thalmassing	ca. 300 m
Kirche	ca. 300 m
Pfarrheim	ca. 400 m
Kindergarten	ca. 400 m
Bäckerei, Laden	ca. 600 m
Arzt	ca. 1.000 m
Schule	ca. 1.200 m

6.3. Bauliche Nutzungen

Die bauliche Nutzung als Dorfgebiet wird entsprechend der faktischen Nutzung des bestehenden Umfeldes vorgesehen.

Für die Wohnbebauung werden die in Thalmassing üblichen Festsetzungen für Wohngebietsflächen getroffen.

Die Baunutzungsverordnung gibt für Dorfgebiete (WA) Obergrenzen vor: Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 und Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2. Die GRZ und GFZ werden für den Bereich der Wohnbebauung 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 Baugrenze anzuordnen. Für die Parzellen 1 bis 3 wird keine diesbezügliche Festsetzung getroffen, da die im Süden angrenzende Bestandsbebauung auch frei angeordnet ist.

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. Für die Wohnbebauung sind die Bauweisen E (Erdgeschoss), E+D (Erd- und Dachgeschoss) sowie E+I (Erd- und Obergeschoss) zugelassen um den unterschiedlichen Nutzungsinteressen Raum zu geben. Lediglich die Parzellen 2 und 3 sowie 6 und 7 werden aufgrund der Wirkung zur freien Landschaft nur mit E+D Bauweise vorgesehen.

Zur besseren Nutzung der Dachgeschosse sind Dachgabeln, Dachliegefenster oder auch ein Zwerchgiebel möglich. Weitere Dachgestaltung mit negativen Dacheinschnitten (in die Dachfläche integrierte Terrassen) entsprechen nicht dem dörflichen Umfeld und werden daher ausgeschlossen.

Für die landwirtschaftliche Hofstelle werden keine regulierenden Festsetzungen getroffen um den individuellen Bedürfnissen Raum zu geben. Bauvorhaben in diesem Bereich unterliegen dem Einzelgenehmigungsverfahren.

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 durchgehend einzugrünen. Öffentliche Grünflächen sind nicht vorgesehen. Gem. Festsetzung im Bebauungsplan ist je angefangene 300m² Grundstücksfläche ein Baum (Art s. Liste BP) zu pflanzen.

Eine Ortsrandeingrünung 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 diesem 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“ wird ausschließlich der Teil der Bearbeitungsfläche als Eingriffsfläche herangezogen, der durch geplante Nutzungen verändert oder versiegelt wird. Die geplante Friedhofserweiterung (ohne Baurecht) stellt damit ebenso keinen Eingriff (eingriffsneutral) in die Schutzgüter dar, wie der vorhandene Friedhof und Flächen der vorhandenen Wohn- und landwirtschaftlichen Bebauung.

Dadurch ergibt sich bei einer Gesamtumgriffsfläche von 18.156 m² eine Eingriffsfläche von 5.285,5 m².

Gem. dem o.g. Leitfaden, Abbildung 7, „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ handelt es sich bei den Flächen in die eingegriffen wird um die Kategorie II, unten (Ackerflächen mit geringen naturschutzfachlicher Bedeutung, allerdings Auswirkungen auf das Landschaftsbild (bisher eingewachsener Ortsrand) gem. Liste 1 a des Leitfadens).

Bei der Schwere der Eingriffe handelt es sich (neue Bauparzellen mit GRZ kleinergleich 0,35) um Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad).

Damit ergibt sich im Zusammenspiel von Wertigkeit der Eingriffsfläche und Eingriffsschwere die Einstufung des Gebiets in Feld B II, bei dem ein Ausgleichsfächenfaktor in der Bandbreite von 0,5 bis 0,8 anzusetzen ist.

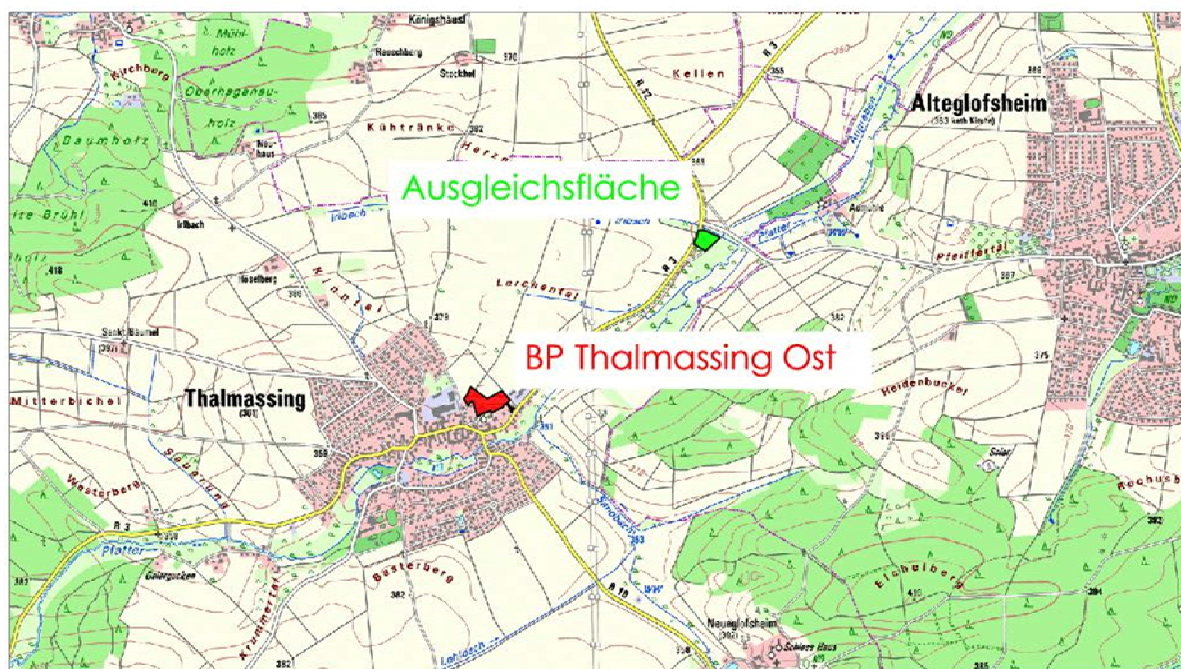
Im Fall des Baugebietes „Thalmassing Ost“ wird aufgrund von Minimierungsmaßnahmen (z.B. Festsetzungen zur Begrünung auf privaten Grundstücksflächen, Ortsrandeingrünung, Wahl eines Standorts mit geringer Eingriffsempfindlichkeit bzgl. maßgeblicher Schutzgüter), sowie die großflächige, nicht bebaubare Friedhofserweiterungsfläche der Ausgleichsfaktor mit einem Wert von 0,5 angesetzt. (siehe Planteil „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“)

Die erforderliche Größe der Ausgleichsfläche beträgt damit: Eingriffsfläche = $5.285,5 \text{ m}^2 \times 0,50$ (Ausgleichsfaktor) = $2.642,8 \text{ m}^2$ (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 auf einer externen Ausgleichsfläche ca. 1,4 km nordöstlich von Thalmassing, auf Flurnummer 902, Gemarkung Thalmassing nachgewiesen:

Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um eine insgesamt ca. 5.332 m^2 große, derzeit intensiv genutzte Grünlandfläche. Im Nordwesten und Südosten befinden sich auf benachbarten Grundstücken bestehende Feldgehölze. Außerdem verläuft nördlich des Flurstücks der „Irlbach“ (außerhalb des Umgriffs). Südlich der Ausgleichsfläche beginnt das Landschaftsschutzgebiet LSG-00558.01 „Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Landkreis Regensburg“. Außerdem befinden sich zahlreiche Biotope südlich des Grundstücks (Nr. 7039-0083-004/005 „Naßwiesenreste in der Pfatterraue zwischen Köfering und Thalmassing“, Nr. 7039-0082-002 „Bachlauf der Pfatter zwischen Thalmassing und Köfering“).

Angesichts des Ausgangszustandes (intensives Grünland) und des Entwicklungszieles „Extensives Grünland“ mit „Streuobstwiese“ (Maßnahmen: Ausmagerung durch Unterlassung mineralischer Düngung und Pflanzenschutz, Neuanlage Streuobstwiese) ist eine ökologische Aufwertung um den Faktor 0,9 erreichbar.



Karte 6: Ausschnitt aus der topographischen Karte mit Kennzeichnung des Baugebietes „Thalmassing Ost“ sowie der ökologischen Ausgleichsfläche .o.M.; Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bearbeitung: FLU Planungsteam, Regensburg

Bilanzierung:

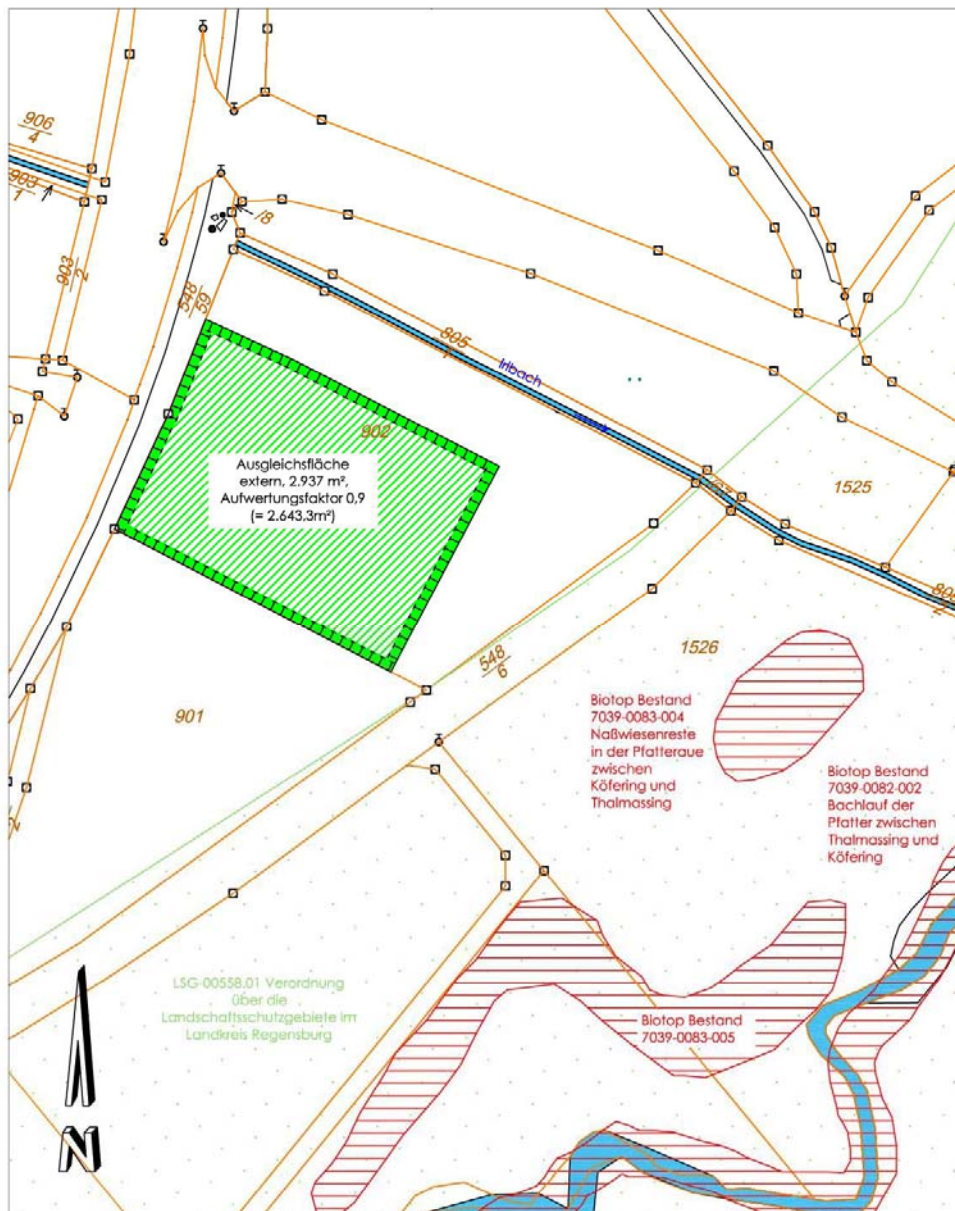
Bei insgesamt erforderlichen 2.642,8 m² Ausgleichsfläche ist in **Flurnummer 902, Gemarkung Thalmassing** bei Aufwertung um den Faktor 0,9 (ökolog. Aufwertungs-Faktor 0,9) mit den oben beschriebenen Maßnahmen der Nachweis von **2.936,4 m² Ausgleichfläche** möglich (entspricht 2.642,8m²). Damit kann der entstehende Eingriff durch die Ausweisung des Bebauungsplanes „Thalmassing Ost“ vollständig ausgeglichen werden.

Bei baulichen Maßnahmen im Bereich der bestehenden Hofstelle, sowie der Fläche „Friedhofserweiterung“ (Teilgebiet 3) sind die Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Zuge eines gesonderten Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln und evtl. auszugleichen.

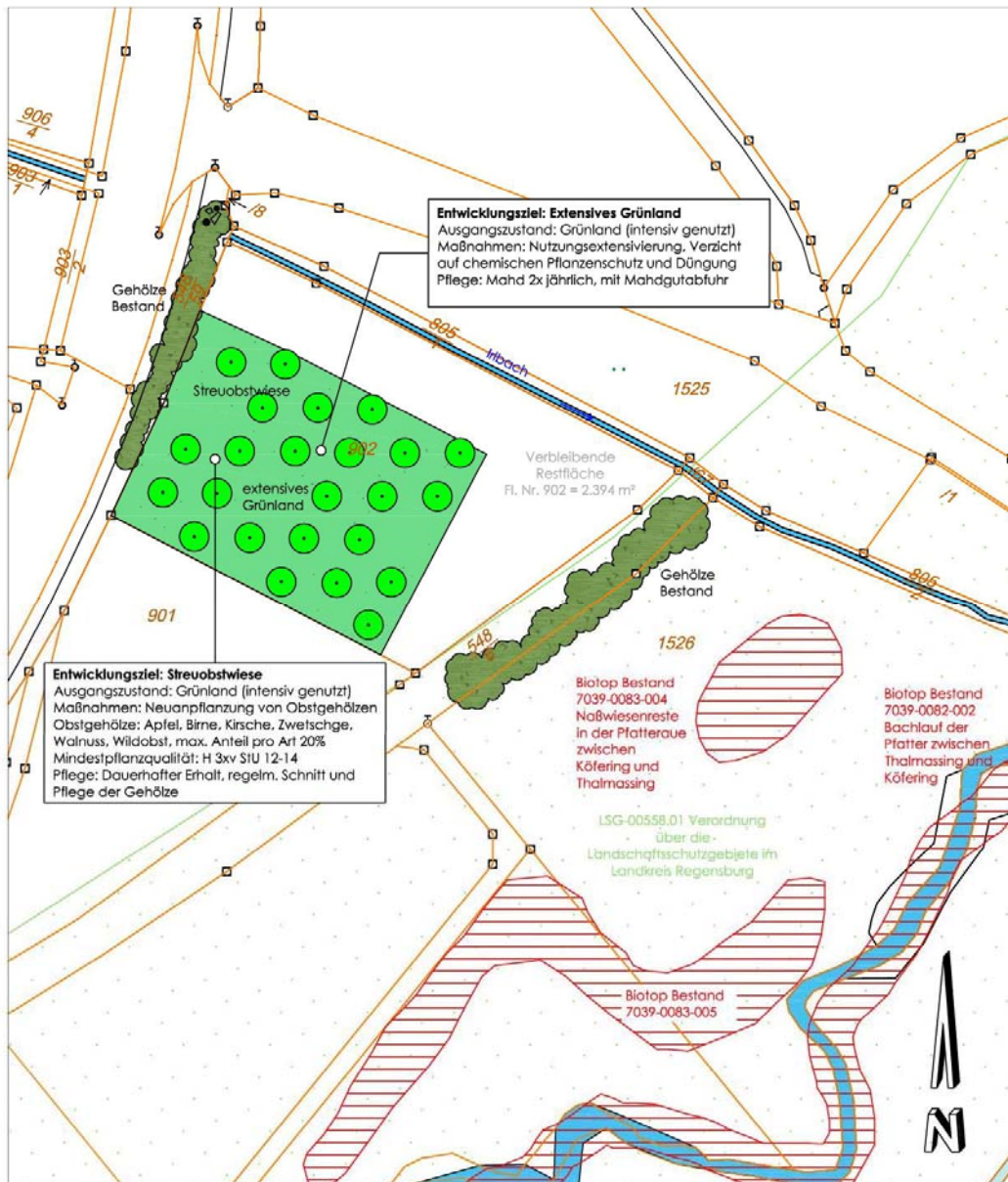
Es verbleibt auf der Fl. Nr. 902 noch eine (nicht aufgewertete) Restfläche von 2.394 m² für andere Ausgleichstatbestände (nach weiteren Maßnahmen).



*Karte 7: Luftbild Ökologische Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 902, Gemarkung Thalmassing o.M.
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung; Rauminformationssystem Bayern, Bearbeitung. FLU
Planungsteam, Regensburg*



Karte 8: Ausgleichsfläche-Bestand aus: Planteil „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ o.M.,
Quelle: FLU Planungsteam, Regensburg

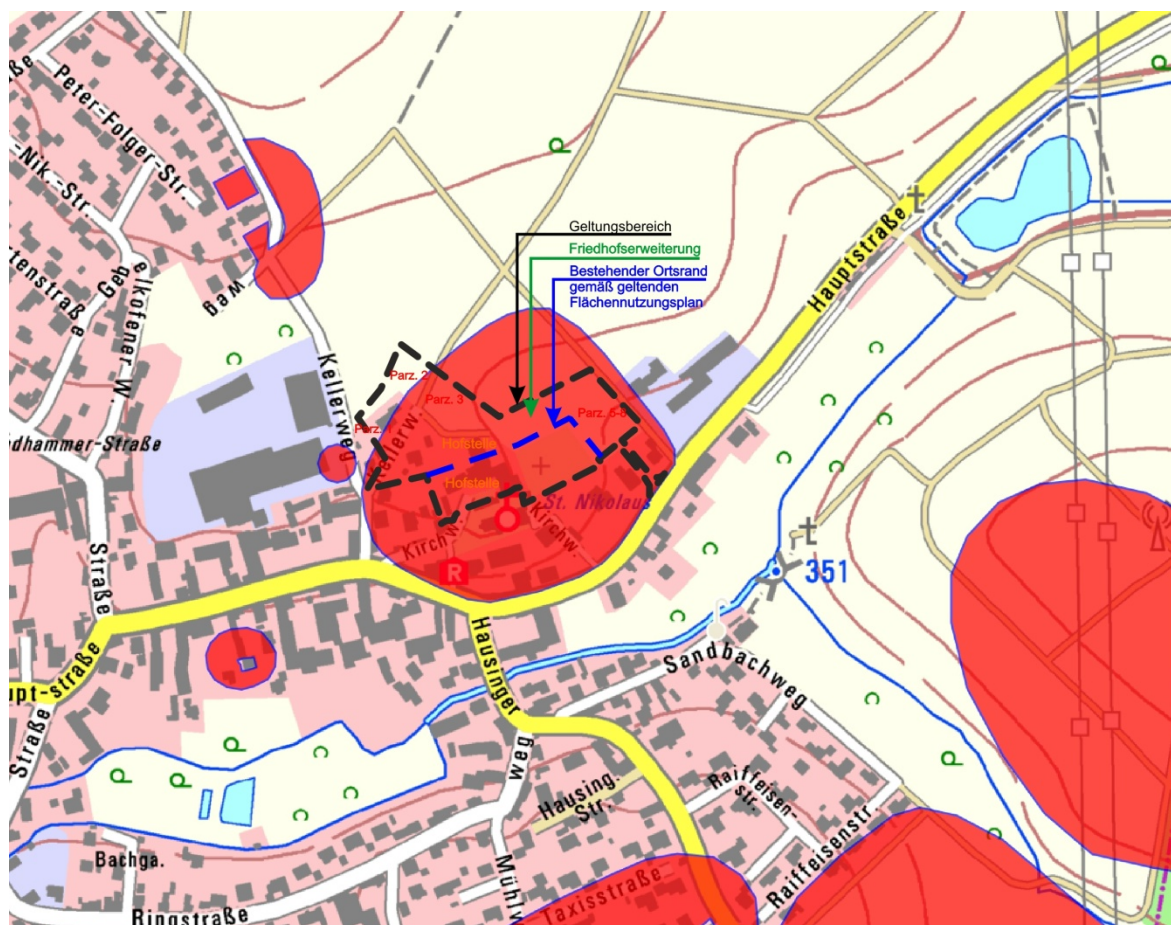


Karte 9: Maßnahmen Ausgleichsfläche aus Planteil „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, o. M.,
Quelle: Digitale Flurkarte, Bearbeitung: FLU Planungsteam, Regensburg

6.5. Denkmalschutz

Im Planungsbereich liegt nach Angabe des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege folgendes Bodendenkmal:

- D-3-7038-0011 Archäologische Befunde und Funde im Bereich und im Umfeld der Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus in Thalmassing, darunter eine römische Villa rustica (Hauptgebäude und zwei Nebengebäude archäologisch nachgewiesen), ein frühchristlicher Kultraum in der Ruine der römischen Villa, die Fundamente einer Steinkirche wohl des 8./9. Jhs. und weitere ältere Bauphasen, völkerwanderungszeitliche und früh-/hochmittelalterliche Siedlung.



Karte 10: Auszug aus bayerischer Denkmaltatlas, verkleinerte Darstellung ohne Maßstab, , Bearbeitung: Ing.-Büro Wöhrmann

Eine Umplanung kommt nicht in Betracht, da das Ortszentrum gestärkt, die vorhandene landwirtschaftliche Hofstelle erhalten, für eine Wohnbebauung Raum und die Erweiterung des Friedhofs ermöglicht werden soll. Alternativen sind nicht angezeigt, da der Ortskern mit Rathaus Kirche, Friedhof, Hofstelle und Wohnbebauung bereits bestehend ist.

Sofern erforderlich, sind daher im Benehmen mit der Denkmalschutzbehörde archäologische Sondierungen und je nach Befund Ausgrabungen durchzuführen. Vor Durchführung von baulichen Maßnahmen sind denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren erforderlich. Gem. Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Die Erlaubnis ist in einem eigenen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Regensburg zu beantragen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Die erforderlichen Maßnahmen sind abhängig von Art und Umfang der enthaltenen Bodendenkmäler und können einen größeren Umfang annehmen, die rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung des Boden-

denkmals notwendig sein, sind hierbei Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u. a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde).

6.6. Kenndaten der Planung

Geltungsbereich ca.	1,816 ha
Wohnbauflächen ca.	0,583 ha
Landwirtschaftliche Hofstelle ca.	0,672 ha
Grünfläche (Friedhof) ca.	0,438 ha
Straßenverkehrsflächen ca.	0,123 ha

6.7. Ver- und Entsorgung, Verkehrsanbindung

Abwasserbeseitigung:

Die Entsorgung des Baugebietes erfolgt als Mischkanalisation. Für die Einleitung von Schmutz- und Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation ist die Entwässerungssatzung des Abwasserzweckverbandes zu beachten. Aufgrund der vorhandenen baulichen Anlage, des im Umfeld von Friedhof, Kirche, Hofstelle verteilten Siedlungsbereichs mit der im Verhältnis zum Geltungsbereich geringen Erweiterungsflächen sind Niederschlagswasserbehandlungsanlagen nur mit unverhältnismäßigem Aufwand darstellbar. Nach Auskunft des Abwasserzweckverbandes ist die Kanalisation ausreichend aufnahmefähig jedoch wird angestrebt, zur weitergehenden Entlastung der Kanalanlagen und im Sinne eines wirtschaftlich und ökologisch verträglichen Umgangs mit Niederschlagswasser, dieses möglichst getrennt und dezentral zu entsorgen. Dezentrale Versickerungen auf den einzelnen Parzellen kommen meist nicht in Betracht, da die in Thalmassing häufig anzutreffenden tonig-schluffigen Bodenverhältnisse in der Regel keine Versickerung ermöglichen.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird durch Anschluss an die zentrale Abwasseranlage des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal entsorgt. Ein Anschluss des Niederschlagswassers kann ebenfalls erfolgen, wenn der jeweilige Anschlussnehmer vor einer Anschlussgenehmigung nachweist, dass die Entsorgung des Niederschlagswassers auf anderem Wege (z. B. Versickerung) nicht möglich ist.

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.

Aufgrund der Geringfügigkeit der zusätzlichen Maßnahme sind keine besonderen nachteiligen, verschärfende Auswirkungen zu erwarten.

Müllbeseitigung:

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist durch private Abfuhrunternehmen und Beseitigung auf Landkreisebene gewährleistet. Da die Stichstraßen mangels Wendemöglichkeit nicht zu befahren sind, sind die Abfall- und Wertstofffraktionen an den vorgesehenen Sammelplätzen zur Abholung bereit zu stellen.

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. Für einzelne Anschlussbereiche sind mit dem Zweckverband Sondervereinbarungen zu schließen.

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.

Im Geltungsbereich ist eine 20 kV-Freileitung vorhanden. Der Abbau der Leitung ist geplant, erfolgt jedoch voraussichtlich nicht vor 2020 / 2021. Die im Plan eingetragenen Baugrenzen der Parzelle 6 können daher nicht ausgeschöpft werden, solange die Freileitung vorhanden ist. Bis zum Abbau müssen daher die Sicherheitsabstände zur Freileitung eingehalten 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 R35.

7. Immissionen, Emissionen, Schutzmaßnahmen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle und im direkten Umgebungsbereich des Baugebietes befinden sich Flächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Es ist daher mit nutzungstypischen Staub-, Lärm- und Geruchsbelästigungen zu rechnen.

Östlich der Parzelle 8 befindet sich ein als Zimmerei und Sägewerk genutzter Gewerbebetrieb. Die Arbeitszeiten dauern nach Angabe des Betriebes in der Regel von Montag bis einschl. Samstag jeweils von 6:00 bis 22:00 Uhr. Die Nutzung des Gewerbebetriebes soll uneingeschränkt weiter möglich sein. Erforderliche Lärmschutzmaßnahmen sind daher auf den betroffenen Wohnbauparzellen in erforderlichen Umfang auf Kosten des jeweiligen Bauwerbers selbst durchzuführen. Zur Begrenzung der Immissionen sind auf den Parzellen 7 und 8 die Garagen als Riegel an dem im Bebauungsplan vorgesehenen Standort auszubilden. Für die Parzelle 8 ist zudem eine Lärmschutzwand erforderlich.

In der Nähe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (westlich vom Kellerweg) ist der landwirtschaftlichen Betrieb Lichtinger und der Fa. LIHA vorhanden. Die Betriebe sind mit anlagentypischen Emissionen verbunden; der Lieferverkehr erfolgt über den Kellerweg.

Planung:

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

 **ingenieurbürowöhrmann**
verkehr · wasser · umwelt
Schlehenstr. 13a - Tel. 09453 / 99 32-0
93095 HAGELSTADT

M. Wöhrmann
Dipl.-Ing. (Univ.)

Grünordnung:

FLU PLANUNGSTEAM
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner



G. Spörl
Dipl.Ing., Landschaftsarchitekt, Stadtplaner