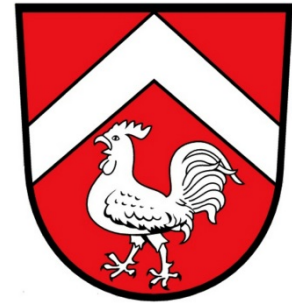


Gemeinde Thalmassing

4. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan



Endfassung vom 16. Dez. 2019



Begründung mit Umweltbericht

Der Planfertiger



RENNER + HARTMANN CONSULT GMBH
Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik

Marienstraße 6, 92224 Amberg
Tel.: 0 96 21 / 48 60 - 0 Fax: 0 96 21 / 48 60 - 49
info@renner-consult.de

Projekt-Nr. 03618-611

Gliederung

Seite

Präambel	5
Wirksamer Flächennutzungsplan / -änderungen.....	5
Verfahrensvermerk	5
A) Begründung.....	7
1. Gesetzliche Grundlagen.....	7
2. Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB	8
3. Ziel und Zweck der Planung, Voraussetzungen, Lage.....	8
3.1 Maßgebliche Grundgedanken und Leitziele.....	10
3.2 Darstellungen im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan und ihre Bedeutung für die vorliegende Bauleitplanung	17
3.3 Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung	18
3.4 Schutzgebiete	21
3.5 Schutzzonen.....	21
3.6 Informelle Planungen wie Entwicklungs- oder Rahmenpläne:	22
4. Erläuterung und Bewertung der in Betracht gezogenen Alternativen für die städtebauliche Entwicklung, für den Standort einzelner wichtiger Einrichtungen oder für wichtige Hauptverkehrszüge, Nullvariante.....	23
5. Rad-, Wander- und Fußwegeverbindungen	24
6. Öffentliche Infrastruktureinrichtungen, Spielplätze, öffentliche Grünanlagen	25
7. Öffentlicher Personennahverkehr.....	26
8. Erschließung und Entwässerung.....	27
9. Klima im Siedlungsbereich.....	28
10. Artenschutzrecht und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	28
11. Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.....	29
12. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)	29
13. Anhang.....	29
B) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB.....	31
1. Einleitung.....	31
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	31
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	32
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	37
2.1 Lage im Raum	37
2.2 Schutzgut Boden und Fläche	38
2.3 Schutzgut Wasser	41
2.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume / biologische Vielfalt.....	43
2.5 Schutzgut Landschaft.....	46
2.6 Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter.....	50
2.7 Schutzgut Klima und Luft.....	53
2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	54
2.9 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen.....	54
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	54
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	54

4.1	Vermeidung und Verringerung.....	54
4.2	Ausgleich / Ermittlung des Kompensationsbedarfs und der Kompensationsmaßnahmen	55
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	56
6.	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	57
7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	58
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	58
9.	Referenzliste der Quellen	60
C)	Anlagen zur Bedarfsbegründung.....	61

Abbildungsverzeichnis

Seite

Abbildung 1 – Lage des Baugebietes zu Regensburg und zur Autobahn (Bayern-Atlas Aug. 2018)	8
Abbildung 2 – Lage des ursprünglich geplanten Änderungsbereichs südlich Thalmassing	9
Abbildung 3 – Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan (FNP / LP) der Gemeinde Thalmassing – in der Fassung vom 07.11.1996.	10
Abbildung 4 – Änderungsbereich der 4. FNP-Änderung ab dem Entwurf	10
Abbildung 5 – Ausschnitt aus „Bevölkerungsentwicklung in den ... Städten und Landkreisen Bayerns ...“	13
Abbildung 6 – Datenblatt Thalmassing - Quelle: Demographie-Spiegel für Bayern S. 5.....	13
Abbildung 7 – Bevölkerungsveränderung	13
Abbildung 8 – Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Thalmassing (Prognose RENNER+HARTMANN Consult GmbH April 2019)	15
Abbildung 9 – theoretische Baulandreserven	16
Abbildung 10 – Baugebiete Herdäcker und Herdweg	16
Abbildung 11 – Ausschnitt aus der Karte „Zentrale Orte und Nahbereiche“ im Regionalplan.....	21
Abbildung 12 – Ausschnitt aus dem Gewässerentwicklungsplan – Plan Nr. 3331-6.7 „Maßnahmen: Sandbach, Lehlbach ...“	22
Abbildung 13 – Radwege (grün) und Wanderwege (orange); Kartengrundlage: Luftbild aus BayernAtlas, geoportal.bayern.de	24
Abbildung 14 – Erreichbarkeit von Kindergärten und Grundschule	26
Abbildung 15 – vorhandene ÖPNV-Haltestellen	26
Abbildung 16 – Ausschnitt aus Karte 3 des Regionalplans.....	34
Abbildung 17 – Ausschnitt aus Karte 2 des Regionalplans.....	34
Abbildung 18 – Biotop und Landschaftsschutzgebiet	36
Abbildung 19 – Ausschnitte aus der Zielkarten des ABSP (unmaßstäblich).....	36
Abbildung 20 – Lage des Änderungsbereichs Stand Vorentwurf.....	37
Abbildung 21 – Historische Karte (BayernAtlas)	37
Abbildung 22 – Ausschnitt aus der Geologischen Karte M 1:500.000	38
Abbildung 23 – Übersichtsbodenkarte von Bayern (Ausschnitt)	39
Abbildung 24: Wassersensible Bereiche (Quelle: Bayern-Atlas https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...)	41
Abbildung 25 – Luftbild mit Biotopen (rot eng schraffiert) und Landschaftsschutzgebieten (grün gepunktet)	43
Abbildung 26 – Blick auf das geplante Baugebiet Richtung Nordwesten über landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen	44
Abbildung 27 – Straßengraben entlang der Kreisstraße R10, mit Altgrasfluren auf den Böschungen	44
Abbildung 28 – Landschaftsstruktur (aus BayernAtlas, geoportal.bayern.de)	46

Abbildung 29 – Lage in der Landschaft mit Rad- (grün) und Wanderwegen (orange); (Luftbild aus BayernAtlas, geoportal.bayern.de)	47
Abbildung 30 – Blick vom Wolfgangweg auf den bestehenden Ortsrand	47
Abbildung 31 – Blick von Neueglofsheim auf den vorhandenen Ortsrand (rechts: Kreisstraße R 10)	48
Abbildung 32 – Höhenentwicklung	48
Abbildung 33 – Lage der Schnitte	48
Abbildung 34 – Schnitt Geländehöhen längs des „Höhenrückens“ und maximale Wandhöhen (nicht überhöht)	49
Abbildung 35 – Schnitt Geländehöhen quer zum „Höhenrücken“ und maximale Wandhöhen (nicht überhöht)	49
Abbildung 36 – Blick von der Kreisstraße R 10 in nordwestliche Richtung auf den vorhandenen Ortsrand	49
Abbildung 37 – Bodendenkmale, rot dargestellt (Bayerischer Denkmalatlas, geoportal.bayern.de, Stand Juni 2018)	51

2.2__FNP-LP-Änd_Begründung-mit-Umweltbericht_16Dez2019.docx

Präambel

Wirksamer Flächennutzungsplan / -änderungen

Grundlage ist der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 07.11.1996, welcher am 04.08.1997 wirksam wurde, sowie die

- 1. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans
- 2. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans
- 3. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans, wirksam seit 15.10.1993,

Zum aktuellen Verfahren: Siehe auch die Verfahrensvermerke auf dem Planteil der Endfassung.

Verfahrensvermerk

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.06.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan (im Folgenden Flächennutzungsplan-Änderung oder Bauleitplan) beschlossen. Der **Änderungsbeschluss** wurde am 28.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. **Frühzeitige Bürgerbeteiligung:** Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den **Vorentwurf** der Flächennutzungsplan-Änderung in der Fassung vom 10.12.2018 hat in der Zeit vom 09.01.2019 bis 11.02.2019 stattgefunden.
3. Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Flächennutzungsplan-Änderung in der Fassung vom 10.12.2018 hat in der Zeit vom 09.01.2019 bis 11.02.2019 stattgefunden (mit Fristverlängerung bis 04.03.2019).
4. Zu dem **Entwurf** der Flächennutzungsplan-Änderung in der Fassung vom 22. Juli 2019 wurden die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.09.2019 bis 04.10.2019 beteiligt.
5. **Beteiligung der Öffentlichkeit:** Der **Entwurf** der Flächennutzungsplan-Änderung in der Fassung vom 22. Juli 2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit 02.09.2019 bis 04.10.2019 öffentlich ausgelegt.
6. **Feststellungsbeschluss:** Die Gemeinde Thalmassing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.12.2019 die Flächennutzungsplan-Änderung in der Fassung vom 16.12.2019 festgestellt.

Thalmassing, den

.....
Erster Bürgermeister

...
(Gemeinde Thalmassing)
(Siegel)

7. Das Landratsamt Regensburg hat die Flächen-nutzungsplan-Änderung mit Bescheid vom AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

...
(Siegel)

8. Ausgefertigt:

Thalmassing, den

.....
Erster Bürgermeister...
(Gemeinde Thalmassing)
(Siegel)

9. Die Erteilung der Genehmigung der 4. Flächennutzungsplan-Änderung wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bauleitplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan ist damit rechtswirksam.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des geänderten Flächennutzungsplans einschließlich Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Thalmassing, den

.....
Erster Bürgermeister...
(Gemeinde Thalmassing)
(Siegel)

Hinweise: Die Verfahrensvermerke sind auf den Ausfertigungen der Bauleitpläne anzubringen.

A) Begründung

„Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen“ (§ 5 Abs. 1 BauGB).

„Landschaftspläne sind aufzustellen, sobald und soweit dies ... erforderlich ist, insbesondere weil wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsraum eingetreten, vorgesehen oder zu erwarten sind“ (aus § 11 Abs. 2 BNatSchG).

„Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlagen für Leben und Gesundheit des Menschen ... im besiedelten und unbesiedelten Bereich ... zu schützen, ...; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.“ (aus § 1 BNatSchG).

„Die Landschaftsplanung hat die Aufgabe, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den jeweiligen Planungsraum zu konkretisieren und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele ... aufzuzeigen, deren Entscheidungen sich auf Natur und Landschaft im Planungsraum auswirken können. ... einschließlich der sich daraus ergebenden Konflikte, die Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere zur Vermeidung, Minderung oder Beseitigung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, zum Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft ... sowie der Biotope, Lebensgemeinschaften und Lebensstätten der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten ...“ (aus § 9 BNatSchG - www.juris.de).

1. Gesetzliche Grundlagen

Der Bauleitplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

- BauGB (Baugesetzbuch)
- BauNVO (Baunutzungsverordnung)
- BayBO (Bayerische Bauordnung)
- GaStellV (Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze)
- PlanzV (Planzeichenverordnung)
- ROV (Raumordnungsverordnung)
- BayLplG (Bayerisches Landesplanungsgesetz)
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)
- BayNatSchG (Bayer. Naturschutzgesetz)
- BIMSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz)
- DSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz)
- BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz)
- BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung)
- WHG (Wasserhaushaltsgesetz)
- BayWG (Bayerisches Wassergesetz)

2. Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Belange des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts, die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes, sowie die Belange der Land- und Forstwirtschaft werden soweit erforderlich genauer im Umweltbericht behandelt.

Dieser Umweltbericht ist Teil der Begründung.

„Die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete stellen ausgewählte Räume dar, die aufgrund Art. 18 Abs. 2 Nr. 3 BayLPG im Regionalplan ausgewiesen werden, und in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt ...“. Den Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde wird im Verfahren besondere Bedeutung beigemessen, da ein Teilbereich des Änderungsbereich in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet liegt.

3. Ziel und Zweck der Planung, Voraussetzungen, Lage



Abbildung 1 – Lage des Baugebietes zu Regensburg und zur Autobahn (Bayern-Atlas Aug. 2018)

Der **Änderungsbereich** liegt am südlichen Ortsrand von Thalmassing, westlich und östlich angrenzend an die Kreisstraße R 10. Über die R 3 und die St 2143 in westliche Richtung erreicht man nach ca. 6 km die Autobahnauffahrt 46 der A 93. Regensburg liegt ca. 20 km nordwestlich entfernt. Nach Osten besteht über die Kreisstraße R 3 Anschluss an die B 15 Richtung Obertraubling (ca. 8 km) und Regensburg (ca. 17 km).

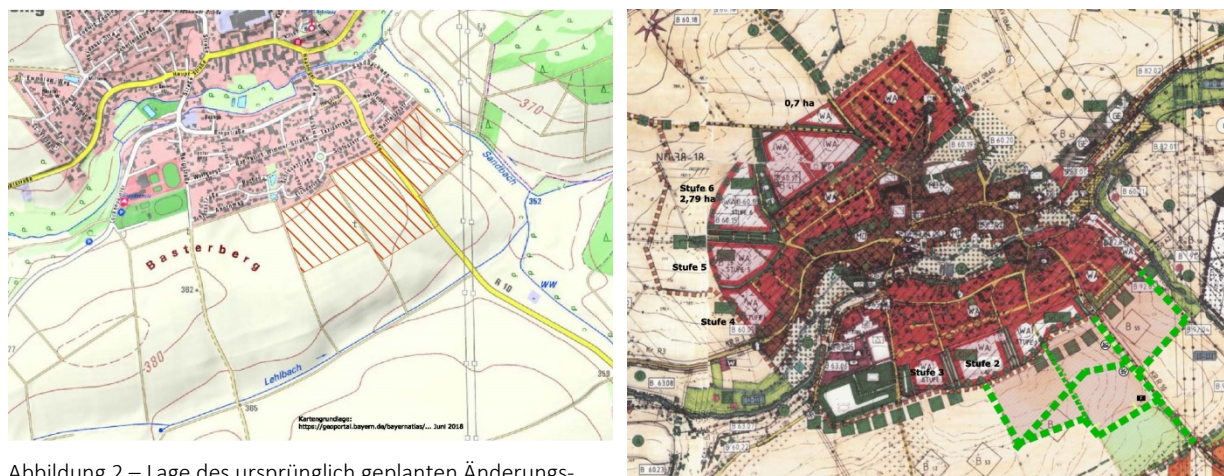


Abbildung 2 – Lage des ursprünglich geplanten Änderungsbereichs südlich Thalmassing

Auf Anraten der Regierung der Oberpfalz¹ wurde die ursprünglich enthaltene Flurnummer 152 aus dem ursprünglich ca. 171.847 m² großen Änderungsbereich genommen.

Der Änderungsbereich des Bauleitplanes umfasst ab dem Entwurf die Flurstücke 125, 133 Tfl. (Teilfläche Hausinger Straße), 134/1 Tfl., 135 Tfl., 136, 137, 138 Tfl. 144/1 Tfl. (Mühlweg) und 147/31 Tfl. (Eichenring) der Gemarkung Thalmassing. Er hat eine Gesamtfläche von ca. 120.300 m² (ca. 12,0 ha). Die genaue Lage ist auch aus dem Planteil ersichtlich.

Der Änderungsbereich wird zurzeit im Wesentlichen als Acker genutzt und ist im Flächennutzungsplan (FNP)² als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt (siehe Abbildung 3 und Planteil).

Der Änderungsbereich des Bauleitplans ist zusätzlich dargestellt als **„Sonstiges Sondergebiet ‚Naherholung‘: auch Flächen mit Nutzungsbeschränkungen (s. Bericht)“** (Darstellung: Umrandung durch orange Quadrate).

Der Gemeinderat der Gemeinde Thalmassing hat am 25.06.2018 in öffentlicher Sitzung die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen³. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 28.06.2018.

¹ In einem Gespräch am 07.05.2019 mit den Sachgebieten 24 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung und SG 34 Städtebau der Regierung der Oberpfalz wurde der Planung grundsätzlich zugestimmt, aber der Gemeinde empfohlen den Umfang der FNP-Erweiterung von 17 ha zurückzunehmen (zuviel auf einmal für die Gemeindegröße), und in einem ersten Schritt nur die FNP-Änd. für das Baugebiet (7,2 ha) und die östliche Erweiterung (4,8 ha) darzustellen; die westliche Erweiterung kann z.B. in fünf Jahren mit dann aktualisierten Bedarfs-Daten erneut geprüft werden.

² Gemeinsamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP / LP) der Gemeinden Alteglofsheim, Hagelstadt, Thalmassing / Teilplan Thalmassing – in der Fassung vom 07.11.1996

³ Auszug aus dem Sitzungsprotokoll der (öffentlichen) 52. Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Thalmassing am 25.06.2018



Abbildung 3 – Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan (FNP / LP) der Gemeinde Thalmassing – in der Fassung vom 07.11.1996.

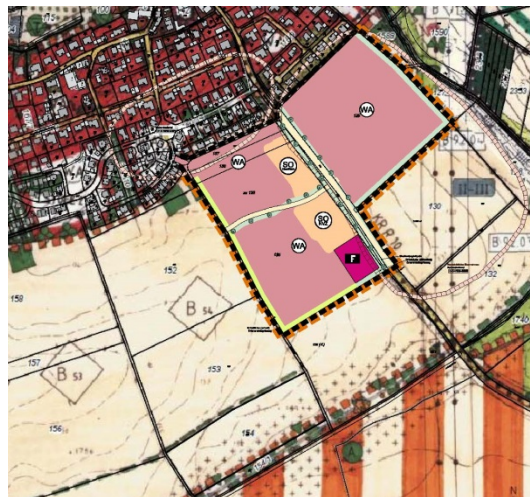


Abbildung 4 – Änderungsbereich der 4. FNP-Änderung ab dem Entwurf

3.1 Maßgebliche Grundgedanken und Leitziele

„Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden“ (BauGB § 1 Abs. 3).

Im Ort Thalmassing fehlen Geschäfte zur Nahversorgung (Lebensmittel ...), ebenso wie ein Treffpunkt im Ort (Gastronomie, Café oder ähnliches) und Flächen für Praxen, Physiotherapie und Ähnliches. Am bestehenden Standort fehlen der Feuerwehr Erweiterungsmöglichkeiten.

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist neben diesen Gründen die sehr hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Gemeinde Thalmassing (die noch vorhandenen freien Parzellen reichen für die Nachfrage nicht aus) und die Verfügbarkeit dieser relativ ortszentrumsnahen Fläche, im Anschluss an vorhandene Bebauung, mit Anbindung über die R 10 (Hausinger Straße) zum Ortszentrum sowie über Siedlungsstraßen zur Grundschule. Zu diesem Punkt siehe „Bedarfsbegründung und Prüfung der Möglichkeiten der Innenentwicklung nach § 1a BauGB“ ab Seite 13.

Zur Sicherung der Nahversorgung des Ortes und des Brandschutzes, sowie zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen plant die Gemeinde Thalmassing die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans wie folgt zu ändern:

Im Anschluss an vorhandene Wohngebiete (siehe Abgrenzung des Geltungsbereichs im Bebauungsplan M 1:1.000 und Übersichtslageplan oben) werden Teilbereiche mit der im Folgenden aufgelisteten Art der baulichen Nutzung dargestellt:

- „**Flächen für den Gemeinbedarf**“ (Feuerwehr) – nach §

- **„Sonstiges Sondergebiet“** (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO) **„SO NVZ“** mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum mit Einkaufsmarkt, Gastronomie und (eingeschränkt) gewerbliche Zwecke“.
Zulässig sind: Lebensmittelmarkt bis zu 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche, maximal zwei kleinflächige Märkte (Getränkemarkt ...), weitere Läden, Café, Gastronomie, Hackschnitzelheizung / Blockheizkraftwerk, nicht störende gewerbliche und freiberufliche Nutzungen, wie Büronutzung, Ausstellungsflächen, Beherbergungsgewerbe, Physiotherapie mit Fitnesszentrum, Praxen, Apotheke oder Fußpfleger.
Der Einkaufsmarkt soll überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen. (Im Bebauungsplan werden aus Immissionsschutzgründen genauere Vorgaben zur Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen gemacht.)
- **„Sonstiges Sondergebiet“** (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO) **„SO GesWoh“** mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, freiberufliche und (eingeschränkt) gewerbliche Zwecke“.
Zulässig sind: Wohnnutzung (einschließlich Apartments), betreutes Wohnen, Tagespflege, Dauerpflege, Physiotherapie mit Fitnesszentrum, Praxen, freiberufliche und nicht störende gewerbliche Nutzungen, wie zum Beispiel Arzt, Zahnarzt, Apotheke, Fußpfleger und Büronutzung, Nutzungen für den Gemeinbedarf, wie etwa Kindergärten.
Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel und Getränke, sowie Sortimente des Innenstadtbedarfs gemäß Anhang 2 des LEP Bayern mit mehr als 100 m² Verkaufsfläche sind nicht zulässig.

Die Erschließung der Baugebiete ist möglich und eine schnelle Umsetzung der Bebauung vorgesehen. Dabei soll von der Dringlichkeit her das Sondergebiet Nahversorger **„SO NVZ“** und die Flächen für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) mit den angrenzenden Wohngebieten – das Baugebiet „Am Mühlfeld“ - vorrangig verwirklicht werden. Zu diesem Zweck wurde ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabensträger abgeschlossen. Dabei ist zu beachten, dass das Baugebiet „Am Mühlfeld“ unbedingt als Einheit zu entwickeln ist, um eine bandartige Siedlungsentwicklung oder einen Standort „auf der grünen Wiese“ zu vermeiden, was den Zielen der Regionalplanung entgegenstehen würde.

Besonders große Anstrengungen zur Eingrünung sind erforderlich, auf Grund der Lage am Hang beziehungsweise Höhenrücken / Hügel, auf Grund der Lage eines Teilbereichs im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, und auf Grund des östlich des Sandbachs an den Änderungsbereich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes.

Den Stellungnahmen der entsprechenden Fachstellen (Naturschutzbehörde ...) wird auf Grund der genannten Punkte besondere Bedeutung beigemessen.

Zur **Lage des Nahversorgungszentrums** (Ziel 5.3.2): Die Gemeinde Thalmassing hat versucht im Ortskern ausreichend große Flächen für ein Nahversorgungszentrum zu erwerben; ein Grundstück Ecke Hauptstraße/ Wolkeringer Straße (1.800 m²) ist deshalb im Gemeindebesitz. Allerdings konnten geeignete zusammenhängende Flächen, deren Größe einem Nahversorger reicht, bisher nicht erworben werden; es bleibt also keine Alternative zur gewählten Lösung.

Um **Auswirkungen auf benachbarte und betroffene Gemeinden** (Markt Schierling) zu minimieren, wurden in den Festsetzungen des Bebauungsplans die zulässigen Nutzungen beschränkt [„Zulässig sind: Lebensmittelmarkt bis zu 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche, maximal zwei kleinflächige Märkte (Getränkemarkt ...)“], es wurden im „SO GesWoh“ weitere relevante Geschäfte ausgeschlossen [„Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel und Getränke, sowie Sortimente des Innenstadtbedarfs gemäß Anhang 2 des LEP Bayern mit mehr als 100 m² Verkaufsfläche sind nicht zulässig“], und es wurden im Wohngebiet weitere Läden / Nahversorger ausgeschlossen [„der Versorgung des Gebietes dienende Läden nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig“].

Bedarfsbegründung und Prüfung der Möglichkeiten der Innenentwicklung nach § 1a BauGB

I. Bevölkerungsentwicklung und Demographischer Wandel



Das Bayerische Landesamt für Statistik⁴ rechnet für den Landkreis Regensburg mit einem Bevölkerungswachstum von 7,5 % oder mehr im Zeitraum von 2014 bis 2034 <https://www.statistik.bayern.de/> (in der nebenstehenden Abbildung orange dargestellt – Ausschnitt aus „Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns* Veränderung 2034 gegenüber 2014 in Prozent“).

Abbildung 5 – Ausschnitt aus „Bevölkerungsentwicklung in den ... Städten und Landkreisen Bayerns ...“

Bis 2028 wird für die Gemeinde Thalmassing eine Zunahme der Bevölkerung von 3.331 (im Jahr 2014) um 279 Personen auf 3.610 prognostiziert, wobei ein Gleichbleiben des Bevölkerungsanteils unter 18, sowie der schwache Rückgang der 18- bis unter 65-Jährigen vor allem durch einen Anstieg der Anzahl der Personen in der Rubrik „65 oder älter“ von 454 auf 820 ausgeglichen wird (Zuwachs 44,6 %).

Datenblatt **Gemeinde Thalmassing**

Bevölkerungsstand 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.

Abbildung 6 – Datenblatt Thalmassing - Quelle: Demographie-Spiegel für Bayern S. 5

Bevölkerungsveränderung 2028 gegenüber 2014 in Prozent

Insgesamt	8,4
unter 18-Jährige	-0,1
18- bis unter 40-Jährige	-7,0
40- bis unter 65-Jährige	-1,5
65-Jährige oder Ältere	80,3

Abbildung 7 – Bevölkerungsentwicklung

„Schrumpfung, Alterung und Internationalisierung sind die drei Säulen des demographischen Wandels ...“ (Beiträge zur Statistik – A182C2 201551 – Demographie-Spiegel für Bayern bis 2028 Seite 10).

⁴ <https://www.statistik.bayern.de/> März 2019

Die Betrachtung der zuletzt veröffentlichten Prognosezahlen des Bayerischen Landesamtes für Statistik (vergleiche Demographie-Spiegel für Bayern: Gemeinde Thalmassing, Berechnungen bis 2031, herausgegeben im Juli 2019) lässt für die Gemeinde sogar eine noch positivere und dynamischere Einwohnerentwicklung erwarten. So soll laut **aktueller Prognose** die für das Jahr 2028 prognostizierte Einwohnerzahl von rund 3.610 bereits im Jahr 2022 erreicht werden und im Jahr 2028 um rund 100 EW (2028: 3.710 EW) überschritten sein.

Die oben genannten Zahlen sind aber jetzt schon nach Angaben der Gemeinde nicht mehr aktuell. So wird in der Prognose vom März 2019 für 2018 3.430 Personen genannt (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. ... Es vergeht kein Tag, an dem nicht nach einem Baugrundstück nachgefragt wird“ (aus der Bedarfsbegründung der Gemeinde Thalmassing vom 27.04.2018 – Herr Martin Riedl). So beträgt der Einwohnerstand per 30.06.2019 3.712 Personen, davon 3.562 mit Haupt- und einziger Wohnung und 150 mit Nebenwohnung.

Es ist zudem zu beachten: „In Deutschland hält der Trend zu größeren Wohnflächen pro Kopf an. ... Vor allem die Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte hat dazu geführt, dass die pro Kopf zur Verfügung stehende Wohnfläche größer geworden ist“⁵. Deshalb ist bei der Bedarfsberechnung auch ein zusätzlicher **Auflockerungsbedarf** zu berücksichtigen. „Zwischen 2011 und 2017 nahm die Zahl der Wohnungen in Deutschland um 3,3 % zu, während die Bevölkerung im gleichen Zeitraum um 3,1 % wuchs“ (Angaben des Umweltbundesamtes⁶).

Die Wohnfläche pro Kopf nahm in Deutschland zwischen 2011 und 2017 von 46,1 Quadratmetern (m²) auf 46,5 m² zu – trotz Zuwanderung, die nur vorübergehend in den Jahren 2015 und 2016 zu einem kleinen Rückgang der Pro-Kopf-Wohnfläche führte. Ein Grund dafür war die immer noch zunehmende Versorgung mit Eigenheimen und großen Wohnungen obwohl die Haushalte im Mittel immer kleiner und vor allem Ein-Personenhaushalte immer häufiger werden ... Im Mittel teilten sich 2017 nur noch zwei Menschen eine Wohnung, der Anteil der Ein-Personenhaushalte lag bei 41,8 %“ (ebenfalls Umweltbundesamt 01.04.2019).

Der **demografische Wandel** hat in Thalmassing auf Grund der Nähe zu Regensburg und zur Auffahrt 46 der Autobahn A93 und der damit relativ guten Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen bisher verhältnismäßig wenig zur **Abwanderung der (jüngeren und) mittleren Bevölkerungsschichten** geführt. Diese positive lokale Bevölkerungsentwicklung war nur möglich, weil in der Vergangenheit eine stetige Siedlungsentwicklung stattgefunden hat. Die ausgewiesenen Bauparzellen und die meisten Baulücken (Privatgrundstücke) sind zwischenzeitlich bebaut oder verkauft und werden in absehbarer Zeit bebaut (siehe Anlagen zur Bedarfsbegründung).

Die **positive lokale Bevölkerungsentwicklung** kann nur stabilisiert werden, wenn weiter Flächen auch für Einzel- und Doppelhausbebauung ausgewiesen werden. Gerade im Hinblick auf die Zunahme des Anteils älterer Bürger muss die **Nahversorgung gesichert** werden, und dies geht nur, wenn der Nahversorger nicht isoliert betrachtet oder realisiert wird. Der Nahversorger wird zu einem verstärkten Anwachsen der Bevölkerung führen, ohne weiteres Wachstum ist der langfristige Bestand des Nahversorgers nicht zu sichern.

Die Gemeinde Thalmassing will vor diesem Hintergrund ihre Siedlungspolitik konsequent fortsetzen und – neben der Sicherung der Nahversorgung – die in der Flächennutzungsplan-Änderung dargestellten Wohnbaugebiete nach und nach realisieren und wo dies nicht geht neue erschließen.

⁵ PRESSEMITTEILUNG Nr. 9/2013, Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB) - [www.bib-demografie.de/...](http://www.bib-demografie.de/)

⁶ Umweltbundesamt - <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche#textpart-2> - 01. April 2019

II. Bedarf für Flächenneuausweisungen für die kommenden 15 Jahre

Dass von den 15 ha „Baulandreserven“ (Stand 1997 – siehe Abbildung 9) aktuell keine Flächen zur Verfügung stehen, zeigt zusammen mit der großen Nachfrage, dass die ca. 12,0 ha große Erweiterung (einschließlich Sondergebiet und Gemeinbedarfsfläche, Wohnbauflächen zusammen ca. 9 ha) in Abschnitten durchaus realistisch ist, gerade wenn der positive Effekt einer Ansiedelung von Nahversorger, Seniorenwohnungen und betreutem Wohnen usw. berücksichtigt wird.

Der vom Bayerischen Landesamt für Statistik für das Jahr 2028 prognostizierte Wert von 3.610 Personen (prognostizierte Zuwachs ab 2019 von 150 Personen auf Basis nicht mehr aktueller Daten) muss mit diesem Hintergrund (bereits 2018 60 Personen mehr als prognostiziert) deutlich nach oben verschoben werden:

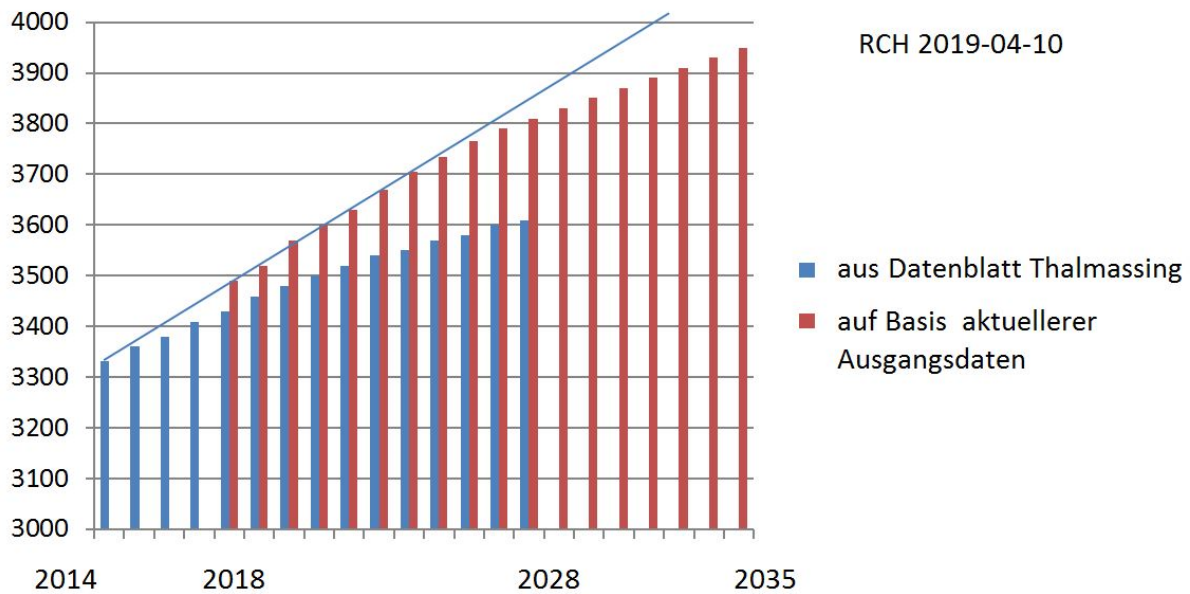


Abbildung 8 – Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Thalmassing (Prognose RENNER+HARTMANN Consult GmbH April 2019)

Wenn der Anstieg vom Wert aus dem Datenblatt des Bayerischen Landesamt für Statistik von 2014 zum tatsächlichen Wert im Jahr 2018 laut Gemeinde Thalmassing hochgerechnet wird, und eingerechnet wird dass die Kurve am Datenblatt flacher wird, gilt:

Auf Basis des bisherigen tatsächlichen Bevölkerungsanstiegs und der zusätzlichen Attraktivität durch das Nahversorgungszentrum und weitere Einrichtungen ist ein Anstieg um mindestens 440 Personen von 2018 bis 2035 realistisch.

III. Gegenüberstellung Reserveflächen - Bedarf



Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan von 1997

Abbildung 9 – theoretische Baulandreserven

➔ Baulandreserven



[https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/)

Abbildung 10 – Baugebiete Herdäcker und Herdweg

Die vom Landratsamt Regensburg in den Stellungnahmen vom 07. und 08.02.2019 als „ca. 15 ha“ „**Baulandreserven**“ genannten (WA-) Flächen im Flächennutzungsplan (Stand 1997 - Abbildung 9) sind zum Großteil schon als Baugebiete ausgewiesen und bebaut (Abbildung 10: 3622, Herdäcker + 3623, Herdweg – siehe hierzu auch den Anhang ab Seite 66). Die verbleibenden (Stufe 6 und 7) können zur Zeit nicht erworben werden und stehen für eine Umnutzung nicht zur Verfügung (ca. 27.900 m² am Mitterweg, und ca. 7.000 m² an der Wolkeringer Straße), bzw. stehen (Kellerweg) wegen der Nähe zu einem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb (Immissionen) nicht zur Verfügung. Somit stehen für den dringenden Wohnbedarf allein die Flächen der vorliegenden 4. Änderung des Flächennutzungsplans zur Verfügung.

Die im Anhang „Bedarfsnachweis - Auflistung“ aufgelisteten Flächen wären grundsätzlich geeignet, um einen Teil des Baulandbedarfs zu bedienen. Allerdings sind die Eigentümer dieser Flächen in der Regel nicht bereit die Flächen zu verkaufen (Genaueres siehe Auflistung im Anhang ab Seite 61). Die Schaffung und Erhaltung eines Nahversorgungszentrums kann nur mit der vorliegenden Planung gewährleistet werden.

Die **Potenziale der Innenentwicklung** sind ausgeschöpft:

Im für junge Familien attraktiven Hauptort gibt es in den bestehenden rechtskräftigen Baugebieten, sowie bei anderen bebaubaren Flächen wie etwa Brachflächen oder Baulücken im Innenbereich, zu wenige unbebaute, zu erwerbende Bauparzellen. Gebäudeleerstände und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten, die sich zur Befriedigung der Nachfrage eignen, sind nicht vorhanden bzw. können nicht erworben werden (siehe Aufstellung im Anhang ab Seite 61).

Nach den aktuellen Planungen der Gemeinde (Aufstellung Anhang Seite 67) werden bis 2035 ca. 12 ha mit ca. 310 Wohneinheiten realisiert. Davon ist aufgrund des Wandels der Altersschichtung ein sehr hoher Anteil an Einpersonenhaushalten anzusetzen.

Somit steht einem Bevölkerungsanstieg von mindestens 440 Personen von 2018 bis 2035 ein Anstieg um ca. 310 neue Wohneinheiten gegenüber.

Eine Feinsteuerung und nachträgliche Anpassung kann bei den späteren Baugebieten auf den Flurnummern 125 und – bei weiterem Bedarf – Fl.Nr. 152 erfolgen, etwa durch einen höheren Anteil an Grünflächen am Ortsrand bei geringerem Bedarf, oder bei höherem Bedarf durch stärkere Verdichtung in den ortsrandsferneren Bereichen.

3.2 Darstellungen im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan und ihre Bedeutung für die vorliegende Bauleitplanung

Darstellung im wirksamen FNP/LP

„Flächen für die Landwirtschaft“

Änderung des FNP/LP / Auswirkungen

In Bezug auf die Deckung des örtlichen Bedarfs an Flächen für die Nahversorgung des Ortes und für den Brandschutz, sowie für den Bedarf an Wohnbauflächen besteht dringender Bedarf. Andererseits gilt: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden“ (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Der **Verlust an landwirtschaftlichen Flächen** kann nicht ausgeglichen werden, ist hier aber im Interesse einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten „Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ (§ 1 Abs. 5 BauGB) alternativlos. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sollen die Bebauungspläne auch verdichtete Bauweisen vorsehen, soweit dies mit dem Orts- und Landschaftsbild vereinbar ist.

Darstellung im wirksamen FNP/LP

„Sonstiges Sondergebiet ‚Naherholung‘: auch Flächen mit Nutzungsbeschränkungen (s. Bericht)“ (Umrandung durch orange Quadrate). Hierzu steht im Textteil des FNP (ab Seite 38):

„... Das Sondergebiet soll gekennzeichnet sein durch

- fast ausschließlich Anlagen und Einrichtungen nichtbaulicher Art (Spazierwege, Radwege, Lehrpfad)
- Gebäude nur in ergänzender Funktion
- den Schutz der für die Erholung geeigneten Landschaftsbestandteile vor Überbauung, Zerstörung, Immissionen
- Verbesserung der natürlichen Erholungsqualitäten
- land- und forstwirtschaftliche Nutzung“ (FNP Seite 39).

Änderung des FNP/LP / Auswirkungen

„Sonstiges Sondergebiet ‚Naherholung‘ ... mit Nutzungsbeschränkungen ...“ (Umrandung durch orange Quadrate).

Bisher wurden wie beim angrenzenden **Sonstige Sondergebiet ‚Zentrale Einrichtungen für die Naherholung‘** keine Ziele des wirksamen FNP / LP umgesetzt mit Ausnahme des Ziels Erhalt der „land- und forstwirtschaftliche Nutzung“; zentrale Einrichtungen fehlen bislang ebenso wie keine Maßnahmen zur Verbesserung der natürlichen Erholungsqualitäten realisiert wurden. Grund: bislang fehlender Bedarf / fehlende Nachfrage.

In Bezug auf „Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen und zur Nahversorgung des Ortes“ hingegen besteht dringender Bedarf. Deshalb ändert die Gemeinde die Darstellung wie geplant. Auf Grund der geringen Dimensionen des Nahversorgers mit Café / Gastro sind nachteilige Auswirkungen auf zukünftige „Zentrale Einrichtungen für die Naherholung“ nicht zu erwarten.

Darstellung im wirksamen FNP/LP

„**Neu zu entwickelnde Grünzüge** im Ort zur Vernetzung Dorf – Landschaft (Erhalt und Neuanlage von Grünstrukturen auf öffentlichen und privaten Flächen“ (grüne Rechtecke).

Änderung des FNP/LP / Auswirkungen

Die vorhandenen Strukturen bleiben erhalten; **gliedernde Grünstrukturen mit Großbäumen** werden statt an den bisherigen Ortsrand **entlang des Höhenrückens** vorgesehen, um die optimale Wirkung für das Orts- und Landschaftsbild zu erzielen. Eine Ortsrandeingrünung am neuen, geplanten Ortsrand ist zusätzlich erforderlich. Weitere Durchgrünungsmaßnahmen in den Baugebieten sind vorzusehen. Die geplante Ausgleichsfläche schafft mit der Abfolge von Ortsrandeingrünung, Streuobstwiese, Hecken und Grünland im Wechsel, sowie naturnahen Bereichen am Lehelgraben für einen Grünzug weit hinein in das bisher nur auf dem Papier vorhandene Sondergebiet „Naherholung“.

Darstellung im wirksamen FNP/LP und Änderung des FNP/LP / Auswirkungen

Der dargestellte **Radwanderweg entlang der R 10** wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, sein Ausbau wird berücksichtigt (siehe Seite 24).

Darstellung im wirksamen FNP/LP und Änderung des FNP/LP / Auswirkungen

Die dargestellten **Bodendenkmale „B55“, „B54“ und „B53“** werden in dieser Begründung mit Umweltbericht bei Punkt „2.2 Schutzgut Boden und Fläche“ (ab Seite 51) behandelt. Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde; soweit erforderlich wird durch Grabungen im Vorfeld abgeklärt, ob Funde zu erwarten sind.

3.3 Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)⁷ gibt vor:

LEP „**1.2 Demographischer Wandel**“ „1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen“ (Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

Demographischer Wandel: Berücksichtigung / Anpassung der Planung siehe Begründung ab Seite 13.

LEP „**3.1 Flächensparen**“

„(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.“

„(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“

⁷ Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) - vom 22. August 2013, geändert durch Verordnung vom 21. Februar 2018 <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungs-programm-bayern-stand-2018/>

Der Umfang der geplanten Siedlungstätigkeit richtet sich vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen (siehe Kapitel „Bedarfsbegründung und Prüfung der Möglichkeiten der Innenentwicklung nach § 1a BauGB“ ab Seite 13). Mehrfamilienhäuser und Geschoss-(wohnungs-)bau sind vorgesehen (Bereiche B, D und E), darüber hinaus soll auch dem Bedarf nach Einfamilienhäusern nachgekommen werden.

LEP „3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung“

„(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“ (vgl. LEP S. 46). „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ... insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen ...“ (§ 1a Abs. 2 BauGB). Dabei sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu beachten, wie § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 3 ROG und Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLPlG.

Die vorliegende Planung entspricht den genannten Zielen und dem Ziel „Siedlung der kurzen Wege“, Potenziale der Innenentwicklung stehen aktuell nicht zur Verfügung, da wegen gegenläufiger Eigentümerinteressen eine gemeindlich geplante bauliche Nutzung auf den wenigen verbliebenen unbebauten Grundstücken nicht der Innenentwicklung zugeführt werden kann (siehe Kapitel „Bedarfsbegründung und Prüfung der Möglichkeiten der Innenentwicklung nach § 1a BauGB“ ab Seite 13).

LEP „3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot“:

„(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“

„(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“

Diese Grundsätze werden durch die vorliegende Bauleitplanung umgesetzt. Eine weitere Ortsabrundung unter Berücksichtigung von Einrichtungen wie Kindergarten und Grundschule, des hier möglichen Nahversorgungszentrum, sowie der vielen Höhenrücken rund um den Ort, findet sinnvollerweise in diesem Bereich statt. „Der vorliegende Bebauungsplan ist an eine vorhandene Siedlungsstruktur angebunden“ (Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz vom 25.02.2019 – Z: ROP-SG24-8314.11-187-2-3).

LEP „5.3.1 Lage im Raum“ (Nahversorgungszentrum)

„(Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.“

„Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2 ...“

Wie vorgegeben wird um eine Übereinstimmung mit den Zielvorgaben der Landesplanung zu erreichen

- die **Gesamtverkaufsfläche** des Nahversorgungsmarktes auf bis zu 1.200 m² und die Anzahl der kleinflächigen Märkte auf zwei beschränkt, sowie bezüglich des Sortiments festgesetzt, dass der Markt ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen soll.

LEP „5.3.2 Lage in der Gemeinde“

„(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.“

Zur **Lage des Nahversorgungszentrums**: Die Gemeinde Thalmassing hat versucht im Ortskern ausreichend große Flächen für ein Nahversorgungszentrum zu erwerben; ein Grundstück Ecke Hauptstraße/ Wolkeringer Straße (1.800 m²) ist deshalb im Gemeindebesitz. Allerdings konnten geeignete zusammenhängende Flächen, deren Größe einem Nahversorger reicht, bisher nicht erworben werden. Ein anderer Standort innerhalb des Baugebietes hat bezüglich Immissionen auf bestehende Bebauung Nachteile. Es gibt deshalb keine Alternative zum aktuell geplanten Standort.

Im **Regionalplan Region Regensburg (11)**⁸ werden als fachliche Ziele für das Siedlungswesen u. a. festgelegt:

- „Eine bedarfsgerechte Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs soll gewährleistet werden“ (B IV 2.4 - B IV Ziele Seite 48).
- 1 Siedlungsstruktur „Die Siedlungsstruktur in der Region soll unter Wahrung ihrer Vielfalt und Gliederung weiterentwickelt werden. Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit deren Größe, Struktur, Ausstattung und Funktion erfolgen und grundsätzlich eine organische Entwicklung ermöglichen.“ (B II 1 Seite 33)
- „Dörfliche Siedlungsstrukturen von landschaftsprägender oder landschaftstypischer Eigenart sollen möglichst erhalten werden. Sanierungsmaßnahmen und neue Siedlungsgebiete sollen auf gewachsene Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht nehmen.“ (B II Ziele 2.2 Seite 34)
- 1.3 „In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Siedlungstätigkeit vor allem auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt sowie auf die Erfordernisse der Erholung und des Fremdenverkehrs besondere Rücksicht nehmen.“ (Regionalplan Region Regensburg vom April 2003, Ziff. II Siedlungswesen, S. 33 - B II 1.3). „Gebiete, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt, werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen. [...]. Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden bestimmt: [...] Waldgebiete des Unterbayerischen Tieflandes südlich von Regensburg [.. .]“ (B I 2).

Der östliche Teil des Änderungsbereichs befindet sich im **„Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet“** Nr. 18 „Waldgebiete des Unterbayerischen Tieflandes südlich von Regensburg“ (östlich der Kreisstraße R10), siehe auch Abbildung 17 auf Seite 34.

Für die Ausweisung des Vorbehaltsgebietes Nr. 18 waren im Wesentlichen folgende Gründe bestimmend: „Im Bereich des Tertiären Hügellandes und seines Übergangs zum Gäuboden sind Waldbereiche flächenmäßig gering vertreten. Als ökologische Ausgleichsfläche wie als Erholungsgebiet kommt dem Wald daher besondere Bedeutung zu. Der Naherholungsverkehr bedarf dabei im Stadtumland einer gewissen Lenkung. Die Verbindung der Waldgebiete durch den teilweise naturnahen Lauf der Pfatter erhöht deren Wirksamkeit (ökologische Vernetzung).“ (Regionalplan Region Regensburg vom April 2003, BI Begründung zu 2, S. 133).

In einem **Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet** kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung besonderes Gewicht zu; der Stellungnahme der Naturschutzbehörden ist bei der Abwägung besonderes Gewicht beizumessen.

⁸ Regionalplan Region Regensburg (11) – Stand Oktober 2011 - in Kraft getreten am 1. März 1988 - Fassung gemäß Zweiter Verordnung zur Änderung des Regionalplans Region Regensburg vom 26.01.2011 und Vierter Verordnung zur Änderung des Regionalplans Region Regensburg vom 19. Mai 2011 - www.region-regensburg.de - <http://www.region11.de/regionalplan11.php?a=self>

Thalmassing liegt im **Nahbereich** des Unterzentrums „Doppelort“ Köfering-Alteglöfsheim (Regionalplan Karte „Zentrale Orte und Nahbereiche“⁹).

Auf Grund der geringen Dimensionen des geplanten Nahversorgers mit Café / Gastro, sowie der sonstigen gewerblichen Nutzungen (geregelt durch begrenzende Festsetzungen,) sind nachteilige Auswirkungen auf Zentrale Einrichtungen des Unterzentrums Köfering-Alteglöfsheim nicht zu erwarten. Dies gilt auch für das Unterzentrum Schierling und das Mittelzentrum Neutraubling (siehe hierzu auch **„Auswirkungen auf benachbarte und betroffene Gemeinden“** auf Seite 12).

„Aus landesplanerischer Sicht erscheint die Realisierung eines großflächigen Lebensmittelmarktes (mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 1.200 m²) sowie von bis zu zwei kleinflächigen Märkten unproblematisch“ (aus der Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz vom 25.02.2019 – Z: ROP-SG24-8314.11-187-2-3). Um die zentralörtliche Funktion etwa von Schierling nicht zu beeinträchtigen, werden im Bebauungsplan begrenzende Festsetzungen gemacht.

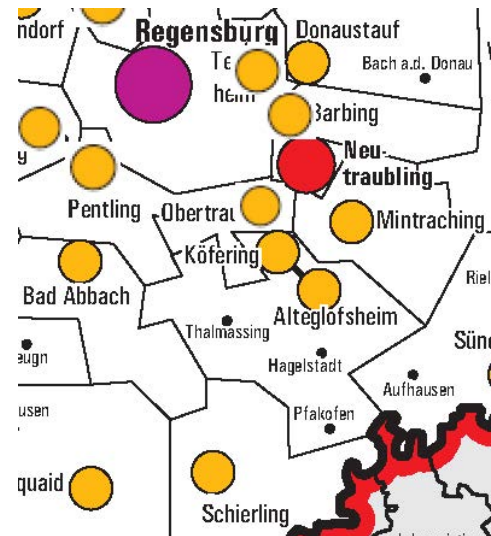


Abbildung 11 – Ausschnitt aus der Karte „Zentrale Orte und Nahbereiche“ im Regionalplan

Weitere Angaben über die Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) finden sich in verschiedenen Kapiteln des Berichts mit Umweltbericht; in Kapitel „1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung“ ab Seite 32 des Umweltberichts wird die Berücksichtigung dieser Ziele behandelt.

3.4 Schutzgebiete

Wasserschutzgebiete, FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete oder Naturschutzgebiete befinden sich nicht im Änderungsbereich: siehe hierzu den Umweltbericht ab Seite 36.

Zum Bodendenkmalschutz siehe den Umweltbericht bei Punkt „2.6 Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter“ (ab Seite 50).

3.5 Schutzzonen

Aus dem Flächennutzungsplan Seite 48: „Durch das Gemeindegebiet ... führen zwei 110 kV-Hochspannungsleitungen der OBAG, die mit ihren Schutzzonen von 22,5 m ab Achse ... dargestellt sind. ... Im Flächennutzungsplan sind die 20 kV-Freileitungen mit ihren Schutzzonen von beiderseits 8 m eingetragen. Nachrichtlich übernommen ...“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird von diesen Schutzzonen nicht berührt. Entlang der Kreisstraße R 10 ist eine Anbauverbotszone von 15 m ab Fahrbahnrand zu beachten und wird in die Festsetzungen übernommen.

⁹ Regionalplan der Region Regensburg (11)

http://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/leistungen/regionalplanung/regionalpl11/r11_zo_nb.pdf bzw.
http://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/leistungen/regionalplanung/regionalpl11/reg_pl_all.htm

3.6 Informelle Planungen wie Entwicklungs- oder Rahmenpläne:

Gewässerentwicklungsplan

Im **Bestandsplan** des „Gewässerentwicklungsplan Thalmassing Gew. III“¹⁰ werden die vom Bauleitplan betroffenen Gewässer wie folgt charakterisiert:

- **„Lehlbach: km 0,00 bis 2,80**
 - naturferne, begradigte Linienführung
 - Ackernutzung bis nah ans Ufer => fehlende Pufferzone
 - intensive Ackernutzung
 - Stoffeintrag ins Gewässer
 - hohe Erosionsgefahr wegen hoher Geländeenergie
 - fehlende uferbegleitende Gehölzstrukturen
- **„Sandbach: km 0,00 bis 1,53**
 - + abschnittsweise uferbegleitende Gehölzstrukturen, teilweise als Biotop ausgewiesen
 - + teilweise Grünlandnutzung / Brache
 - + relativ natürlicher Verlauf
 - z.T. Beeinträchtigung durch intensive Ackernutzung bis an den Bach
 - fehlende oder zu schmale Pufferzone

Im **Maßnahmenplan** des „Gewässerentwicklungsplan Thalmassing Gew. III“ werden die folgenden Maßnahmen aufgelistet beziehungsweise dargestellt:

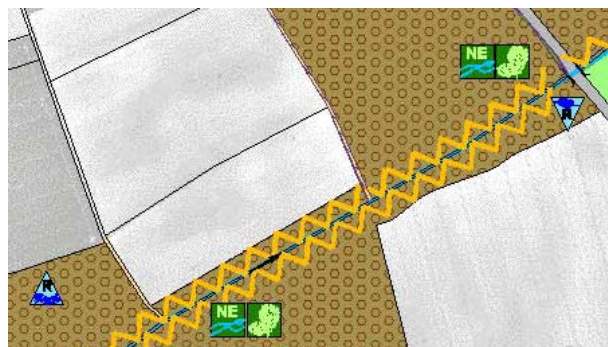


Abbildung 12 – Ausschnitt aus dem Gewässerentwicklungsplan – Plan Nr. 3331-6.7 „Maßnahmen: Sandbach, Lehlbach ...“

- **„Lehlbach: km 0,00 bis 2,80**
 - > beidseitige Anlage und langfristige Sicherung von Pufferstreifen, 10 m breit wegen hoher Geländeenergie
 - > naturnahe Entwicklung innerhalb der Pufferzone: Uferabflachungen, Erhöhung der Breiten- und Tiefenvariabilität, Verstärkung der Laufkrümmung, Flachwasserzonen, Strömungsvielfalt
 - > Anlage von Rückhalte- und Absetzbecken / Wasserrückhaltung an den Gewässern III Ordnung
 - > lückige Ufergehölzneupflanzung
 - > erosionsmindernde Maßnahmen auf den Ackerstandorten
- **„Sandbach: km 0,00 bis 1,53**
 - > Anlage und langfristige Sicherung von Pufferstreifen, in Bereichen mit Ackernutzung, 10 m breit (mind. 5 m)
 - > Pflege und Schutz des bestehenden Gehölzsaums (v.a. Biotope)
 - > Umwandlung der Ackerflächen in der Aue in extensives Grünland
 - > Extensivierung und Sicherung der Grünlandnutzung in der Aue

Diese Grundsätze werden soweit möglich durch die vorliegende Bauleitplanung umgesetzt (Ausgleichsflächen).

¹⁰ Gewässerentwicklungsplan Thalmassing Gew. III – FLU PLANUNGSTEAM Regensburg von 2004 – M 1:5000

4. Erläuterung und Bewertung der in Betracht gezogenen Alternativen für die städtebauliche Entwicklung, für den Standort einzelner wichtiger Einrichtungen oder für wichtige Hauptverkehrszüge, Nullvariante

Als Alternativen zur Ausweisung der Bauflächen in der vorliegenden Fassung wurden folgende Möglichkeiten geprüft:

1. Keine Neuausweisung des Baugebietes und Belassen der Flächen im jetzigen Zustand: Dies führt zur Inanspruchnahme weniger geeigneter Flächen oder dazu, dass die Gemeinde die „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ und „die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen“ nicht ausreichend berücksichtigt. Besonders die Nahversorgung der Bevölkerung ist dann nicht gesichert, die Feuerwehr muss auf weniger geeignete Standorte ausweichen. Es wurden Alternativen geprüft, die aus Sicht der Feuerwehr schwerwiegende Nachteile haben (keine ausreichende Fläche und Erweiterungsmöglichkeiten).

Die Nutzung der Gesamtfläche wie bisher als „**Sonstiges Sondergebiet ‚Naherholung‘: auch Flächen mit Nutzungsbeschränkungen (s. Bericht)“ (Entwicklungsflächen)** scheitert an der mangelnden Umsetzung und der bisher fehlenden Nachfrage nach den angedachten Einrichtungen des **Sonstigen Sondergebietes ‚Zentrale Einrichtungen für die Naherholung‘**. Die gewünschte Konzentration der Naherholungsaktivitäten in den Gemeinden Alteglofsheim / Hagelstadt / Thalmassing auf diesen zentralen Naherholungsbereich ist bis Dezember 2019 nicht erfolgt.

Eine Reduzierung dieser Naherholungs-Bereiche zu Gunsten des Nahversorgungszentrums, der Flächen für die Feuerwehr, sowie der dringend erforderlichen Wohnbebauung mit ergänzenden Einrichtungen scheint deshalb geboten. Die Ausgleichsflächen bieten die Möglichkeit dort Ziele des „**Sonstiges Sondergebiet ‚Naherholung‘: auch Flächen ...**“ zu verwirklichen.

2. Nahversorgungszentrum im Ortskern:

Die städtebauliche Entwicklung soll nach § 1 Absatz 5 Satz 3 des Baugesetzbuchs „vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“. Dies kann hier nicht erfolgen, da geeignete Flächen fehlen (siehe ab Seite 13).

Die Gemeinde Thalmassing hat versucht im Ortskern ausreichend große Flächen für ein **Nahversorgungszentrum** zu erwerben; ein Grundstück Ecke Hauptstraße/ Wolkeringer Straße (1.800 m²) ist deshalb im Gemeindebesitz. Allerdings konnten geeignete zusammenhängende Flächen, deren Größe einem Nahversorger reicht, bisher nicht erworben werden. Ein anderer Standort innerhalb des Baugebietes am bisherigen Ortsrand hat bezüglich Immissionen auf bestehende Bebauung und der schwierigen Zufahrt Nachteile. Es gibt somit keine Alternative zum aktuell geplanten Standort des Nahversorgungszentrums.

Die geprüften Alternativen haben aus verschiedenen Gründen Nachteile gegenüber der gewählten Lösung, während bei den Umweltauswirkungen keine Vorteile bestehen. Alternative Standorte etwa für das Nahversorgungszentrum führen voraussichtlich nicht zu einer geringeren Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen, da keine Standorte verfügbar sind, für die eine Innenentwicklung erfolgen kann.

Die in der vorliegenden Planung vorgesehene Nutzungsänderung im Änderungsbereich ist aus städtebaulicher Sicht alternativlos, verträglich und sinnvoll, wenn die Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter halten sich dann innerhalb vertretbarer Grenzen und gravierende Beeinträchtigungen sind dann nicht zu erwarten.

Bereiche mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter stehen in der Gemeinde nicht

zur Verfügung, wie die Nachfrage nahelegt gilt das auch für die Nachbargemeinden. Deshalb sind die vorliegenden geplanten Darstellungen sinnvoll und im Hinblick u.a. auf städtebauliche, naturschutzfachliche und landschaftsästhetische Gesichtspunkte als alternativlos zu bewerten.

5. Rad-, Wander- und Fußwegeverbindungen

Für die Erschließung eines Gebietes und die Anbindung an die Umgebung sind nicht nur die Straßen von Bedeutung: Rad- und Fußwege sind nicht allein für die Erholungsnutzung sondern neben dem ÖPNV (siehe Seite 26) auch für die Mobilität von Personengruppen ohne KFZ wichtig.



Abbildung 13 – Radwege (grün) und Wanderwege (orange); Kartengrundlage: Luftbild aus BayernAtlas, geoportal.bayern.de

Die unmittelbar östlich der geplanten Bebauung angrenzende Kreisstraße R 10 dient als regionaler Radwanderweg im Landkreis Regensburg, der Bau eines getrennten Rad- und Fußweges ist beabsichtigt. Etwa 600 m westlich bzw. südlich verläuft der Fernwanderweg „Wolfgangweg“ (siehe Abbildung 13 oben). Südlich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes östlich der R10 verläuft ungefähr von der geplanten Anbindung der Baugebiete an die R 10 ein Wirtschaftsweg Richtung Sandbach. Am westlichen Rand des Änderungsbereichs und in Verlängerung des Mühlwegs, sowie in Verlängerung des Sandbachwegs am östlichen Rand des Änderungsbereichs befinden sich landwirtschaftliche Wirtschaftswegen – alle mit Bedeutung für Spaziergänger.

Die vorhandenen Wegeverbindungen bleiben erhalten und von den Planungen unbeeinträchtigt, geplante zusätzliche Rad- und Fußwege ergänzen die vorhandenen.

Dabei sind folgende wichtige **Wegeverbindungen / Problemstellen / Defiziträume** zu beachten:

Eine Verlängerung des Wirtschaftswegs vom Sandbach bis zur geplanten Anbindung der

Baugebiete an die R 10 quer durch die Baugebiete – kombiniert mit einem Grünzug mit Hochstamm-Bäumen bis zum Hochpunkt am Basterberg und darüber hinaus wäre sinnvoll. Anbindungen des Rad- / Fusswege- und Straßennetzes in den neuen Baugebieten an Schloßstraße und Eichenring ist anzustreben. Diese Anbindungen sind teilweise durch die Bebauungspläne am bestehenden Ortsrand vorgegeben.

Eine Funktion als (Rad- und) Fußwege haben auch die (zu erhaltenden) (Wirtschafts-) Wege am bisherigen südlichen Ortsrand.

6. Öffentliche Infrastruktureinrichtungen, Spielplätze, öffentliche Grünanlagen

Anders als Städte haben kleinere, nicht zentrale Orte wie Thalmassing keinen Bedarf an öffentlichen Grünanlagen (Parkanlagen), sofern Grünstrukturen wie die innerörtliche Pfatterraue oder (auch nicht öffentliche) Grünflächen und Wege entlang von Bächen (Sandbach, Lehlgraben) wichtige Funktionen dieser öffentlichen Grünanlagen erfüllen.

Ergänzend ist das Angebot an Sportplätzen und sonstigen für die Freizeit wichtigen Einrichtungen hierfür entscheidend, sowie die gute Erreichbarkeit von Wäldern und sonstigen strukturreichen Landschaftsbereichen wie der Pfatterraue nordöstlich von Thalmassing sowie dem Landschaftsschutzgebiet östlich des Sandbachs.

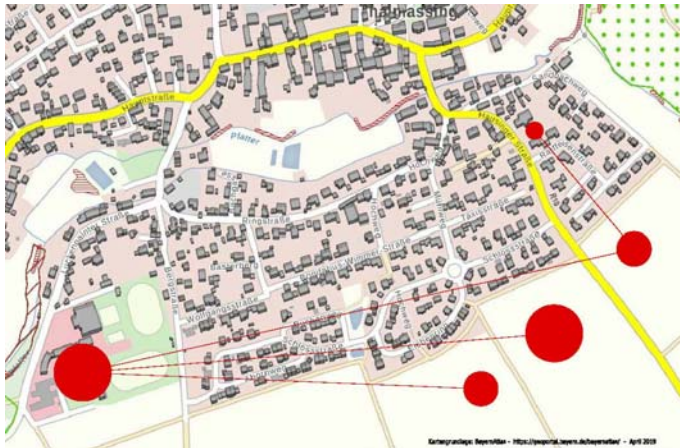
Spielplätze

Ein Kleinkinderspielbereich am Café beim Nahversorger ist geplant. Dieser private Spielplatz wird allgemein zugänglich bleiben (nicht vermietet). Der gemeindeeigene Spielplatz am Eichenring im Nordwesten an das Baugebiet angrenzend wird ertüchtigt.

Der zentrale Wasserspielplatz in der Luckenpainter Straße 4 in Thalmassing ist ca. 800 m vom Spielplatz am Eichenring entfernt und hält Sandkasten, Rutsche, Schaukel, Klettergerät, Wasserspiel, Nestschaukel, Spielhaus, sowie Karussell vor (Quelle: [https://www.spielplatznet.de/spielplatz/15712/Thalmassing/Luckenpainter Straße](https://www.spielplatznet.de/spielplatz/15712/Thalmassing/Luckenpainter_Straße)).

Kindergarten, Grundschule

„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 anderen das Bonifaz-Wimmer-Kinderhaus mit der Kath. Pfarrkirchenstiftung Thalmassing als Träger in der Hausinger Straße 6“ (aus der Begründung zur „Änderung Deckblatt Nr. 5 in der Fassung vom 04.02.2019“ des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Thalmassing, Ing.büro Wöhrmann, <http://www.thalmassing.de/wirtschaft-und-bauen/bauleitplanung-bebauungs-und-flaechennutzungsplaene/>). Davon ist das Bonifaz-Wimmer-Kinderhaus in einen Neubau in der Luckenpainter Straße bei der Grundschule umgezogen.



Beide Kindergärten, sowie die Grundschule können von den neuen Wohngebieten aus gut zu Fuß erreicht werden, teilweise ohne Hauptverkehrsstraßen zu queren.

Abbildung 14 – Erreichbarkeit von Kindergärten und Grundschule

Bei einem weiteren Ansteigen des Bedarfs ist eine Nutzung eines Winkelgebäudes im Bereich „B“ des Bebauungsplans „Am Mühlfeld“ als Kindergarten möglich (in einer anderen Gemeinde ist dies nach Angaben des Bauträgers für diesen Bautyp bereits erfolgt). Hier ist es sinnvoll die Entwicklung des Bedarfs abzuwarten, solange dies die Gebäudeplanung zulässt. Bei nachlassendem Bedarf hat die Gemeinde bei einem angemieteten Gebäude keinen leerstehenden Kindergarten, der Bauträger kann eine Umnutzung durchführen.

7. Öffentlicher Personennahverkehr

ÖPNV: Haltestellen des RVV (Regensburger Verkehrsverbund) liegen in der Hauptstraße und der Hausinger Straße, zusätzliche sind in der Hausinger Straße zwischen dem neuen Anschluss der Baugebiete an die R 10 und dem bestehenden Ortsrand angedacht.

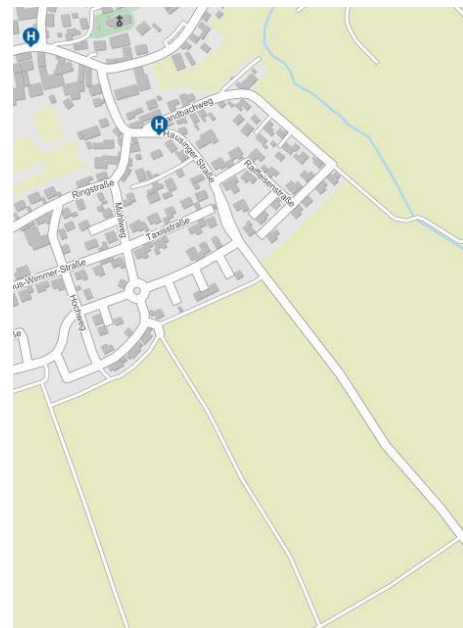


Abbildung 15 – vorhandene ÖPNV-Haltestellen

8. Erschließung und Entwässerung

Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt beim westlichen Teil der Bebauung über eine Anbindung an die Hausinger Straße (R 10); eine weitere Anbindung an den „Eichenring“ (und weiter über die Schloßstraße oder den Mühlweg an die Hausinger Straße) gewährleisten, dass etwa auch bei Unfällen oder Bauarbeiten noch mindestens eine Anbindung funktioniert.

Wasserversorgung, Energieversorgung, Telekommunikation, Abwasser- und Abfallentsorgung

Erschließung und Entwässerung sind gesichert:

Die **Stromversorgung** erfolgt über Erdverkabelung durch die Bayernwerk AG.

Der Anschluss an die bestehende örtliche **Wasserversorgung** ist jederzeit möglich. Der Anschluss erfolgt über das bestehende Ortsnetz.

Das **häusliche Schmutzwasser** des geplanten Gebietes kann ordentlich an die Schmutzwasserkanalisation des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal (AZV) angeschlossen werden (Trennsystem). Das Planungsgebiet ist durch keinen Kanal erschlossen, daher besteht gemäß § 4 Abs. 2 EWS derzeit kein Anschlussrecht für dieses neue Baugebiet, was zur Folge hat, dass gemäß § 5 EWS auch kein Anschluss- und Benutzungszwang besteht. Es besteht jedoch die Möglichkeit, ein Anschluss- und Benutzungsrecht (besonderes Benutzungsrecht) durch Abschluss einer Sondervereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer / Erschließungsträger und dem Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal zu schaffen. Eine Sondervereinbarung (besonderes Benutzungsrecht) mit dem privaten Erschließungsträger, die regelt wie die Erschließung durchzuführen ist und wer die hierfür anfallenden Kosten trägt, ist erforderlich, da ansonsten für die betroffenen Flurstücke im Bereich des Bebauungsplans kein Anschluss- und Benutzungsrecht besteht (Quelle: Stellungnahmen des AZV Pfattertal vom 22.01.2019).

Ein Anschluss der **Niederschlagswasserkanalisation** an die Kanalisation des AZV Pfattertal ist aus hydraulischen Gründen nicht möglich. Die Entsorgung des auf befestigten Oberflächen anfallenden Niederschlagswassers ist als eigenständige Abwasseranlage zu planen. Hierfür sind Regenrückhaltebecken am Lehlbach mit Notüberlauf in den Lehlbach geplant (siehe auch Umweltbericht zum Bebauungsplan).

Möglicherweise zusätzlich erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen sind im Zuge der weiteren Planungen zu beantragen.

Das Oberflächenwasser der Parzellen sollte, wenn möglich, über die belebte Bodenzone versickert werden. Die entsprechenden Regelwerke und Vorschriften sind dabei zu beachten. Dritte dürfen durch die Versickerung nicht beeinträchtigt werden.

Die **Müllentsorgung** ist sichergestellt durch die Abfallentsorgung des Landkreises Regensburg. Sämtliche Straßen sind für die Befahrung mit vierachsigen Müllfahrzeugen auszulegen. Wo erforderlich, sind Mülltonnenstellplätze an anfahrbaren Stellen vorzusehen.

9. Klima im Siedlungsbereich

„Um ein gesundes Klima im Siedlungsbereich zu erhalten, die Aufheizung der Luft zu vermindern und Luftverunreinigungen abzubauen, muss ein möglichst ungehinderter Luftaustausch mit der freien Landschaft gewährleistet sein.

Besondere Bedeutung für die Frischluftzufuhr in den Siedlungsbereichen kommt hierbei der Kaltluft zu. Kaltluft entsteht über Wiesen (bei Nacht) und Wäldern (bei Tag) und fließt zu den tieferen Stellen des Geländes. Hindernisse wie z.B. ungünstig angeordnete Gebäude führen zum Kaltluftstau und mindern den Luftaustausch. Täler und Hangeinschnitte, die den Kaltluftstrom in den Siedlungsbereich lenken, sollten daher von Hindernissen wie z.B. größeren Baukörpern quer zur Strömungsrichtung freigehalten werden (vgl. LEP¹¹ G 7.1.4 mit 3.3). Da hier die Täler und größere Siedlungsflächen (verdichtete Räume) nicht betroffen sind, stehen diese Grundsätze der Planung nicht entgegen.

10. Artenschutzrecht und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren ist wie bei allen Eingriffsvorhaben zu prüfen, in wieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) sowie den nur nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Der Geltungsbereich ist ein verhältnismäßig kleiner Teil einer großflächigen, einförmigen Agrarlandschaft, so dass davon ausgegangen werden kann, dass keine (Teil-) Lebensräume von geschützten Arten beseitigt werden, die für das Überleben der geschützten Arten Voraussetzung sind.

Es ist sicherzustellen, dass (Erschließungs-) Maßnahmen nicht zur Brutzeit stattfinden und die weiteren im Umweltbericht zum Bebauungsplan genannten Vorgaben eingehalten werden – dann können Arten wie Feldlerche, Kiebitz oder Wachtel auf gleichwertige Lebensräume im Landschaftsraum ausweichen.

Weiterführende Untersuchungen (saP) würden zu keinem anderen Ergebnis kommen und sind deshalb – nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde - nicht nötig. Entsprechend den Ausführungen im Umweltbericht werden insgesamt keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen, wenn die genannten Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden.

Genauere Ausführungen zu diesem Themakomplex finden sich im Umweltbericht, der eine Grundlage des Bauleitplans und Teil der Begründung ist.

¹¹ Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) - vom 22. August 2013, geändert durch Verordnung vom 21. Februar 2018

11. Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ...“ in der Abwägung zu berücksichtigen. „Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Darstellungen ...“.

Die Kommune soll die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich halten und unvermeidbare Eingriffe ausgleichen. Es ist nachzuweisen, auf welche Art den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen wird. Hierzu sind besonders grünordnerische Maßnahmen innerhalb des jeweiligen Baugebiets geeignet, die auch dazu beitragen den notwendigen Ausgleich zu minimieren.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird ausführlicher im Umweltbericht zu dieser Begründung behandelt. Hier sind neben den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen, auch Aussagen zu Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichsflächen zu finden.

12. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden „die erheblichen Umweltauswirkungen“ zu überwachen, „die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln“ und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Maßnahmen zum Monitoring sind laufend durchzuführen und nach Umsetzung der Bebauung in einem abschließenden Bericht zu dokumentieren.

Da diese geplante Flächennutzungsplan-Änderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen (der vorbereitende Bauleitplan / FNP schafft anders als der Bebauungsplan kein Baurecht).

13. Anhang

Im Anhang zur Begründung finden sich der Umweltbericht, sowie Anlagen zur Bedarfsbegründung.

Aufgestellt, 16. Dez. 2019

RENNER + HARTMANN CONSULT GMBH

Ingenieurbüro für Bau- und Umweltechnik

Marienstraße 6 - 92224 Amberg

Tel.: 09621/4860-0 Fax: 09621/4860-49

Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. (FH) Hans-Jürgen Tiefel

info@renner-consult.de - www.renner-consult.de

2.2__FNP-LP-Änd_Begründung-mit-Umweltbericht_16Dez2019.docx

B) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB

Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, ergänzte Fassung vom Januar 2007. „Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung“ (BauGB § 2a Satz 3). Das gemeinsame Inhalts- und Abbildungsverzeichnis für textliche Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht befindet sich am Anfang der Begründung.

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der Änderungsbereich liegt am südlichen Ortsrand von Thalmassing, westlich und östlich angrenzend an die Kreisstraße R 10. Über die R 3 und die St 2143 in westliche Richtung erreicht man nach ca. 6 km die Autobahnauffahrt 46 der A 93. Regensburg liegt ca. 20 km nordwestlich entfernt. Nach Osten besteht über die Kreisstraße R 3 Anschluss an die B 15 Richtung Obertraubling (ca. 8 km) und Regensburg (ca. 17 km).

Im Ort Thalmassing fehlen Geschäfte zur Nahversorgung (Lebensmittel ...), ebenso wie ein Treffpunkt im Ort (Café ...) und Flächen für Praxen, Physiotherapie und Ähnliches - der Bedarf nach ortsnahen Angeboten im Bereich Gesundheit, Pflege ist bisher nicht gedeckt. Am bestehenden Standort fehlen der Feuerwehr Erweiterungsmöglichkeiten.

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist neben diesen Gründen die sehr hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Gemeinde Thalmassing (die noch vorhandenen freien Parzellen reichen für die Nachfrage nicht aus) und die Verfügbarkeit dieser relativ ortszentrumsnahen Fläche, im Anschluss an vorhandene Bebauung, mit Anbindung über die R 10 (Hausinger Straße) zum Ortszentrum sowie über Siedlungsstraßen zur Grundschule. Zu diesem Punkt siehe „Bedarfsbegründung und Prüfung der Möglichkeiten der Innenentwicklung nach § 1a BauGB“ in der Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung.

Zur Sicherung der Nahversorgung des Ortes und des Brandschutzes, sowie zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen plant die Gemeinde Thalmassing die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Mühlfeld“.

Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans werden wie folgt geändert: Im Anschluss an vorhandene Wohngebiete (siehe Abgrenzung des Geltungsbereichs im Bebauungsplan M 1:1.000 und Übersichtslageplan oben) werden Teilbereiche mit der im Folgenden aufgelisteten Art der baulichen Nutzung dargestellt:

- **„Flächen für den Gemeinbedarf“** (Feuerwehr) – nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- **„Allgemeines Wohngebiet“** (§ 4 Abs. 1 und 2 BauNVO), mit Bereichen für Einfamilien- und Doppelhäuser, sowie für flächensparendes Bauen (Mehrfamilienhäuser),
- **„Sonstiges Sondergebiet“** (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO) **„SO NVZ“** mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum mit Einkaufsmarkt, Gastronomie und (eingeschränkt) gewerbliche Zwecke“.

Zulässig sind: Lebensmittelmarkt bis zu 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche, maximal zwei kleinflächige Märkte (Getränkemarkt ...), weitere Läden, Café, Gastronomie, Hackschnitzelheizung / Blockheizkraftwerk, nicht störende gewerbliche und

freiberufliche Nutzungen, wie Büronutzung, Ausstellungsflächen, Beherbergungsgewerbe, Physiotherapie mit Fitnesszentrum, Praxen, Apotheke oder Fußpfleger.

- **„Sonstiges Sondergebiet“** (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO) **„SO GesWoh“** mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, freiberufliche und (eingeschränkt) gewerbliche Zwecke“. Zulässig sind: Wohnnutzung (einschließlich Apartments), betreutes Wohnen, Tagespflege, Dauerpflege, Physiotherapie mit Fitnesszentrum, Praxen, freiberufliche und nicht störende gewerbliche Nutzungen, wie zum Beispiel Arzt, Zahnarzt, Apotheke, Fußpfleger und Büronutzung, sowie die Nutzung als Kindergarten.

Die Erschließung der Baugebiete ist möglich und eine schnelle Umsetzung der Bebauung vorgesehen.

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan sind:

- Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen (Artenschutz), Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sind grundsätzlich so gering wie möglich zu halten;
- insbesondere sind die Belange des Menschen hinsichtlich des Lärms und sonstigen Immissionsschutzes sowie der Erholungsfunktion und die Kultur- und sonstigen Sachgüter (z.B. Schutz von Bodendenkmälern) zu berücksichtigen;
- nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tieren sind soweit wie möglich zu begrenzen, d.h. Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen oder für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind möglichst zu vermeiden;
- Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes auch im überörtlichen Zusammenhang sind soweit wie möglich zu vermeiden; durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche sowie grünordnerische Darstellungen ist eine ansprechende Gestaltung und Einbindung des überplanten Gebiets in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten;
- die Versiegelung von Boden ist möglichst zu begrenzen, sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts sind zu vermeiden;
- nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) sind entsprechend den jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) so gering wie möglich zu halten;
- Auswirkungen auf das Kleinklima (z.B. Berücksichtigung von Kaltluftabflußbahnen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft sind auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen.

Diese Ziele werden ab Seite 37 näher behandelt.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ... insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen ...“ (§ 1a Abs. 2 BauGB). Diesen Vorgaben kann die Gemeinde mit der vorliegenden Planung nicht nachkommen, da keine Flächen für die Innenverdichtung zur Verfügung stehen und der Bedarf anders nicht gedeckt werden kann.

Auch das Ziel von LEP, ROG, BayLPIG das Verkehrsaufkommen durch sinnvolle Zuordnung von Wohnstätten, Arbeitsplätzen, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen zu

mindern wird schon durch die Nähe des Änderungsbereichs zum vorhandenen Ortskern und die gute verkehrliche Erschließung auch mittels ÖPNV erreicht.

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung Rechnung getragen, welche die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie der EU in nationales Recht darstellt. Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes aufgeführt. § 1a BauGB enthält ergänzende Regelungen zum Umweltschutz, zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen für Landschaftsbild und Naturhaushalt. Nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

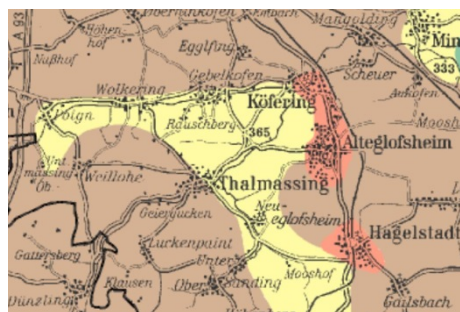
Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab. Im vorliegenden Fall sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und damit verbunden Wasser sorgfältig zu prüfen; die Lage des Baugebietes erfordert eine genaue Betrachtung der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

Landesentwicklungsprogramm

Aus dem LEP vom 1.9.2013 (S. 72 Grundsatz und Ziel 7.1.6): „(G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden.“ „(Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.“

Hieraus folgt, dass vorhandene Biotope möglichst zu erhalten und möglichst durch Lebensräume zu ergänzen sind. Diese Vorgaben werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt. Besonders die Ausgleichsflächen am Ortsrand stellen hier den früher vorhandenen Übergang von Bebauung über Streuobstwiesen, kleinteiligem extensiv genutztem Grünland im Komplex mit Hecken zu naturnahen, renaturierten Bereichen am Lehlgraben wieder her. Eine landschaftliche Vielfalt mit kleinräumiger und überlagernder Nutzung wird hier wieder geschaffen. Dem **Landschaftlichen Leitbild** des Regionalplans (siehe unten) wird entsprochen.

Regionalplan



In der Begründungskarte „Ökologisch-funktionelle Raumgliederung des „Regionalplan für die Region Regensburg (11)“¹² ist der Änderungsbereich westlich der R 10 als „Gebiet mit überwiegend agrarisch-forstwirtschaftlicher Nutzung“ und der Änderungsbereich östlich der R 10 als „Gebiet mit kleinräumiger und sich überlagernder Nutzungsstruktur“ dargestellt.

„2.2 (G) Es ist anzustreben, die landschaftliche Vielfalt von Gebieten mit kleinräumiger und überlagernder Nutzung, ... zu erhalten“ (aus dem Regionalplan A II Ziele und Grundsätze). Der Änderungsbereich betrifft dieses Gebiet nur randlich; Bereiche, die tatsächlich kleinteilige Nutzung aufweisen, wie das Tal des Sandbachs, sind durch die Maßnahme nicht betroffen oder werden durch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

¹² Regionalplan für die Region Regensburg (11) - <http://www.region11.de/regionalplan11.php?a=self> Dez. 2018
(in Kraft getreten am 1. März 1988, Stand Oktober 2011)

noch aufgewertet. Im restlichen Änderungsbereich wird die ökologische Vielfalt (siehe Grundsatz 2.3 (G) des Regionalplans durch die Maßnahme erhöht.

Auch Ziel 6.3 auf Seite 31 des Regionalplans macht Vorgaben für mögliche Ausgleichsflächen in den Talbereichen: „Auf die Erhaltung des Grünlandanteils und des Kleinreliefs im engeren Überschwemmungsbereich der Bäche und Flüsse soll hingewirkt werden ...“.

In der Karte „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans (Abbildung rechts) sind „Landschaftliche Vorbehaltsgebiete“ dargestellt (mit einer +-Schraffur). Die Vorbehaltsgebiete sind durch die Änderung im Bereich östlich der R 10 betroffen (siehe hierzu nächste Seite).

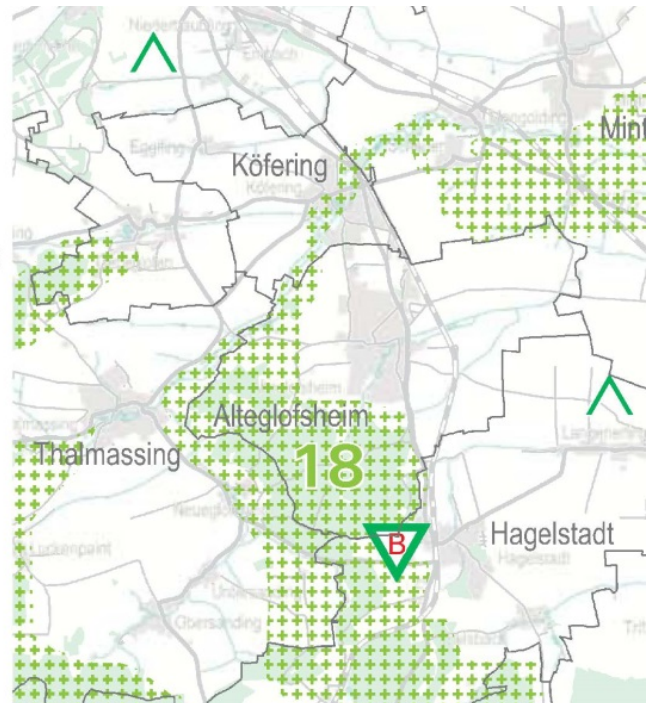
Abbildung 16 – Ausschnitt aus Karte 3 des Regionalplans

Regionalplan
Region Regensburg(11)

Karte 3
Landschaft und
Erholung

Blatt 10

Stand: 01.09.2011

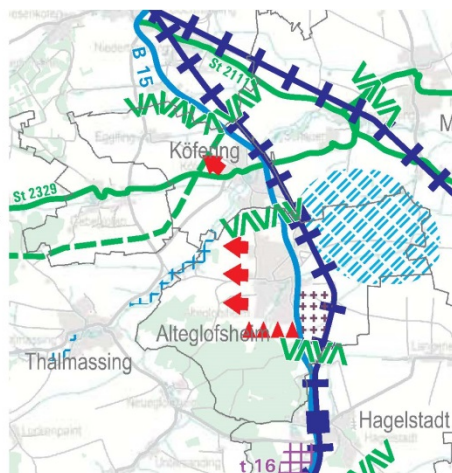


Regionalplan
Region Regensburg(11)

Karte 2
Siedlung
und Versorgung

Blatt 10

Stand: 01.09.2011



In der Zielkarte 2 „Siedlung und Versorgung“ sind den Änderungsbereich sowie die nähere Umgebung betreffend keine relevanten Darstellungen enthalten. Im über 300 m entfernten Talraum der Pfatter ist „Vorranggebiet für Hochwasserschutz“ dargestellt.

Abbildung 17 – Ausschnitt aus Karte 2 des Regionalplans

Bei den textlichen Zielen finden sich weitere Vorgaben für den Planungsraum:

„1 **Landschaftliches Leitbild**“: „Die Landschaft soll in allen Teilräumen der Region gepflegt und schonend genutzt werden ...“ (Regionalplan S. 26 Ziel B I 1).

- „6.4 In landwirtschaftlich intensiv genutzten Gebieten soll darauf hingewirkt werden, dass Waldflächen, Gehölzstreifen und andere naturnahe Biotope vermehrt werden ...“ (Regionalplan B I Ziele S. 31).
- „Die Land- und Forstwirtschaft in der Region ist zu erhalten und zu stärken. Sie soll zur Bewahrung und Gestaltung des ländlichen Raumes als Lebens- und Kulturraum beitragen“ Land- und Forstwirtschaft (Regionalplan B III Ziele ab Seite 36). „1.1 Die für die Land- und Forstwirtschaft geeigneten Flächen sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen werden.“

- „Die Siedlungsstruktur in der Region soll unter Wahrung ihrer Vielfalt und Gliederung weiterentwickelt werden. Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit deren Größe, Struktur, Ausstattung und Funktion erfolgen und grundsätzlich eine organische Entwicklung ermöglichen“ (B II 1 Seite 33).
- „Dörfliche Siedlungsstrukturen von landschaftsprägender oder landschaftstypischer Eigenart sollen möglichst erhalten werden. Sanierungsmaßnahmen und neue Siedlungsgebiete sollen auf gewachsene Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht nehmen.“ (B II Ziele 2.2 Seite 34)
- „In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Siedlungstätigkeit vor allem auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt sowie auf die Erfordernisse der Erholung und des Fremdenverkehrs besondere Rücksicht nehmen.“ (Regionalplan Region Regensburg vom April 2003, Ziff. II Siedlungswesen, S. 33 - B II 1.3). „Gebiete, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt, werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen. [...]. Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden bestimmt: [...] Waldgebiete des Unterbayerischen Tieflandes südlich von Regensburg [. . .]“ (B I 2).

Der östliche Bereich des Änderungsbereich befindet sich im „**Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet**“ Nr. 18 „Waldgebiete des Unterbayerischen Tieflandes südlich von Regensburg“ an (östlich der Kreisstraße R10), siehe auch Abbildung 16 auf Seite 34).

Um die Vorgaben der Landesplanung umzusetzen, wird ein möglichst hoher Anteil verdichtetes Wohnen vorgesehen. Die Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen im Zuge der Baugebiete und die Ausgleichsmaßnahmen werden die Strukturvielfalt und Vielfalt an Lebensräumen für die Pflanzen- und Tierwelt erhöhen.

Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope

Im Änderungsbereich des Bauleitplans sowie dem näheren Umfeld wurden bei der Biotopkartierung Bayern¹³ keine Strukturen erfasst. Die nächstgelegenen in der Biotopkartierung erfassten Biotope sind das Gewässer-Begleitgehölz und artenreiches Extensivgrünland am Sandbach (siehe Abbildung 18).

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG gibt es im Änderungsbereich sowie den angrenzenden Bereichen nicht.

¹³ Quelle: online-Plattform „FIS-Natur“ des Bay. LfU und „geoportal.bayern.de/bayernatlas“ des Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat

Schutzgebiete

FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete oder Naturschutzgebiete befinden sich nicht im Änderungsbereich bzw. im Umfeld des Planungsgebietes.

Östlich des Sandgraben schließt das Landschaftsschutzgebiet „LSG-00558.01“ (Nr. R-01) an (in der nebenstehenden Abbildung grün gepunktet – Quelle:

<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> Dez. 2018).

Das nächste Trinkwasserschutzgebiet befindet sich bei Alteglöfshaim.

Die grün schraffierten Flächen außerhalb des Änderungsbereichs sind Ökoflächen (ÖFK-ID 166793 und 166796) des Ökoflächenkatasters.



Abbildung 18 – Biotope und Landschaftsschutzgebiet

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

In den Zielkarten zum ABSP für den Landkreis Regensburg¹⁴ sind für den Änderungsbereich keine Darstellungen zu finden; im Übrigen wird die Bedeutung der Gewässer Pfatter, Sandbach und Lehlgraben in Bezug auf Lebensräume und als Vernetzungsachsen deutlich.

Das Planungsgebiet gehört zu keinem der Schwerpunktgebiete des Naturschutzes im Landkreis.

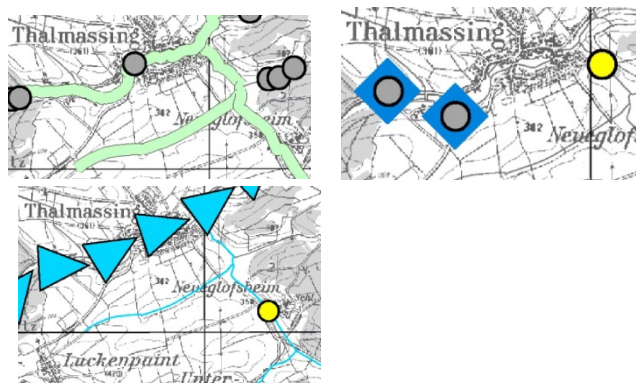


Abbildung 19 – Ausschnitte aus der Zielkarten des ABSP (unmaßstäblich)

¹⁴ Quelle: ABSP Landkreis Regensburg – download: https://www.lfu.bayern.de/natur/absp_lkr_stadt/index.htm#landkreis

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen nach Anlage 1 BauGB

2.1 Lage im Raum

Der Änderungsbereich liegt an einem Höhenrücken (Basterberg – max. Höhe 382 m ü. NN) südlich Thalmassing.

Die Geländehöhen im Änderungsbereich liegen zwischen ca. 352 m ü. NN im Westen und ca. 377 m ü. NN im Nordosten. Der historische Geländeverlauf wurde weitgehendst erhalten (siehe Historische Karte¹⁵ - Abbildung 21).

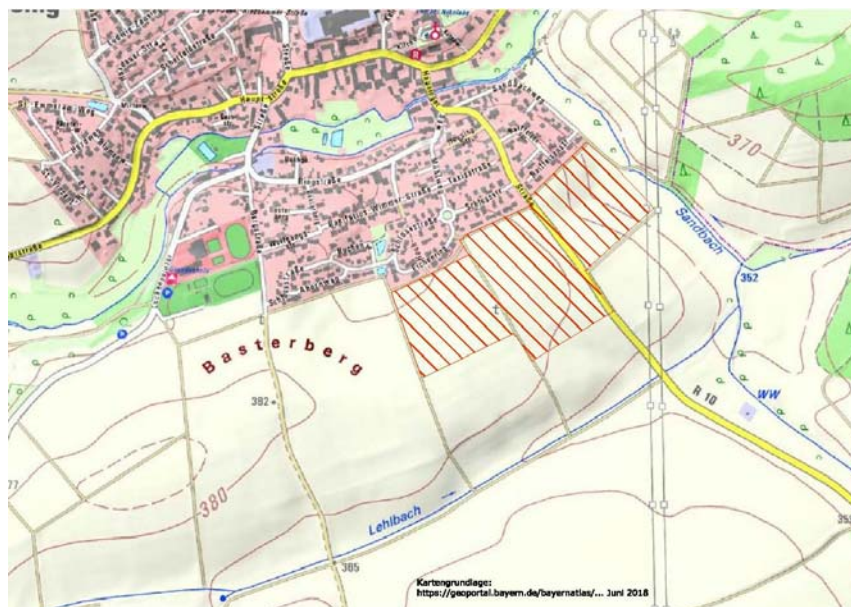


Abbildung 20 – Lage des Änderungsbereichs Stand Vorentwurf

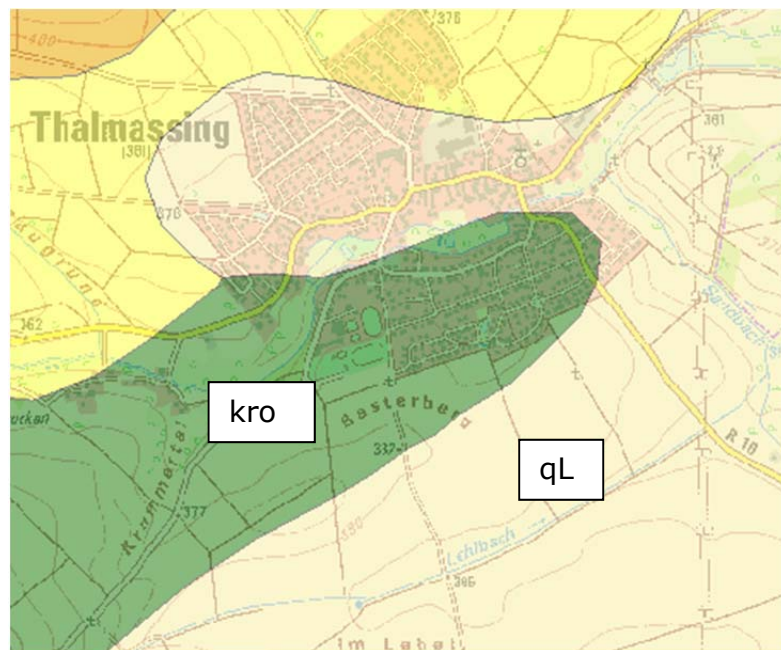


Abbildung 21 – Historische Karte (BayernAtlas)

¹⁵ Quelle: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

2.2 Schutzgut Boden und Fläche

Nach der amtlichen Geologischen Karte 1:25.000 liegt der Geltungsbereich in der geologischen Einheit „Löß oder Lößlehm“ (LoI). Die Gesteinsbeschreibung nennt in der amtlichen Geologischen Karte 1:25.000 „Schluff, feinsandig, karbonatisch oder Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei“.

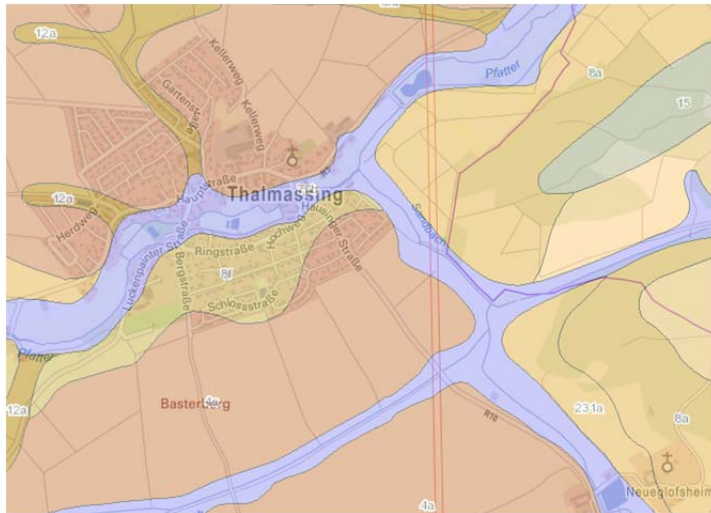


Das Planungsgebiet wird in der Geologischen Karte Maßstab 1:500.000¹⁶ in die geologische Einheit „kro“ „Oberkreide (Präobercenoman bis Campan)“ (im Nordteil - grün dargestellt) bzw. „qL“ „Löß, Lößlehm, Decklehm, z. T. Fließerde“ (im Südteil - v) eingeordnet.

Abbildung 22 – Ausschnitt aus der Geologischen Karte M 1:500.000

Kürzel der Geologischen Einheit	„qL“ im Südteil des Geltungsbereichs	„kro“ im Nordteil des Geltungsbereichs
Geologische_Einheit	„Löß, Lößlehm, Decklehm, z. T. Fließerde“	„Oberkreide (Präobercenoman bis Campan)“
Gesteinsbeschreibung	„vorwiegend Schluff bzw. Lehm“	„Ton- u. Sandstein, Eisenerz (vorwiegend Brauneisenerz), Kalksandstein, z. T. kieselig (z.B. "Neuburger Kieselkreide"), Mergelstein“
System	„Quartär“	„Kreide“
Serie	„Pleistozän“	

¹⁶ Quelle: „geoportal.bayern.de/bayernatlas“ des Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat Geologische Karte von Bayern 1:500.000 - <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>... und FIS-Natur Online <http://fisnat.bayern.de/finweb/> - Juli 2018



In der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000¹⁷ ist der gesamte Geltungsbereich wie folgt eingeteilt: „4a“ „Überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss)“.

Abbildung 23 – Übersichtsbodenkarte von Bayern (Ausschnitt)

Bodenfunktionsbewertung (gestufte Bewertung der Bodenfunktionen)

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, zu berücksichtigen. Zur Durchführung der in § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB in Verbindung mit Anlage 1 Nr. 2a BauGB geforderten Umweltprüfung müssen die im Plangebiet vorkommenden Bodentypen benannt und deren natürlichen Bodenfunktionen (definiert in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG) bewertet werden.

Tabelle 1 – Bodenfunktion

Bodenfunktion (Teilfunktion)	Bodentyp 4a Überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss)	Bewertung / Funktionserfüllung	Maßnahmen / Umsetzungsempfehlungen ¹⁸
1. Standortpotential für die natürliche Vegetation	Standortpotential*: „Carbonatfreie Standorte mit geringem Wasserspeichervermögen“	Geringe Funktionserfüllung	Keine Empfehlungen erforderlich.
2. Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen	Wasserrückhaltevermögen*: „sehr hohes Regenrückhaltevermögen bei Niederschlägen“	Sehr hohe Funktionserfüllung	Vermeidung des Bodenverbrauchs und der Bodenversiegelung; Vermeidung von Bodenverdichtung auf forst- und landwirtschaftlich genutzten Flächen Festsetzung von Maßnahmen zum funktionalen Ausgleich (hier: Mulden mit Gumpen, Rückhalteteiche usw.)
3. Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe (z. B. Nitrat)	Nitratrückhaltevermögen*: „hohes Rückhaltevermögen für Nitrat“	Hohe Funktionserfüllung	Vermeidung des Bodenverbrauchs; Festsetzung von Maßnahmen zum funktionalen Ausgleich
4. Rückhaltevermögen für Schwermetalle	Schwermetallrückhalt*: „mittlere relative Bindungsstärke für Cadmium“	Mittlere Funktionserfüllung	Minimierung des Bodenverbrauchs, Vermeidung von Baustelleneinrichtungen; Festsetzen von Maßnahmen zum

¹⁷ Quelle: „<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>“ Juli 2018

¹⁸ Berücksichtigung der Bodenfunktionen in der verbindlichen Planung (M 1:5.000 – 1:1.000) – Auszug aus der Arbeitshilfe des GLA und LFU – Tabelle I/10

			funktionalen Ausgleich im Einzelfall
5. Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Boden	Natürliche Ertragsfähigkeit*: „mittlere natürliche Ertragsfähigkeit“	Mittlere Funktionserfüllung	Minimierung des Bodenverbrauchs
6. Boden mit einer bedeutenden Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Nein / keine Angaben*	Keine Funktionserfüllung	Keine besonderen Maßnahmen erforderlich.
7. Potenzielle Erosionsgefährdung	In einem Baugebiet eher geringer als bei landwirtschaftlicher Nutzung.	Keine zusätzliche Erosionsgefährdung	Keine besonderen Maßnahmen erforderlich.

*: Quelle Bodenfunktionskarten des LfU¹⁹; Anmerkung zu 1.: „Eine sehr hohe oder hohe Wertklasse erhalten bodenkundliche Extremstandorte, bei denen aufgrund ihrer Seltenheit von einer überregionalen Bedeutung als Pflanzenstandort ausgegangen werden kann. Bodenkundliche Normalstandorte ohne extremen Wasser- und Nährstoffhaushalt (Standortgruppe 6) sind im Allgemeinen häufig anzutreffen. ...“

Im Geltungsbereich sind keine **Vorbelastungen** festzustellen. **Altlastenverdachtsflächen und Altablagerungen** sind in diesem Bereich nicht bekannt. Es sind keine besonders leistungsfähig oder schutzwürdigen Bodenflächen festzustellen. Der Bayerische Denkmal-Atlas²⁰ weist im Geltungsbereich zwei Bodendenkmäler aus (siehe Seite 51).

Bestehende Nutzung: Derzeit ist der gesamte Geltungsbereich mit Ausnahme der Kreisstraße R 10 und der landwirtschaftlichen Wirtschaftswege ohne **Versiegelung**. Es handelt sich um weitgehend natürliche Bodenprofile, deren anthropogene Veränderung (Acker) auf die teilweise intensive ackerbauliche Nutzung zurückzuführen ist. Die vorhandene Böschung und der vorhandene Graben entlang der Kreisstraße R 10 (Hausinger Straße) und entlang der Wirtschaftswege sind als „anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen“ einzuordnen. Die Bodenfunktionen (siehe oben) wurden auf den Böden des Geltungsbereichs bisher weitestgehend erfüllt.

Auf Grundlage der Bodenfunktionsbewertung erfolgt die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung und die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Es werden Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen aufgezeigt.

Auswirkungen: Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auf das Schutzgut Boden aus. Die Versiegelung und die Umgestaltung führen zu nicht kompensierbaren Auswirkungen. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit.

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage des Nahversorgungszentrums, sowie von Wohngebäuden, Straßen und Zufahrten werden bis ca. 50 % der Eingriffsfläche dauerhaft versiegelt. Dies hat auch Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Siedlungsklima, und es gehen viele Bodenfunktionen verloren (Puffer-, Regelungs-, teilweise Lebensraumfunktion und Produktionsfunktion des Bodens für die Landwirtschaft).

¹⁹ Bodenfunktionskarten des LfU im Umwelt-Atlas Bayern
http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de u. A.

²⁰ Bayerischer DENKMAL-ATLAS (geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik)

Betriebsbedingt entstehen durch das Feuerwehrgelände, die Sondergebiete und die Wohnnutzung keine nennenswerten Belastungen. Verringerungs- und Vermeidungsmaßnahmen (siehe unten) können die Auswirkungen reduzieren. Die Kompensation erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen ist – wie die zusätzliche Versiegelung – nicht kompensierbar.

Bau- und Bodendenkmäler (siehe Ziff. „2.6 Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter“): Der Bayerische Denkmal-Atlas²¹ weist im Geltungsbereich zwei Bodendenkmäler aus (siehe Seite 51).

Ergebnis: Es sind auf Grund der Versiegelung und des nicht ausgleichbaren Verlustes landwirtschaftlicher Flächen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Boden / Fläche	mittel	gering	mittel	mittel

2.3 Schutzgut Wasser

Im Bereich der 4. Deckblattänderung befinden sich keine Wasserschutzgebiete, vorläufig gesicherte oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete. Im östlichen Teil befindet sich ein kleiner Bereich im sogenannten wassersensiblen Bereich. Diese Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.



Abbildung 24: Wassersensible Bereiche (Quelle: Bayern-Atlas <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...>)

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Es ist hier von einer Beeinflussung durch den Sandbach auszugehen. Das Wasserwirtschaftsamt Regensburg empfiehlt den wasserwirtschaftlichen Bereich grundsätzlich von Bebauung freizuhalten²².

Der südliche Teil des Planungsgebietes entwässert natürlicherweise zum südlich gelegenen Lehelgraben hin (nach anderen Quellen: „Lehlbach“), der in den Sandbach einleitet. Das gesamte Planungsgebiet entwässert somit natürlicherweise zum östlich gelegenen Sandbach hin, der nach Norden in die Pfatter führt (siehe Abbildung 20). Natürliche Gewässer gibt es innerhalb des unmittelbaren Geltungsbereichs nicht. Sonstige hydrologisch relevante Strukturen, wie Quell- oder Vernässungsbereiche findet man ebenfalls nicht.

Entlang der Kreisstraße R 10 verläuft ein Straßengraben.

Das **häusliche Schmutzwasser** des geplanten Gebietes kann ordentlich an die Schmutzwasserkanalisation des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal (AZV) angeschlossen werden (Trennsystem – siehe Seite 27 der Begründung).

Durch die Hanglage ist mit Oberflächenabfluss zu rechnen, die Niederschlagswässer werden ordnungsgemäß abgeleitet bzw. – wo möglich – versickert. Der Anschluss der **Niederschlagswasserkanalisation** an den südlich gelegenen Lehlbach bzw. zum

²¹ Bayerischer DENKMAL-ATLAS (geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik)

²² Wasserwirtschaftsamt Regensburg - Stellungnahme im Schreiben vom 12.02.2019

östlich gelegenen Sandbach erfolgt über Mulden und Gräben zu Regenrückhaltebecken mit Notüberlauf in den Lehlbach. Möglicherweise zusätzlich erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen sind im Zuge der weiteren Planungen zu beantragen.

Die Vorgaben des Gewässerentwicklungsplans (siehe Seite 22) sind – soweit Gewässer betroffen sind – möglichst umzusetzen.

Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine detaillierten Angaben vor. Entsprechend den Erkenntnissen aus der angrenzenden Bebauung, den geologischen Verhältnissen und der Flächennutzung sind aber oberflächennah keine Grundwasserhorizonte zu erwarten. Hang- bzw. Schichtwasseraustritte sind nicht unwahrscheinlich.

Baubedingte Auswirkungen: Es kann nach dem derzeitigen Erkenntnisstand davon ausgegangen werden, dass bei den Erschließungen und sonstigen Baumaßnahmen kein Grundwasser angeschnitten wird. Es ist jedoch aufgrund des geneigten Geländes und der Ausbildung des Untergrunds u.U. bereichsweise mit Schichtwasseranfall zu rechnen. Auf den privaten Bauparzellen ist dafür Sorge zu tragen, dass ein übermäßiger Oberflächenwasserabfluss auf benachbarte Grundstücke vermieden wird (siehe auch § 37 WHG).

Bei den Baumaßnahmen ist den Anforderungen des allgemeinen Grundwasserschutzes bzw. dem wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatz des § 1 WHG in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen: Durch die zu erwartende Versiegelung (und Überbauung) von Teilflächen wird die Grundwasserneubildung im Baugebiet reduziert. Es wird aber (als Vermeidungsmaßnahme) festgesetzt, dass Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Flächen mit durchlässigen Materialien befestigt werden sollen (volldurchlässiges Pflaster, Rasenpflaster, Schotter usw.).

Auf der gesamten Fläche wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Auch die Verdunstung wird aufgrund der Versiegelung deutlich reduziert. Daher wird die Grundwasserneubildung im Baugebiet verringert. Dem gegenüber wird der oberflächliche Abfluss erhöht.

Nachdem trotz Vermeidungsmaßnahmen (siehe unten) eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist, wird das Oberflächenwasser im Trennsystem abgeleitet und möglichst naturnahen Rückhaltebehältern zugeführt. In Rückhaltebecken am Lehelgraben wird im Abfluss gebremst, was im Geltungsbereich nicht versickern kann.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser und das Schutzgut Oberflächenwasser sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Wasser	gering	gering	gering (- mittel)	gering (- mittel)

2.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume / biologische Vielfalt

Naturraum

Der Untersuchungsraum befindet sich (Bay. FIS²³) in der Naturraum-Haupteinheit ‚D65‘ ‚Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten‘, in der naturräumlichen Untereinheit ‚Donau-Isar-Hügelland‘ (062-A).

Potentiell natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation nennt das Bayerische Fachinformationssystem Naturschutz (Bay. FIS²⁴) „Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald“ (M6a).

Schutzgebiete

FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete oder Naturschutzgebiete befinden sich nicht im Geltungsbereich bzw. im Umfeld des Planungsgebietes.

Ca. 0,6 km westlich sowie östlich ab dem Sandbachtal liegen Teile des Landschaftsschutzgebietes „LSG-00558.01“.



Abbildung 25 – Luftbild mit Biotopen (rot eng schraffiert) und Landschaftsschutzgebieten (grün gepunktet)

Im Geltungsbereich sind keine Biotopkartierung Bayern erfasst; siehe auch Abbildung 25 (Luftbild aus BayernAtlas).

²³ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, FIS-Natur Online (FIN-Web): <http://fisnat.bayern.de/finweb> Juli 2018

²⁴ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, FIS-Natur Online (FIN-Web): <http://fisnat.bayern.de/finweb> Juli 2018

Bestandssituation: Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet (Stand 07.06.2018) ist durch die menschliche Nutzung geprägt: Der Geltungsbereich wird fast vollständig intensiv als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt - siehe auch Abbildung 25 (Luftbild aus BayernAtlas).



Abbildung 26 – Blick auf das geplante Baugebiet Richtung Nordwesten über landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen

Im Bereich der geplanten Zufahrten sind auf den Straßenböschungen im Wesentlichen Altgrasfluren vorhanden.

Naturschutzfachlich bedeutsame, seltene Arten der Pflanzen- und Tierwelt sind nicht zu erwarten. Die Ackerflächen weisen auf Grund der intensiven Nutzung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen eine geringe Bedeutung auf. Auch die Lage an der Kreisstraße R 10, zwischen ausgeräumter Flur im Süden und dem Siedlungsrand im Norden ist für die geringe naturschutzfachliche Wertigkeit des Änderungsbereichs ursächlich.

Auswirkungen (mit Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht)

Durch die Realisierung des Baugebiets werden überwiegend als Acker intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen, die nur eine relativ geringe Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren aufweisen.

Neben dem unmittelbaren Lebensraumverlust durch Überbauung und Umbruch können benachbarte Lebensraumstrukturen grundsätzlich auch durch indirekte Effekte wie Verlärmung, Beschattung, Veränderungen des Kleinklimas etc. beeinträchtigt werden. Die räumliche Nähe zu den vorhandenen Wohngebieten und vor allem



Abbildung 27 – Straßengraben entlang der Kreisstraße R10, mit Altgrasfluren auf den Böschungen

Straßen mit ihren Emissionen bzw. Störungen durch Lärm oder Licht ist, insbesondere für empfindliche Arten der Fauna, neben der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als bestehende Vorbelastung zu werten. Erhebliche zusätzliche Beeinträchtigungen sind deshalb nicht zu erwarten.

Externe Bereiche mit hoher (potentieller) Bedeutung liegen an den Fließgewässern und werden nicht beeinträchtigt, sie können teilweise im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen in Hinsicht auf den Artenschutz / die Pflanzen- und Tierwelt optimiert werden.

Schutzgebiete sind von der Baugebietsausweisung nicht betroffen. Baubedingte Auswirkungen durch Zerschneidung von Lebensräumen von Arten mit größeren Arealansprüchen gibt es nicht, da keine großflächigen Biotopkomplexe neu zerschnitten werden. Es ist eine Verschiebung des Artenspektrums (Flora und Fauna) in Richtung auf vermehrt an Siedlungen angepasste Arten zu erwarten – vermutlich mit einem Anstieg der Artenzahl. Während des Baubetriebs ist mit gewissen Beeinträchtigungen zu rechnen. Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit in Bezug auf dieses Schutzgut als gering einzustufen.

Verbotstatbestände: Sowohl im Hinblick auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten sowie die Europäischen Vogelarten gelten folgende Verbote:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören der Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Tötungsverbot: Gefahr von Kollisionen, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadenvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht. Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Der Geltungsbereich ist ein verhältnismäßig kleiner Teil einer großflächigen, einförmigen Agrarlandschaft, so dass davon ausgegangen werden kann, dass keine (Teil-) Lebensräume von geschützten Arten beseitigt werden, die für das Überleben geschützter Arten Voraussetzung sind. Vogelarten wie die Feldlerche leben teilweise auf den überplanten Flächen oder haben hier einen potentiellen (Teil-) Lebensraum. Allerdings sind diese Flächen nur ein verhältnismäßig kleiner Teilbereich des vorhandenen Lebensraums, gleichartige oder artenreichere Acker- und Ackerrandflächen sind großflächig im Umfeld zu finden.

Eine Beeinträchtigung der genannten Arten kann ausgeschlossen werden und es ist sogar eine Verbesserung der Lebensbedingungen für diese Arten zu erwarten, wenn die unten genannten Bedingungen erfüllt werden:

- Baumaßnahmen und Ähnliches sind so durchzuführen, dass Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden (Maßnahmen - etwa zur Erschließung - nicht zur Brutzeit ...).
- Baumaßnahmen und andere Maßnahmen und Eingriffe sind, auch im Hinblick auf den Zeitpunkt der Durchführung, mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Bei den Ausgleichsmaßnahmen zum geplanten Baugebiet sind im Umfeld des Geltungsbereichs Maßnahmen zur Ergänzung der Lebensräume der genannten Arten durchzuführen.

Weiterführende Untersuchungen (saP) würden zu keinem anderen Ergebnis kommen und sind deshalb – nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde - nicht nötig.

Biologische Vielfalt: Die Artenausstattung und Zusammensetzung der Lebensräume im vorliegenden Untersuchungsbereich ist als für den Landschaftsraum unterdurchschnittlich bis durchschnittlich zu bezeichnen. Die vorliegenden Flächen sind durch die bestehende Nutzung als Acker, die Kreisstraße R 10 sowie die angrenzende Bebauung - insbesondere für besonders empfindliche Arten - bereits erheblich beeinträchtigt.

Ergebnis: Eine Verschlechterung der biologischen Vielfalt durch die vorgesehene Bebauung und erhebliche Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut sind nicht zu erwarten. Entsprechend den obigen Ausführungen werden insgesamt keine Verbots- tatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen, wenn die genannten Voraussetzungen erfüllt werden. Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffs-erheblichkeit
Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume, Biologische Vielfalt	mittel	gering	gering	gering

2.5 Schutzgut Landschaft

Prägend für das Landschaftsbild sind - neben dem Hügelland mit den intensiv genutzten Ackerflächen im Änderungsbereich und angrenzend - vor allem die angrenzenden Siedlungsfläche im Norden sowie die unmittelbar östlich verlaufende Kreisstraße R 10 (Hausinger Straße) und weitere anthropogene Strukturen wie etwa die Freileitung.

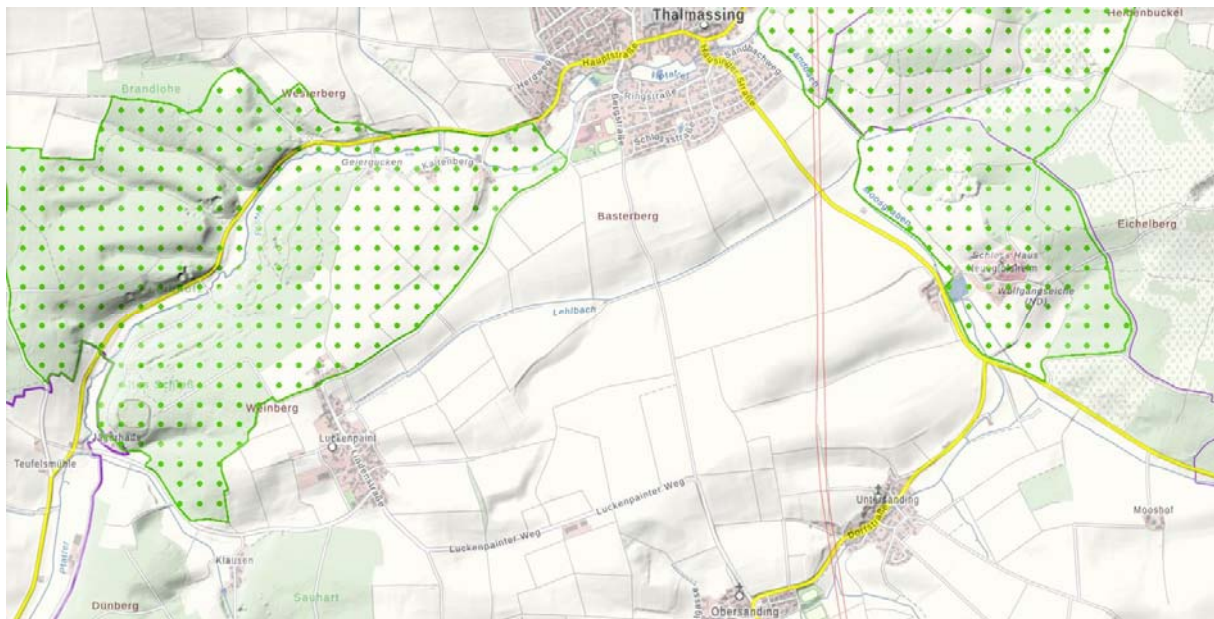


Abbildung 28 – Landschaftsstruktur (aus BayernAtlas, geoportal.bayern.de)

Geländehöhen und Lage im Raum (mit Abbildungen) siehe Seite 37.

Direkt an das Gebiet angrenzend sind im Norden mit den bestehenden Siedlungsflächen anthropogene Strukturen dominant. Im Westen und Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an, im Osten bildet die Aue des Sandbachs die Abgrenzung der geplanten Bau- gebiete.



Abbildung 29 – Lage in der Landschaft mit Rad- (grün) und Wanderwegen (orange); (Luftbild aus BayernAtlas, geoportal.bayern.de)



Abbildung 30 – Blick vom Wolfgangweg auf den bestehenden Ortsrand

Wie die Lage an einem Höhenrücken bzw. Hang zeigt, ist das Gebiet von Bedeutung für das Landschaftsbild, ebenso wie die bestehende Bebauung am bisherigen Ortsrand (siehe Abbildung 30). Als landschaftsbildprägend kann der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf Grund der im Umfeld bereits vorhandenen Bebauung mit Fernwirkung und der bestehenden Nutzungen nicht eingestuft werden, wie die Abbildungen oben zeigen.

Thalmassing ist kein kleines kompaktes Dorf inmitten von Streuobstwiesen, der vorhandene Ortsrand ist durch Neubaugebiete mit eher spärlicher Ortsrandeingrünung geprägt.

Die geplante Nutzung verschiebt die vorhandene weithin sichtbare Bebauungsgrenze; die Bebauungsgrenze bleibt wie bisher schon weithin sichtbar. Eingrünungsmaßnahmen und Bäume am Höhenrücken und anderen weithin sichtbaren Bereichen sind zur Einbindung in die Landschaft erforderlich und können mögliche negative Auswirkungen wesentlich verringern – ohne ausreichende Eingrünung hat die Neuplanung große Auswirkungen auf das Landschaftsbild (Einstufung „hoch“), mit ausreichender Eingrünung mittlere Auswirkungen.



Abbildung 31 – Blick von Neuglofsheim auf den vorhandenen Ortsrand (rechts: Kreisstraße R 10)

Vom westlich gelegenen Höhenrücken weiterführend sind die Hangbereiche im Süd-Westen als „Bereiche mit natürlichen, landschaftsbildprägenden Oberflächenformen, wie weithin sichtbare Höhenrücken, Kuppen, Hanglagen“ einzustufen, obwohl diese in einem naturfernen Zustand sind, und – mangels dauerhaften Bewuchses – bisher keine Fernwirkung haben. Eine Bebauung an dieser Stelle ohne Eingrünung hätte dagegen eine Fernwirkung.

Wie die Höhenlinien im Geltungsbereich zeigen, liegen die höchsten Stellen des Baugebietes (in der Abbildung rechts dunkelrot markiert) im (Süd-) Westen und die niedrigsten im (Süd-) Osten an der Kreisstraße – dort wo die höheren Gebäude geplant sind.

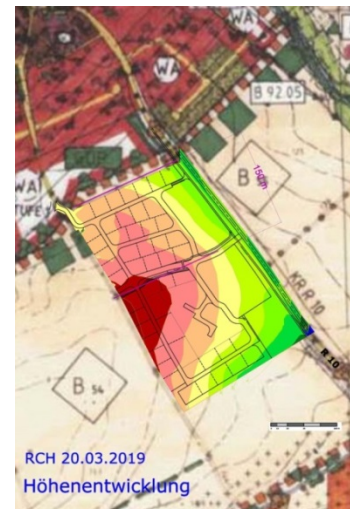


Abbildung 32 – Höhenentwicklung

Wie Schnitte mit den vorhandenen Geländehöhen zeigen, fällt das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplans am „Höhenrücken“ von ca. 374 m ü NN auf ca. 369 m im Bereich der R 10 (Abbildung 34).

Im Schnitt von Abbildung 35 (ca. 47 m westlich der R 10 / etwa parallel zur R 10) steigt das Gelände vom Ortsrand von ca. 369,5 m ü NN am Rand des Wirtschaftsweges auf ca. 370,8 m auf Höhe der neuen Haupterschließungsstraße, fällt dann wieder auf 370 m und am Rand des Geltungsbereichs weiter auf ca. 367 m.

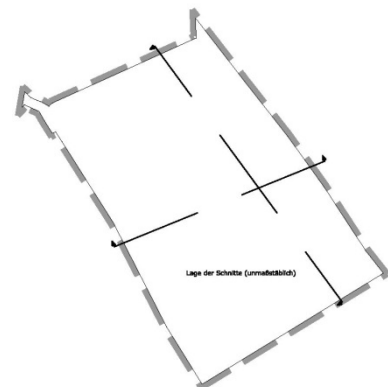


Abbildung 33 – Lage der Schnitte

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft: Jeder Eingriff, jede Bebauung verändert das Orts- und Landschaftsbild im unmittelbaren Vorhabensbereich grundlegend. Hier werden die im Umfeld bereits vorherrschenden Siedlungsstrukturen auf das neue Baugebiet ausgedehnt, die Grenze zwischen Bebauung und landwirtschaftlicher Flur verschoben. Auf Grund angrenzender Siedlungsstrukturen und der Lage an der Kreisstraße R 10 ist das Landschaftsbild nicht als ungestört einzustufen, wegen der Lage an einem Höhenrücken ist eine ausreichende Eingrünung mit Großbäumen Voraussetzung für eine landschaftsbildverträgliche Baugebietsausweisung.

„Sonstiges Sondergebiet ‚Naherholung‘ ... mit Nutzungsbeschränkungen ...“ und Sonstige Sondergebiet ‚Zentrale Einrichtungen für die Naherholung‘: Die Darstellung von Sondergebietsflächen im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan im Geltungsbereich und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, sowie die Ziele für diese Flächen wurden bisher nicht umgesetzt, mit Ausnahme des Ziels Erhalt der „land- und forstwirtschaftliche Nutzung“, zentrale Einrichtungen fehlen bislang ebenso wie die Realisierung von Maßnahmen zur Verbesserung der natürlichen Erholungsqualitäten. Grund hierfür ist bislang fehlender Bedarf, bzw. fehlende Nachfrage.

In Bezug auf „Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen und besonders zur Nahversorgung des Ortes“ hingegen besteht dringender Bedarf. Deshalb ändert die Gemeinde die Darstellung im Flächennutzungsplan wie geplant (siehe hierzu Begründung ab Seite 12).

Die derzeit bereits sehr geringe **Erholungseignung** auf der Fläche selbst geht durch die Bebauung und Umwandlung zu überwiegend privaten Parzellen auf diesen Flächen praktisch vollständig verloren. Die für die ortsnahe Erholung potentiell relevanten Wegeverbindungen bleiben aber erhalten, verbindende Grünstrukturen sind erforderlich. Vermeidungsmaßnahmen (siehe unten) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört die Anpflanzung von Gehölzen, insbesondere Großbäumen, sowie die Festsetzungen in den Bebauungsplänen zur baulichen Gestaltung (maximale Höhe baulicher Anlagen ...).

Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung.

Ergebnis: Es sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Landschaftsbild und die Erholungseignung zu erwarten. Der Ausgleichsbedarf für den Eingriff in das Landschaftsbild ist über den Ausgleichsbedarf für den Naturhaushalt mit gedeckt, die Verwirklichung der Vermeidungsmaßnahmen (Eingrünung durch Baum- und Strauchpflanzungen, Großbäume am Höhenrücken) ist für diese Einstufung Voraussetzung.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Landschaft, Landschaftsbild, Erholungseignung	gering	gering	mittel	mittel - bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen

2.6 Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestehende **Wasserschutzgebiete** liegen nicht im Bereich des geplanten Baugebiets und sind deshalb von der Gebietsausweisung nicht betroffen.

Das Thema Überschwemmungsgebiete, Hochwasser usw. wird unten bei Schutzgut Wasser behandelt, ist aber auch für das „Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter“ von Bedeutung.

Die derzeitigen **landwirtschaftlichen Produktionsflächen** im Geltungsbereich werden als Acker intensiv genutzt. Es handelt sich um Böden mit **günstigen** Erzeugungsbedingungen in unmittelbarer Siedlungsrandlage. Den Stellungnahmen landwirtschaftlicher Fachstellen wird deshalb im Verfahren besondere Bedeutung zubemessen.

Auswirkungen: Die vom Landesamt für Denkmalpflege übermittelten Abgrenzungen der Bodendenkmale wurden nachrichtlich übernommen. Eine denkmalrechtliche Erlaubnis ist für den Bereich des Bebauungsplans beantragt. Bei Erfordernis sind weitere Anträge auf denkmalrechtliche Erlaubnis zu stellen.

Erholungseignung

Aufgrund der Lage, fehlender Grünstrukturen und der fehlenden Erschließung mit Wegen (Rad-, Wander- und Fußwegeverbindungen siehe Seite 24 der Begründung) ist die Bedeutung des Gebiets für die **Erholung der Bevölkerung** bisher vergleichsweise gering. Dem entsprechend sind nur relativ geringe Auswirkungen im Bereich Erholung zu erwarten (siehe Schutzgut Landschaft, einschließlich Erholungseignung ab Seite 46).

Die Fläche dient weder dem Lärmschutz noch hat sie besondere Bedeutung für die Luftreinhaltung.

Lärm, Schallschutz

Beeinträchtigungen durch Lärm: Bezüglich des Lärms bestehen im Gebiet Vorbelastungen durch die R 10. Im Zuge der Bebauungsplanung für die Wohngebiete ist der Schallschutz genauer zu untersuchen; im Zuge der Bebauungsplanung für die Sondergebiete sind der Betriebslärm und die anderen Aspekte des Schallschutzes genauer zu untersuchen.

Wegen der Nähe der geplanten Wohnbebauung zur Kreisstraße, zu geplanten gewerblichen Nutzungen und zum neuen Feuerwehrstandort wurde ein immissionsschutztechnisches Gutachten für den Bereich des Bebauungsplans „Am Mühlfeld“ in Auftrag gegeben um sicherzustellen, dass hier kein Konflikt besteht. Das Ergebnis des Gutachtens ist in Plan- und Textteil des Bebauungsplans (Festsetzungen, Hinweise ...) zu berücksichtigen.

Auswirkungen: Mit der Realisierung des Vorhabens geht eine Fläche von ca. 12,0 ha für die Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln sowie Energierohstoffen nachhaltig verloren.

Die an den Planungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung keine Einschränkungen hinnehmen. Es kann zum Beispiel durch das Ausbringen von Gülle und Jauche eine temporäre Beeinträchtigung des Baugebiets erfolgen. Diese ist hinzunehmen. Darüber hinausgehende, schädliche Umwelteinflüsse auf das geplante Baugebiet sind nicht erkennbar.

Während der Bauphase ist mit **baubedingten Belastungen durch den Baustellenbetrieb** und den damit zusammenhängenden **Fahrverkehr** zu rechnen (Lärm, Staub, optische Reize). Sie werden als unerheblich eingestuft, da sie zeitlich begrenzt auftreten und keine bleibenden Folgen für die Wohn- und Erholungsfunktionen sowie das Wohlbefinden und die Gesundheit haben.

Durch die Realisierung des Baugebietes mit Einkaufsmöglichkeit ist mit einer Zunahme des **Verkehrs** zu rechnen. Die geplante Zufahrt erfolgt über die angrenzende Kreisstraße R 10. Eine weitere, weniger breite und geradlinigere Zufahrt von Nordwesten her über den „Eichenring“ wird grundsätzlich für den PKW- und LKW-Verkehr gesperrt und dient nur als Notzufahrt (etwa bei einem Unfall im Bereich der Hauptzufahrt). Bestehende Wohngebiete werden somit kaum zusätzlich belastet. Die bestehenden Siedlungen werden auch durch die geplante Ausweisung der angrenzenden Bereiche als Allgemeines Wohngebiet nicht relevant beeinträchtigt. Es ist wie immer darauf zu achten, dass benachbarten Parzellen nicht übermäßig Oberflächenwasser zufließt.

Die **Nutzung erneuerbarer Energien** sowie die **sparsame und effiziente Nutzung von Energie** werden empfohlen.

Die **Vermeidung von Emissionen** sowie der sachgerechte **Umgang mit Abfällen und Abwässern** sind sicher zu stellen, die Voraussetzungen hierfür sind gegeben.

Ergebnis: Aufgrund der wenig dichten Bebauung (Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet WA, dichtere Bebauung nicht angrenzend an vorhandene Bebauung) und der Lage des Einkaufszentrums an der Kreisstraße ist mit einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch zu rechnen, sofern die Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens eingearbeitet werden.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind möglicherweise durch die Existenz von Bodendenkmälern betroffen. Dies ist im Vorfeld der Erschließung in Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden zu klären. Vom Ergebnis dieser Untersuchungen abhängig ist die Eingriffserheblichkeit in Bezug auf diese Kulturgüter gering bis mittel.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	mittel	gering	gering (bis mittel)*	gering (bis mittel)

*: abhängig vom Auffinden von Bodendenkmälern

2.7 Schutzgut Klima und Luft

Vorbelastungen der lufthygienischen und lokalklimatischen Situation bestehen durch die vorhandene Kreisstraße. Die bestehenden Siedlungen im Umfeld wie auch die versiegelten Flächen des Änderungsbereichs stellen in geringem Umfang „Wärmeinseln“ mit geringerer Verdunstung und Luftbefeuchtung, größeren Temperaturschwankungen mit höheren Temperaturspitzen dar.

Auswirkungen: Die Fläche ist bisher ohne Bedeutung für die Frischluftversorgung größerer bebauter Bereiche. Deshalb ist der Änderungsbereich als Fläche ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahn einzustufen.

Luftgetragene Immissionen (Lärm, Schadstoffe) durch die neu hinzukommende Bebauung und den damit im Zusammenhang stehenden Verkehr sind zu erwarten. Die geplanten und vorhandenen, zum Teil mit Bäumen bepflanzten Grünflächen können die diesbezüglichen Auswirkungen mindern.

Es entstehen keine nennenswerten betriebsbedingten zusätzlichen Belastungen. Vermeidungsmaßnahmen (siehe unten) können die Auswirkungen reduzieren. Soweit nötig erfolgt der Ausgleich im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Es sind Umweltauswirkungen **geringer Erheblichkeit** für das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

Schutzgut	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Klima / Luft	gering

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Grundsätzlich stehen alle Schutzgüter untereinander in einem komplexen Wirkungsgefüge. Bei der Analyse der Auswirkungsprognose wurden bereits Wechselwirkungen bei den Schutzgütern herausgearbeitet. Beispielsweise wirkt sich die Versiegelung (Betroffenheit des Schutzguts Boden) auch auf das Schutzgut Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung) sowie Klima und Luft (Veränderung des Lokalklimas) aus. Soweit also Wechselwirkungen bestehen, wurden diese bereits dargestellt. Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Änderungsbereichs.

	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	keine zusätzlichen Belastungen

2.9 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen

Eine Anfälligkeit nach § 1 Absatz 6 Nr.7 j ist nicht zu erwarten. Um Auswirkungen aus dem Baugebiet heraus auf die Umwelt und aus den angrenzenden Flächen auf das Baugebiet zu vermeiden, wurden Maßnahmen und Festsetzungen zum Oberflächenwasser getroffen.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Ohne Ausweisung neuer Wohngebiete, Sondergebiete und Flächen für den Gemeinbedarf könnten die Flächen weiter intensiv als landwirtschaftliche Flächen genutzt werden, mit negativen Folgen für die angrenzenden Gewässer bzw. das Grundwasser (Stoffeintrag in Folge von Erosion und Pflanzenschutz). Der Eingriff in das Landschaftsbild würde unterbleiben. Für die geplanten Nutzungen würde auf weniger geeigneter Flächen (ortsferner oder / und mit unzureichender Anbindung an vorhandene Ortsteile) ausgewichen.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidung und Verringerung

Nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind auch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Umweltbericht darzustellen. Im Sinne der Eingriffsregelung des § 14 BNatSchG ist es oberstes Gebot, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen.

Als Vermeidungs- und eingriffsmindernde Maßnahmen sind in erster Linie die Darstellungen zur Eingrünung des Höhenrückens und zur Ortsrandeingrünung zu nennen.

Es ist unter Anderem sicherzustellen, dass Maßnahmen (Erschließung usw.) nicht zur Brutzeit stattfinden – dann können Arten wie Feldlerche, Kiebitz oder Wachtel auf gleichwertige Lebensräume im Landschaftsraum ausweichen (ausführlich auf Seite 44f).

4.2 Ausgleich / Ermittlung des Kompensationsbedarfs und der Kompensationsmaßnahmen

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden; soweit sie nicht vermeidbar sind, sind sie „durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen ... zu kompensieren“ (§ 13 BNatSchG; siehe hierzu auch Art. 3 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2b BayNatSchG).

Es wird ein Verfahren angelehnt an den Leitfaden zur Eingriffsplanung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung vom Januar 2003) angewandt.

Die Grundlage für die Beurteilung der Eingriffsschwere ist grundsätzlich der Flächenzustand vor Beginn der Maßnahmen, die die Umnutzung vorbereiten.

Da der Flächennutzungsplan die Bodennutzung nur in den Grundzügen darstellen kann, ist der Maßstab für die Bestimmung von Eingriff und Ausgleich entsprechend gröber (siehe hierzu den Leitfaden S. 5).

Schritt 1 – Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft und Schritt 2 – Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Siehe hierzu auch Kapitel 2 ab Seite 37.

In Bezug auf seine Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild ist der Änderungsbereich homogen, ebenso in Bezug auf seine Ausstattung.

Für das Orts- und Landschaftsbild bedeutet eine Änderung der Nutzung weg von intensiv genutzten Äckern keine Verschlechterung, solange die für das Landschaftsbild bedeutsamen Grünstrukturen wie geplant einen grünen Rahmen für die Bebauung schaffen und zu pflanzende Großbäume die Bebauung einrahmen bzw. überragen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht / in Bezug auf die Pflanzen- und Tierwelt lässt sich der Änderungsbereich als Bereich mit geringer Bedeutung einstufen, in dem eine Überplanung unproblematisch ist, soweit auf die Ansprüche bestimmter Arten geachtet wird. Hier sind dann keine Konflikte mit dem Artenschutz zu erwarten (siehe Seite 44f). Externe Bereiche mit hoher Bedeutung liegen an den Fließgewässern und werden nicht beeinträchtigt, sie können möglicherweise in Hinsicht auf den Artenschutz / die Pflanzen- und Tierwelt optimiert werden (im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen).

Im Vergleich zum Vorentwurf bietet der Entwurf durch die direkt angrenzenden, großflächigen Ausgleichsflächen eine wesentlich verbesserte Eingrünung – positiv für Orts- und Landschaftsbild sowie Arten- und Lebensraumvielfalt.

Schritt 3 – Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Ein Ausgleich ist im Rahmen des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

Die Ermittlung von Eingriff und erforderlichem Ausgleich erfolgt in den Bebauungsplänen.

Schritt 4 – Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen ist hier nicht erforderlich, sondern erfolgt im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne).

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Als Alternativen zur Ausweisung der Bauflächen in der vorliegenden Fassung wurden folgende Möglichkeiten geprüft:

1. Keine Neuausweisung des Baugebietes und Belassen der Flächen im jetzigen Zustand: Dies führt zur Inanspruchnahme weniger geeigneter Flächen oder dazu, dass die Gemeinde die „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ und „die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen“ nicht ausreichend berücksichtigt. Besonders die Nahversorgung der Bevölkerung ist dann nicht gesichert, die Feuerwehr muss auf weniger geeignete Standorte ausweichen. Es wurden Alternativen geprüft, die aus Sicht der Feuerwehr schwerwiegende Nachteile haben (keine ausreichende Fläche und Erweiterungsmöglichkeiten).

Die Nutzung der Gesamtfläche wie bisher als „**Sonstiges Sondergebiet ‚Naherholung‘: auch Flächen mit Nutzungsbeschränkungen (s. Bericht)“ (Entwicklungsflächen)** scheitert an der mangelnden Umsetzung und der bisher fehlenden Nachfrage nach den angedachten Einrichtungen des **Sonstigen Sondergebietes ‚Zentrale Einrichtungen für die Naherholung‘**. Die gewünschte Konzentration der Naherholungsaktivitäten in den Gemeinden Alteglofsheim / Hagelstadt / Thalmassing auf diesen zentralen Naherholungsbereich ist bis Dezember 2019 nicht erfolgt.

Eine Reduzierung dieser Naherholungs-Bereiche zu Gunsten des Nahversorgungszentrums, der Flächen für die Feuerwehr, sowie der dringend erforderlichen Wohnbebauung mit ergänzenden Einrichtungen scheint deshalb geboten. Die Ausgleichsflächen bieten die Möglichkeit dort Ziele des „**Sonstiges Sondergebiet ‚Naherholung‘: auch Flächen ...**“ zu verwirklichen.

2. Nahversorgungszentrum im Ortskern:

Die städtebauliche Entwicklung soll nach § 1 Absatz 5 Satz 3 des Baugesetzbuchs „vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“. Dies kann hier nicht erfolgen, da geeignete Flächen fehlen (siehe ab Seite 13).

Die Gemeinde Thalmassing hat versucht im Ortskern ausreichend große Flächen für ein **Nahversorgungszentrum** zu erwerben; ein Grundstück Ecke Hauptstraße/ Wolkeringer Straße (1.800 m²) ist deshalb im Gemeindebesitz. Allerdings konnten geeignete zusammenhängende Flächen, deren Größe einem Nahversorger reicht, bisher nicht erworben werden. Ein anderer Standort innerhalb des Baugebietes am bisherigen Ortsrand hat bezüglich Immissionen auf bestehende Bebauung und der schwierigen Zufahrt Nachteile. Es gibt somit keine Alternative zum aktuell geplanten Standort des Nahversorgungszentrums.

Die geprüften Alternativen haben aus verschiedenen Gründen Nachteile gegenüber der gewählten Lösung, während bei den Umweltauswirkungen keine Vorteile bestehen. Alternative Standorte etwa für das Nahversorgungszentrum führen voraussichtlich nicht zu einer geringeren Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen, da keine Standorte verfügbar sind, für die eine Innenentwicklung erfolgen kann.

Die in der vorliegenden Planung vorgesehene Nutzungsänderung im Änderungsbereich ist aus städtebaulicher Sicht alternativlos, verträglich und sinnvoll, wenn die Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter halten sich dann innerhalb vertretbarer Grenzen und gravierende Beeinträchtigungen sind dann nicht

zu erwarten.

Bereiche mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter stehen in der Gemeinde nicht zur Verfügung, wie die Nachfrage nahelegt gilt das auch für die Nachbargemeinden. Deshalb sind die vorliegenden geplanten Darstellungen sinnvoll und im Hinblick u.a. auf städtebauliche, naturschutzfachliche und landschaftsästhetische Gesichtspunkte als alternativlos zu bewerten.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, in wieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) und den sonstigen nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Der Geltungsbereich ist ein verhältnismäßig kleiner Teil einer großflächigen, einförmigen Agrarlandschaft, so dass davon ausgegangen werden kann, dass keine (Teil-) Lebensräume von geschützten Arten beseitigt werden, die für das Überleben der geschützten Arten Voraussetzung sind.

Es ist sicherzustellen, dass Maßnahmen (Baumaßnahmen, Erschließung usw.) nicht zur Brutzeit stattfinden – dann können Arten wie Feldlerche, Kiebitz oder Wachtel auf gleichwertige Lebensräume im Landschaftsraum ausweichen.

Weiterführende Untersuchungen (saP) würden zu keinem anderen Ergebnis kommen und sind deshalb – nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde - nicht nötig.

Entsprechend den Ausführungen im Umweltbericht (ab Seite 44) werden insgesamt keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen, wenn die genannten Vorgaben eingehalten werden.

Auf Grund der Nähe von Wohnnutzung zu Straßen und Gewerbe, sowie dem Feuerwehrstandort wurde ein Immissionsschutz-Gutachten beauftragt, und dessen Ergebnisse in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Weitere gesonderte Gutachten waren im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Für die Bearbeitung der Eingriffsregelung wurde ein Verfahren angelehnt an den Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsplanung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung vom Januar 2003) angewandt.

Als Grundlage für die verbal-argumentative Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und die dreistufige Bewertung (gering – mittel - hoch) wurden eigene Erhebungen sowie vorhandene Datenquellen herangezogen.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken bestehen nur insofern: Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine detaillierten Angaben vor.

Im Rahmen der Bebauungsplanung und teilweise der Baueingabeplanung sind mögliche Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm) detailliert zu prüfen.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden „die erheblichen Umweltauswirkungen“ zu überwachen, „die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln“ und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Maßnahmen zum Monitoring sind laufend durchzuführen und nach Umsetzung der Bebauung in einem abschließenden Bericht zu dokumentieren.

Da diese geplante Flächennutzungsplan-Änderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen (der vorbereitende Bauleitplan / FNP schafft anders als der Bebauungsplan kein Baurecht).

Auf der Ebene des Bebauungsplans kann ein Monitoring der Einhaltung der Festsetzungen zur Eingrünung der Baugebiete sinnvoll sein.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Dem Ort Thalmassing fehlen Geschäfte zur Nahversorgung (Lebensmittel ...), ebenso wie ein Treffpunkt im Ort (Café oder ähnliches) und Flächen für Praxen, Physiotherapie und Ähnliches; am bestehenden Standort der Feuerwehr fehlen Erweiterungsmöglichkeiten. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist des Weiteren die sehr hohe Nachfrage nach Bauflächen in der Gemeinde Thalmassing (die noch vorhandenen freien Parzellen reichen für die Nachfrage nicht aus – siehe Bedarfsbegründung) und die Verfügbarkeit dieser relativ ortszentrumsnahen Fläche, im Anschluss an vorhandene Bebauung, mit Anbindung über die R 10 (Hausinger Straße) zum Ortszentrum sowie über Siedlungsstraßen zur Grundschule und zum Kindergarten.

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans soll, zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Mühlfeld“, diesem Mangel abhelfen.

Im Zuge sowohl der Bebauungsplan-Aufstellung als auch der Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt eine Umweltprüfung. In den Umweltberichten werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und die Auswirkungen der Bauleitplanungen auf die Schutzgüter erläutert und bewertet.

Vogelschutzgebiete oder andere Schutzgebiete befinden sich nicht im Umfeld des Änderungsbereiches. Der Änderungsbereich liegt teilweise in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Auf Grund der Lage auf einem Hügel sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Landschaft, Landschaftsbild, Erholungseignung“ besonders gründlich zu untersuchen.

Der Geltungsbereich umfasst nur relativ gering bedeutsame Lebensräume, sowie keine in der Bayrischen Biotopkartierung erfasste Biotope. Die Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes ist durch Darstellungen gesichert, die in den Bebauungsplänen durch Festsetzungen umzusetzen sind. Diese und andere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt. Dies sowie die Ausweisung von externen Ausgleichsflächen sorgt für eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich.

Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan und die Ausweisung im Bebauungsplan, mit Realisierung der Bebauung, vor allem Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Schutzgutes „Boden“ (Verlust landwirtschaftlicher Flächen und Versiegelung neuer Flächen). Zur Einstufung bezüglich des Schutzgutes „Landschaftsbild“: Hier sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Voraussetzung für eine mittlere Eingriffserheblichkeit. Die Pflanzen- und Tierwelt ist durch die Eingriffe gering betroffen; ebenso sind die anderen Schutzgüter gering betroffen.

Es werden Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung aufgezeigt. Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen und die Versiegelung neuer Flächen sind nicht ausgleichbar. Im Zuge der Bebauungspläne ist der Eingriff zu prüfen und Ausgleichsflächen und -maßnahmen festzusetzen.

Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als umweltverträglich anzusehen. Standorte mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter gibt es nicht bzw. stehen nicht zur Verfügung.

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplan-Änderung verbundenen Planungen auf die verschiedenen Schutzgüter sind durch die Vorbelastung und die Vermeidungsmaßnahmen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen.

Schutzgut	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Boden / Fläche	mittel
Wasser	gering (- mittel)
Pflanzen, Tiere, Lebensräume, Biologische Vielfalt	gering
Landschaft, Landschaftsbild, Erholungseignung	mittel, bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen
Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	gering (bis mittel)* *: abhängig vom Auffinden von Bodendenkmalen
Klima / Luft	gering
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	keine zusätzlichen Belastungen.
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	keine zusätzlichen Belastungen.

9. Referenzliste der Quellen

Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden – nach Anlage 1 Abs. 3 d BauGB.

- Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem - Bay. Landesamt für Umwelt - <https://www.abudis.bayern.de/> - Okt. 2018
- Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) - Arbeitshilfe zur Biotopwertliste - Verbale Kurzbeschreibungen; Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (LfU) Juli 2014
- Bayerischer DENKMAL-ATLAS - www.geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/ - Juni 2018
- Bayern-Atlas <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> Sept. 2018
- Demographie-Spiegel für Bayern: Gemeinde Thalmassing, Berechnungen bis 2031, herausgegeben im Juli 2019
- Gemeinsamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP / LP) der Gemeinden Alteglofsheim, Hagelstadt, Thalmassing / Teilplan Thalmassing – in der Fassung vom 07.11.1996
- FIS-Natur Online - Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Viewer) - <http://fisnat.bayern.de/finweb/> Sept. bis Dez. 2018
- Geologische Karte von Bayern 1:500.000 <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...> Sept. 2018
- „Immissionsschutztechnisches Gutachten“ zur „Prognose und Beurteilung von Geruchs- immissionen“ vom 2019 hoock farny ingenieure Landshut
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP): Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) - vom 22. August 2013, geändert durch Verordnung vom 21. Februar 2018 - <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungsprogramm-bayern-stand-2018/>
- Luftbild <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> Okt. 2018
- Regionalplan für die Region Regensburg (11) - <http://www.region11.de/regionalplan11.php?a=self> Dez. 2018 (in Kraft getreten am 1. März 1988, Stand Oktober 2011)
- Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> Juli 2018
- Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Bayerische Kompensationsverordnung – BayKompV) vom 7. August 2013 (Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 15/2013 - 517)
- Höhenangaben: Geoportal Bayern <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...> und eigene Vermessung des Büros RENNER+HARTMANN Consult GmbH im Jahr 2018

Aufgestellt, 16. Dez. 2019

RENNER + HARTMANN CONSULT GMBH

Ingenieurbüro für Bau- und Umweltechnik

Marienstraße 6 - 92224 Amberg

Tel.: 09621/4860-0 Fax: 09621/4860-49

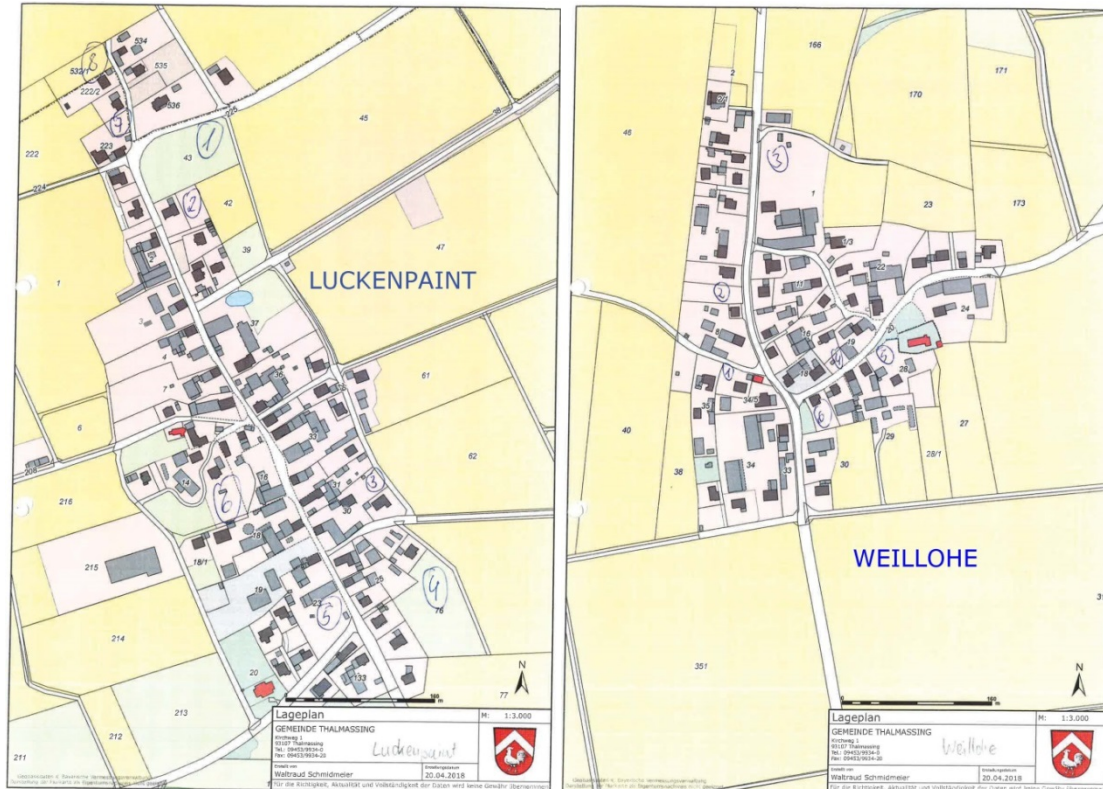
Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. (FH) Hans-Jürgen Tiefel

info@renner-consult.de - www.renner-consult.de

2.2__FNP-LP-Änd_Begründung-mit-Umweltbericht_16Dez2019.docx

C) Anlagen zur Bedarfsbegründung

Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung (vorrangig zu nutzen)



Im Folgenden hierzu die Aufstellung von Herrn M. Riedl (Gemeinde Thalmassing) vom 27.04.2018:

Baulücken im Gemeindebereich Thalmassing:

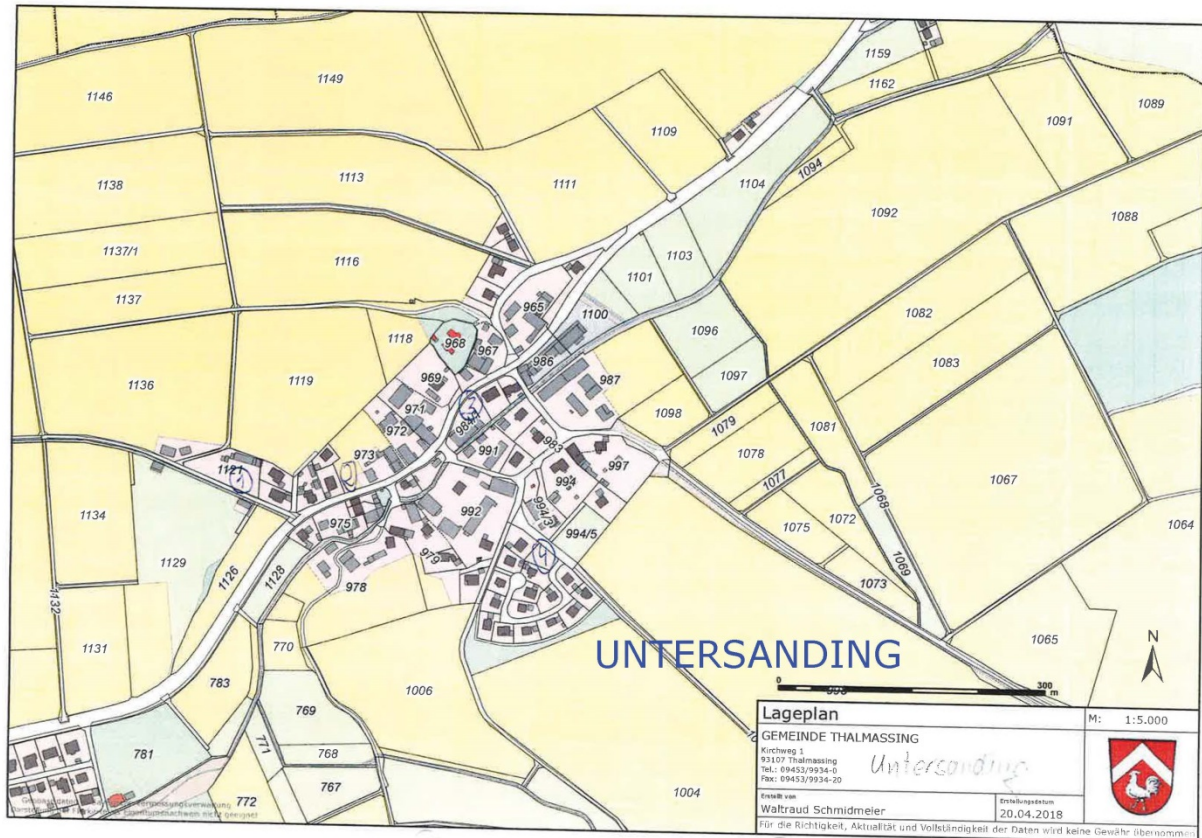
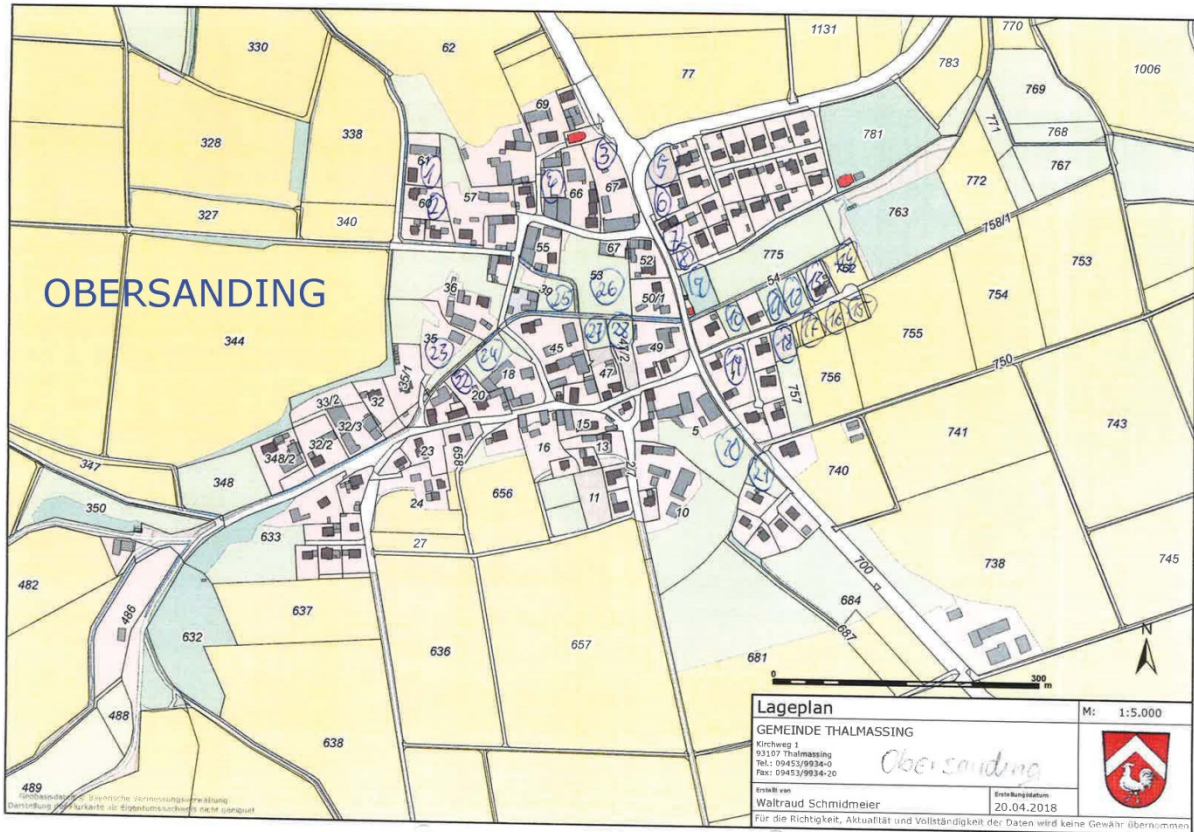
Luckenpaint:

1. Fl.Nr. 43 Eigentümer Gemeinde, als Bebauungsplan Luckenpaint-Nord ausgewiesen, 9 Parzellen, werden ab Juni 2018 verkauft. Alleine für Luckenpaint 22 Vormerkungen
2. Fl.Nr. 42/2 Eigentümer nicht veräußerungswillig
3. Fl.Nr. 30/Tfl. Eigentümer nicht veräußerungswillig
4. Fl.Nr. ~~76~~ 76 Eigentum der Gemeinde, soll spätestens in 2020 als Baugebiet mit 15 Parzellen ausgewiesen werden
5. Fl.Nr. 23 Eigentümer nicht veräußerungswillig
6. Fl.Nr. 14/Tfl. Gehört zu landwirtschaftlichem Anwesen, Eigentümer nicht veräußerungswillig
7. Fl.Nr. 223/1 Eigentümer nicht veräußerungswillig
8. Fl.Nr. 532/1 Hierzu kommt wohl in nächster Zeit eine Bauvoranfrage

Restliche Grundstücke: Nach Meinung des Sachbearbeiters, Herrn Riedl, allesamt Außenbereich

Obersanding:

1. Fl.Nr. 61/Tfl. Nachverdichtung möglich, Eigentümer nicht veräußerungswillig
2. Fl.Nr. 60/Tfl. Nachverdichtung möglich, Eigentümer nicht veräußerungswillig
3. Fl.Nr. 67/Tfl. Nachverdichtung möglich, Eigentümer nicht veräußerungswillig
4. Fl.Nr. 64/Tfl. Nachverdichtung möglich, Eigentümer nicht veräußerungswillig
5. Fl.Nr. 73/6 Eigentümer nicht veräußerungswillig
6. Fl.Nr. 73/Tfl. Nachverdichtung möglich, Eigentümer nicht veräußerungswillig
7. Fl.Nr. 74/Tfl. Nachverdichtung möglich, Eigentümer nicht veräußerungswillig
8. Fl.Nr. 74/25 Eigentümer nicht veräußerungswillig
9. Fl.Nr. 776 Spielplatz
10. Fl.Nr. 760 Eigentümer nicht veräußerungswillig
11. Fl.Nr. 761 Eigentümer nicht veräußerungswillig
12. Fl.Nr. 761/1 Eigentümer nicht veräußerungswillig
13. Fl.Nr. 762/1 entfällt
14. Fl.Nr. 762 Eigentümer nicht veräußerungswillig
15. Fl.Nr. 755/1 Eigentümer nicht veräußerungswillig
16. Fl.Nr. 756/3 Eigentümer nicht veräußerungswillig



- genutzt
 5. Fl.Nr. 28/Tfl. Nachverdichtung möglich, Eigentümer nicht veräußerungswillig
 6. Fl.Nr. 31/1 Nachverdichtung möglich, Eigentümer nicht veräußerungswillig

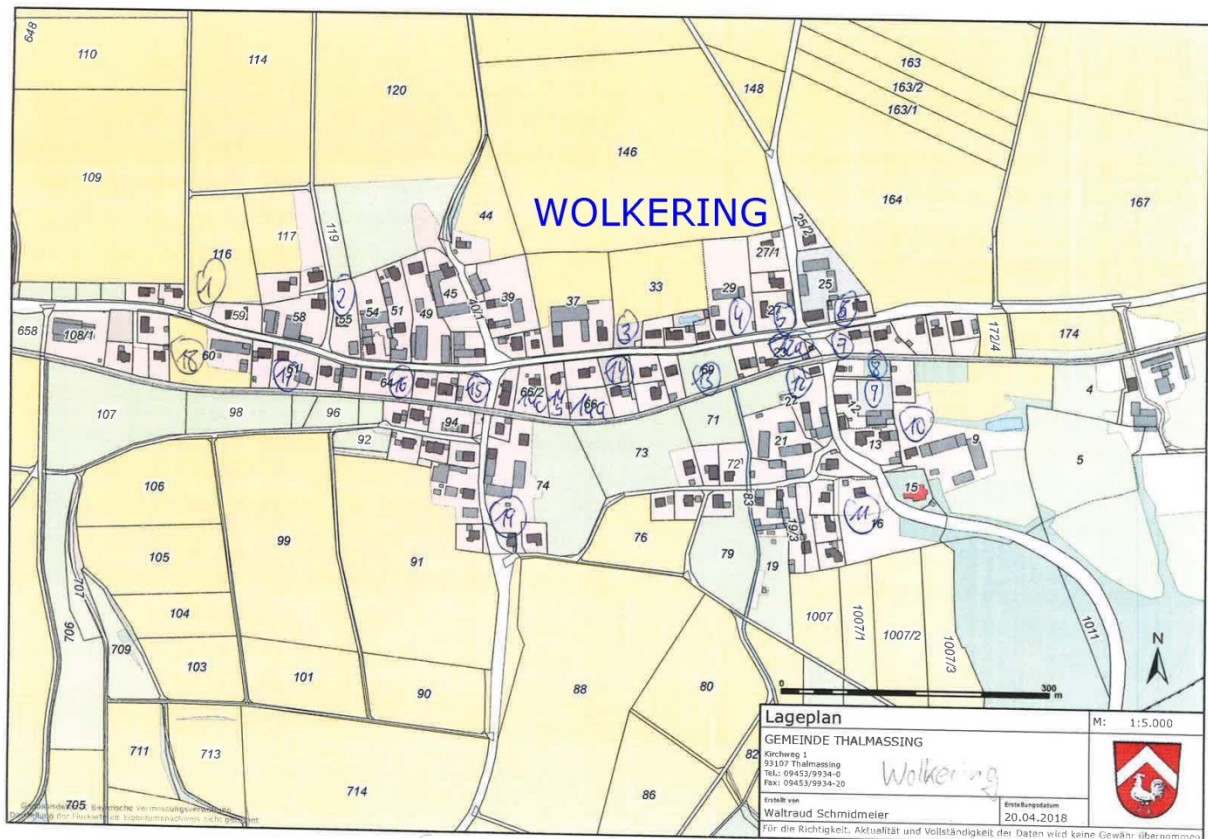
Restliche Grundstücke nach Meinung des Sachbearbeiters, Herrn Riedl, allesamt im Außenbereich

Wolkering:

1. Fl.Nr. 116 Eigentümer nicht veräußerungswillig
2. Fl.Nr. 55 Nachverdichtung möglich; Eigentümer nicht veräußerungsbereit
3. Fl.Nr. 33 Eigentümer nicht veräußerungsbereit
4. Fl.Nr. 29 Nachverdichtung möglich; Eigentümer nicht veräußerungsbereit
5. Fl.Nr. 27 Nachverdichtung möglich; Eigentümer nicht veräußerungsbereit
6. Fl.Nr. 26 Nachverdichtung möglich; Eigentümer nicht veräußerungsbereit
7. Fl.Nr. 170 Nachverdichtung möglich; Eigentümer nicht veräußerungsbereit
8. Fl.Nr. 7 gemeindlicher Spiel- und Bolzplatz
9. Fl.Nr. 12/1 Eigentümer nicht veräußerungsbereit
10. Fl.Nr. 9 Nachverdichtung möglich, aber landwirtschaftlich genutzt, nicht veräußerungsbereit
11. Fl.Nr. 15 Nachverdichtung möglich, aber Eigentum Kirche, nicht veräußerungsbereit
12. Fl.Nr. 22 Nachverdichtung möglich, nicht veräußerungsbereit
12. a Fl.Nr. 23 Nachverdichtung möglich; Eigentümer nicht veräußerungsbereit
13. Fl.Nr. 69 Eigentümer nicht veräußerungsbereit
14. Fl.Nr. 67 Eigentümer nicht veräußerungsbereit
14. a Fl.Nr. 66 Eigentümer nicht veräußerungsbereit
14. b Fl.Nr. 66/3 Nachverdichtung möglich; Eigentümer nicht veräußerungsbereit
14. c Fl.Nr. 66/2 Nachverdichtung möglich; Eigentümer nicht veräußerungsbereit
15. Fl.Nr. 65 Nachverdichtung möglich; Eigentümer nicht veräußerungsbereit
16. Fl.Nr. 64 Nachverdichtung möglich; Eigentümer nicht veräußerungsbereit
17. Fl.Nr. 61 Nachverdichtung möglich; Eigentümer nicht veräußerungsbereit
18. Fl.Nr. 60 Nachverdichtung möglich; Eigentümer nicht veräußerungsbereit
19. Fl.Nr. 74 Nachverdichtung möglich, aber landwirtschaftlich genutzt; nicht veräußerungsbereit

Thalmassing:

1. Fl.Nr. 819/7 Eigentümer nicht veräußerungswillig, kein Bauzwang



31.	Fl.Nr. 766/11	Gerade im Bau
32.	Fl.Nr. 766/5	Gerade im Bau
33.	Fl.Nr. 768/11	Bauzwang bis 2020
34.	Fl.Nr. 768/13	Bauzwang bis 2020
35.	Fl.Nr. 775/13	Bauzwang bis 2021
36.	Fl.Nr. 775/12	Bauzwang bis 2021
37.	Fl.Nr. 775/10	Bauzwang bis 2021
38.	Fl.Nr. 775/2	Gerade im Bau
39.	Fl.Nr. 775/4	Bauzwang bis 2021
40.	Fl.Nr. 775/5	Gerade im Bau
41.	Fl.Nr. 775/7	Gerade im Bau
42.	Fl.Nr. 773/3	Bauzwang bis 2021
43.	Fl.Nr. 773/6	Bauzwang bis 2021
44.	Fl.Nr. 773/7	Bauzwang bis 2021
45.	Fl.Nr. 775/35	Bauzwang bis 2021
46.	Fl.Nr. 775/31	Bauzwang bis 2021
47.	Fl.Nr. 775/26	Bauzwang bis 2021
48.	Fl.Nr. 775/24	Bauzwang bis 2021
49.	Fl.Nr. 770/1	Eigentümer nicht veräußerungswillig, kein Bauzwang
50.	Fl.Nr. 58	Nachverdichtung möglich, Eigentümer nicht veräußerungswillig
51.	Fl.Nr. 773/10	Regenüberlaufbecken Baugebiet "Herdweg"
52.	Fl.Nr. 785/3	Eigentümer nicht veräußerungswillig, kein Bauzwang
53.	Fl.Nr. 785/4	Eigentümer nicht veräußerungswillig, kein Bauzwang
54.	785/6	Eigentümer nicht veräußerungswillig, kein Bauzwang
55.	Fl.Nr. 48	Gemeindemietwohnhaus, Nachverdichtung grundsätzlich möglich
56.	Fl.Nr. 43	Neuer gemeindlicher Bauhof
57.	Fl.Nr. 25	Eigentümerin Gemeinde, soll Ortsmittelpunkt werden
58.	Fl.Nr. 790/1	Nachverdichtung wäre durch Aufhebung des Bplanes möglich, nicht veräußerungswillig
59.	Fl.Nr. 34	Nachverdichtung wäre durch Aufhebung des Bplanes möglich, nicht veräußerungswillig
60.	div. Fl.Nrn.	Nachverdichtung wäre durch Aufhebung des Bplanes möglich, nicht veräußerungswillig

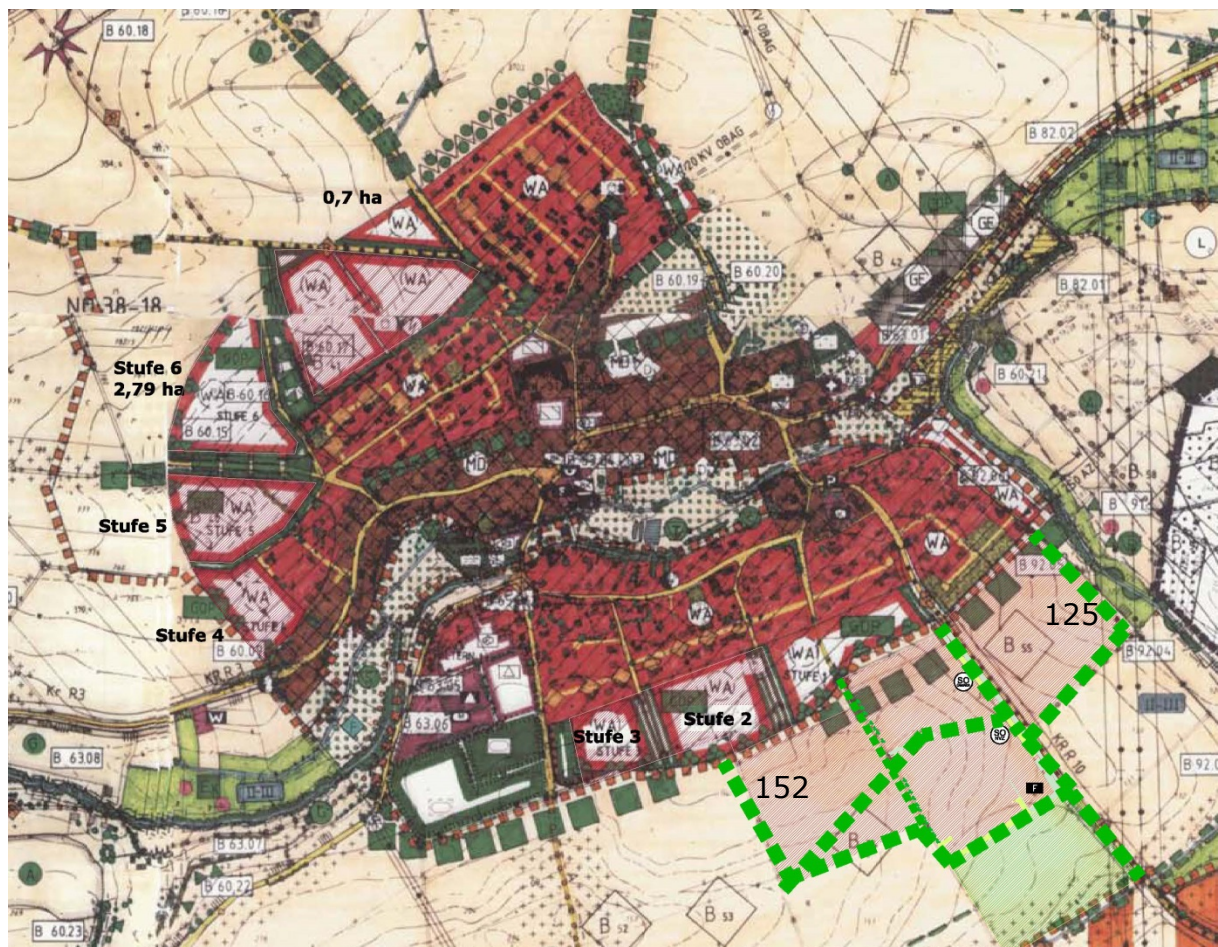
Thalmassing, 27.04.20018

Riedl Martin

Baulandreserven (lt. FNP Stand 1997) – aktueller Stand 2019

	Baulandflächen (WA ...)
„Stufe 2+3“ FNP: 3619-2 Thalmassing Süd II und III (2. Änd.) i. K. 24.07.2009	bereits verkauft + bebaut*
„Stufe 4“ FNP: 3622 WA „Herdäcker“ i. K. 10.03.2014 (Gelt.ber. ca. 1,5 ha)	bereits verkauft + bebaut*
„Stufe 5“ FNP: 3623 „Herdweg“ vom Sept. 2015 i. K. 05.10.2015 (Gelt.ber. ca. 2,7 ha)	ca. 1,9 ha – 33 Parzellen bereits verkauft + größtenteils bebaut*
„Stufe 6“ FNP: am Mitterweg (ca. 2,79 ha)	- nicht verfügbar (Eigentümer nicht verkaufsbereit)
„Stufe 7“ FNP: an der Wolkeringer Straße (ca. 0,70 ha)	- nicht verfügbar (Eigentümer nicht verkaufsbereit)
Bereiche am Kellerweg	- nicht verfügbar (wegen der Nähe zu einem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb - Immissionen)

*: siehe Aufstellung ab Seite 61



Übersicht „Baulandreserven“ – siehe Aufstellungen oben und unten

Geplante, sowie aktuell realisierte neue Baugebiete - bis ca. 2035

	Baulandflächen (WA ...)	WE
„Thalmassing Ost“ MD und Friedhofserweiterung – Satzung vom 14.05.2018	- 6 neue Parzellen (+ Altbestand) auf 0,486 ha – ca. 6 Wohneinheiten (WE)	6
Wolkering WA „An der Weilloher Straße“ - Satzung vom 18.03.2019 (Gelt.ber. ca. 2,2 ha)	ca. 1,6 ha - 24 Parzellen – ca. 28 Wohneinheiten	34
„Luckenpaint-Ost“ WA - FINr. 46 – im Eigentum der Gemeinde, soll spätestens 2020 als Baugebiet ausgewiesen werden. Für Luckenpaint bereits 22 Vormerkungen (Gelt.ber. ca. 1,1 ha)	ca. 0,9550 ha - 15 Parzellen – ca. 15 Wohneinheiten	49
Mühlfeld SO NVZ „A“	(ca. 0,67 ha – 0 Wohneinheiten)	49
Mühlfeld SO GesWoh „B“	ca. 0,50 ha – 1 Parzelle – ca. 28 Wohneinheiten	77
Mühlfeld WA „C1“ EH	ca. 0,406 ha - 7 Parzellen – ca. 7 Wohneinheiten	84
Mühlfeld WA „C“ EH+DH, bis II Vollgesch.	ca. 2,268 ha – 37 Parzellen – ca. 50 Wohneinheiten	134
Mühlfeld WA „D“ Geschoßwohnungsbau, bis III Vollgesch.	ca. 0,317 ha – 3 Parzellen – ca. 18 Wohneinheiten	152
Mühlfeld WA „E“ Wohnpark Geschoßwohnungsbau, III Vollgesch.	ca. 0,6535 ha – 1 Parzelle – ca. 40 Wohneinheiten	192
Mühlfeld Gemeinbedarfsfläche „F“	(ca. 0,35 ha – 0 Wohneinheiten)	192
Baugebiet Mühlfeld (Gelt.ber. ca. 7,2 ha) Wohnbauflächen zusammen:	(Summe von oben) ca. 4,1 ha – ca. 143 Wohneinheiten	-/-
4. Änd. FNP - FI.Nr. 125	ca. 4,80 ha – ca. 120 Wohneinheiten (je nach Verdichtung)	312
Südlicher Ortsrand Thalmassing zus.: zusammen (incl. Wolkering, Luckenpaint, Thalmassing-Ost):	ca. 9 ha – ca. 260 Wohneinheiten ca. 12 ha – ca. 310 Wohneinheiten	
Mögliche spätere FNP- Änd. - FI.Nr. 152	ca. 5,08 ha – ca. 130 Wohneinheiten (je nach Verdichtung)	

Aufgestellt, 16. Dez. 2019 (auf Grundlage u. A. von Angaben der Gemeinde Thalmassing)

RENNER + HARTMANN CONSULT GMBH

Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik

Marienstraße 6 - 92224 Amberg

Tel.: 09621/4860-0 Fax: 09621/4860-49

Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. (FH) Hans-Jürgen Tiefel

info@renner-consult.de - www.renner-consult.de

Datei: 2.2__FNP-LP-Änd_Begründung-mit-Umweltbericht_16Dez2019.docx