

## Zeichenerklärung, Begründung, Übersichtsplan

### ZEICHENERKLÄRUNG

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



Dorfgebiet  
(§ 5 BauNVO)

#### 2. Sonstige Kennzeichnungen

— — — — — Grenze des Geltungsbereiches der Änderung

Alle weiteren Darstellungen entsprechen den Darstellungen des ursprünglichen Flächennutzungsplanes.

### BEGRÜNDUNG

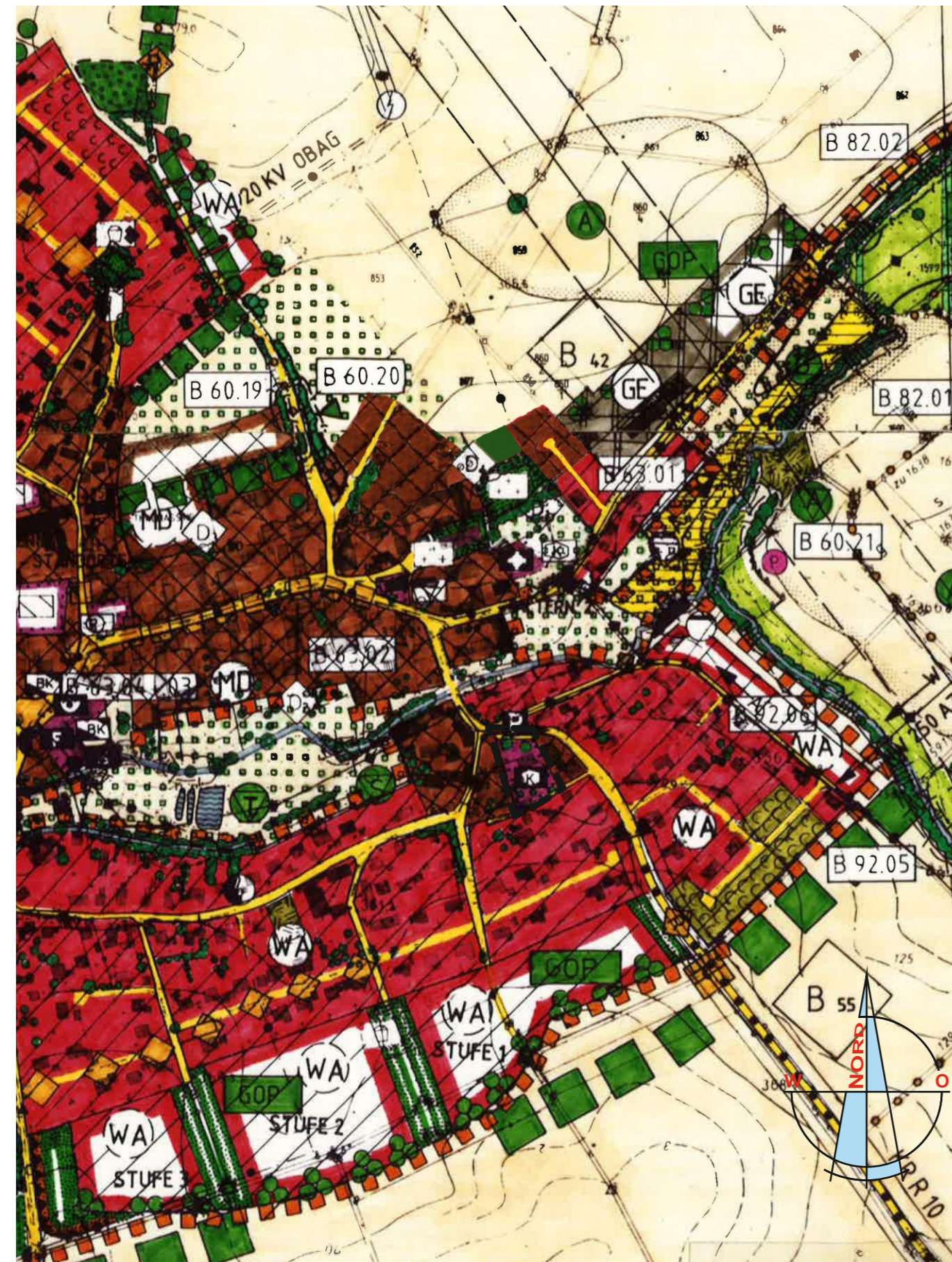
In der Gemeinde Thalmassing sind zwei Kindergärten vorhanden. Zum einen das Kinderhaus St. Nikolaus mit der Diakonie Regensburg als Träger in der Hausinger Straße 10 und zum andern das Bonifaz-Wimmer-Kinderhaus mit der Kath. Pfarrkirchenstiftung Thalmassing als Träger in der Hausinger Straße 6. Durch den Neubau des Bonifaz-Wimmer-Kinderhaus in der Luckenpainter Straße bei der Grundschule Thalmassing und den Umzug der Gruppen in das neue Haus steht das Anwesen leer. Die Gemeinde beabsichtigt daher den Bereich des ehemaligen Kindergartens, der im bisherigen Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit Nutzung als Kindergarten ausgewiesen ist einer neuen Nutzung zuzuführen, da an dieser Stelle kein Bedarf mehr für einen Kindergarten besteht.

Den Planungsbereich mit insgesamt ca. 0,271 ha umfasst die bisher als Kindergarten genutzte Fläche mit angrenzendem Parkplatz. Betroffen sind hierbei die Grundstückem mit der Flur-Nr. 142 sowie eine Teilflächen der Flur-Nr. 142/1, jeweils Gemarkung Thalmassing.

Die Flächen liegen im Innenbereich des Ortes Thalmassing und sind allseits von Bebauung umgeben. Die unmittelbar westlich und östlich angrenzenden Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Thalmassing als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO ausgewiesen.

## BESTAND

Auszug aus dem rechtswirksamen  
Flächennutzungsplan M=1:5000



## Zeichenerklärung, Begründung, Übersichtsplan

Aufgrund der benachbarten Gebietsausweisung und der in der Nähe befindlichen vorhandenen Hofstellen soll der Planungsbereich ebenfalls als Dorfgebiet ausgewiesen werden.

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

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

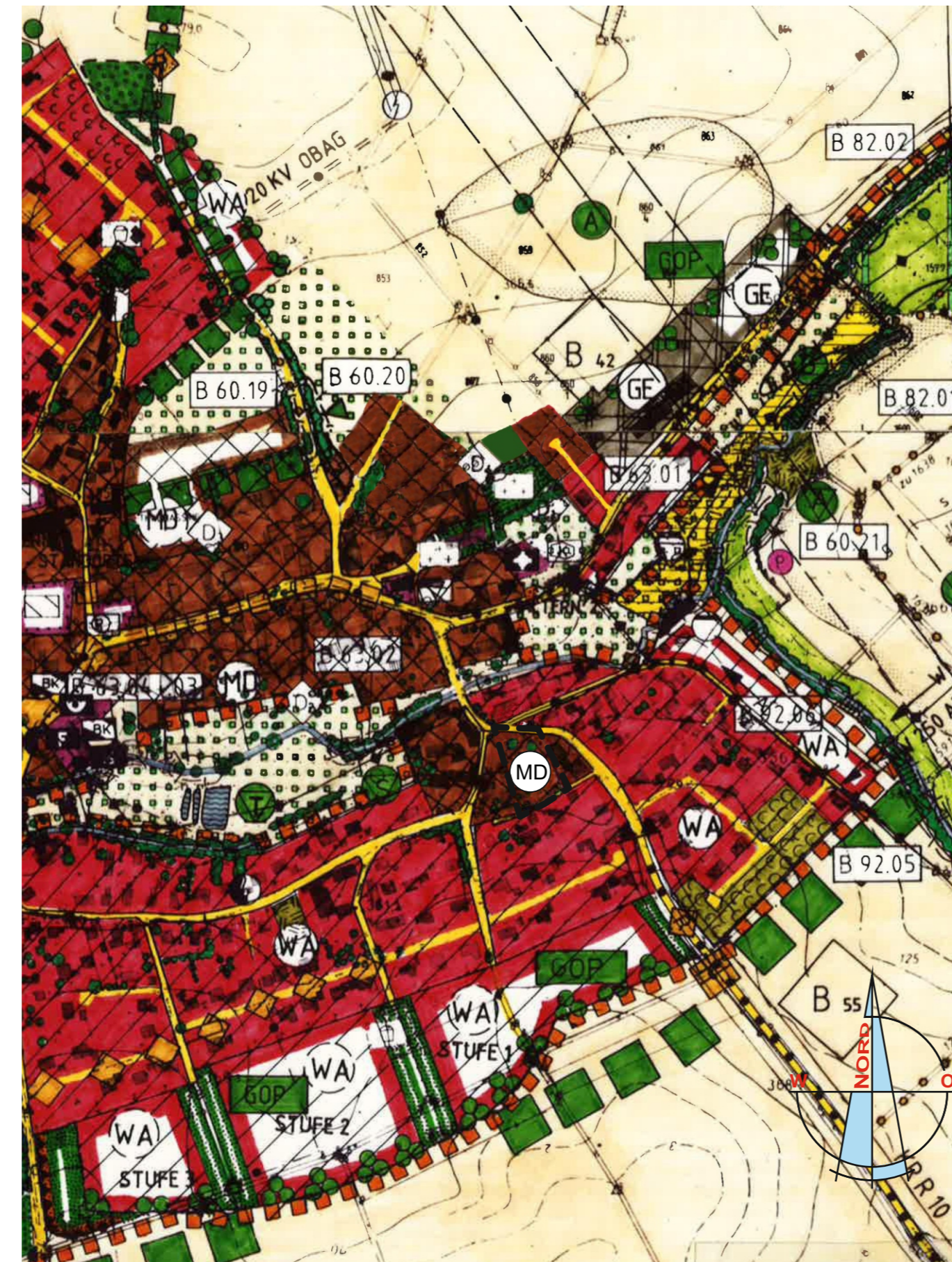
Damit entspricht die Planung dem LEP-Ziel B VI 1.1 hinsichtlich der Anbindung von Neubauf lächen an geeignete Siedlungseinheiten. Der Planungsbereich ist zudem bereits bebaut (ehem. Kindergarten). Somit dient die Flächennutzungsplanänderung auch der Fortschreibung der bestehenden baulichen Entwicklung.

Für den Geltungsbereich besteht im bisherigen Flächennutzungsplan die Planungsvorgabe zur Nutzung teils als Gemeinbedarfsfläche für Kindergärten. Da der Kindergärten einen Neubau an anderer Stelle im Ort bezieht, ist die bisherige Nutzung nicht mehr gegeben.

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.

## ÄNDERUNG

Flächennutzungsplan M=1:5000



## Zeichenerklärung, Begründung, Übersichtsplan

Der vorhandene Parkplatz, der der Nutzung des Kindergartens diente, kann dem Grundstück zugeschlagen werden. Der Gehweg entlang der Hausinger Straße soll dabei erhalten bleiben.

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.

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

Hinsichtlich der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und Abhandlung artenschutzrechtlicher Belange bleibt festzustellen, dass es sich bei den Flächen im Planungsbereich um ein bereits bebautes Grundstück handelt, auf dem bereits ein Eingriff stattgefunden hat.

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.11.2018 die Änderung des Flächennutzungsplans im vereinfachten Verfahren gem. §§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 4a und § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 05.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Fachstellenbeteiligung

Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 04.02.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2019 bis 12.04.2019 beteiligt.

### 3. Auslegung

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 04.02.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2019 bis 12.04.2019 öffentlich ausgelegt. Am 14.03.2019 fand eine öffentliche Vorstellung des Planes statt.

### 4. Feststellungsbeschluss

Die Gemeinde Thalmassing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.05.2019 die Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 13.05.2019 festgestellt.

Thalmassing, den .....  
Haase  
1. Bürgermeister

### 5. Genehmigung

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

Regensburg, den .....

### 6. Ausgefertigt

Thalmassing, den .....  
Haase  
1. Bürgermeister

### 7. Bekanntmachung

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

Thalmassing, den .....  
Haase  
1. Bürgermeister

## Zeichenerklärung, Begründung, Übersichtsplan

### ÜBERSICHTSPLAN



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

# Gemeinde Thalmassing

Landkreis Regensburg  
Regierungsbezirk Oberpfalz

## Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

### Änderung Deckblatt Nr. 5 in der Fassung vom 13.05.2019



#### Planung:

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



#### Gemeinde Thalmassing:

Thalmassing, den .....

(Haase, 1. Bürgermeister)