



Zusammenfassende Erklärung

Bebauungsplan „Mühlfeld I“ in Thalmassing der Gemeinde Thalmassing

Der räumliche Geltungsbereich liegt am südlichen Ortsrand von Thalmassing, westlich angrenzend an die Kreisstraße R 10; der Bereich wurde vor der vorliegenden Bauleitplanung landwirtschaftlich als Acker genutzt und im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt (weitere Darstellungen siehe Textteil). Dieser Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 12 ha.

Der Gemeinderat der Gemeinde Thalmassing hat am 23.07.2018 (beglaubigter Auszug vom 19.09.2018) in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen¹. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 06.08.2018 (siehe Verfahrensvermerke am Plan).

Die im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behördenbeteiligung zur vorliegenden Bauleitplanung eingegangenen Stellungnahmen wurden beschlussmäßig in den Sitzungen am 22.07.2019 und am 10.03.2020 behandelt und die Ergebnisse in die Bauleitplanung eingearbeitet.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 10.03.2020 wurde am 23.04.2020 als Satzung beschlossen (Verfahren mit Feststellungsbeschluss² zur 4. Flächennutzungsplan-Änderung auf welcher der vorliegende Bebauungsplan aufbaut: siehe separate „Zusammenfassende Erklärung“).

Im Zuge des Verfahrens fanden zusätzlich zur vorgeschriebenen Öffentlichkeitsbeteiligung mehrere zusätzliche Bürgerinformationsveranstaltungen zu den Bauleitplanungen statt.

Es werden Teilbereiche mit der im Folgenden aufgelisteten Art der baulichen Nutzung dargestellt (siehe Planteil – hier nur Übersicht):

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

¹ Quelle: Auszug aus dem Sitzungsprotokoll der (öffentlichen) 52. Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Thalmassing am 25.06.2018

² Die Genehmigung der mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.12.2019 festgestellten 4. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes erfolgte mit Bescheid vom 17.03.2020 (Az.: S 41-4. Änd. FNPL Thalmassing-Me).

1. Rechtsgrundlage

§ 10a BauGB Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan; Einstellen in das Internet

(1) Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

(2) Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung soll ergänzend auch in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange in den Bauleitplänen

Zur **Eingrünung** des Gebietes sind nicht nur am Rand des Baugebietes öffentliche und private Grünflächen festgesetzt und Festsetzungen zu Pflanzgeboten getroffen. Darüber hinaus sind südlich des Gebietes im Anschluss an den Geltungsbereich große externe Ausgleichsflächen festgesetzt, die einen Übergang zur großräumigen Agrarlandschaft schaffen.

Den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten **Umweltprüfung** wurde mit dem Umweltbericht als Teil der Begründung des Bebauungsplans Rechnung getragen. Die Bearbeitung des Umweltberichtes erfolgte gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, ergänzte Fassung vom Januar 2007. Im Umweltbericht werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und die Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Schutzgüter erläutert und bewertet. Als Grundlage für die verbal-argumentative Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und die dreistufige Bewertung 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. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden ermittelt und soweit erforderlich im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan festgesetzt. Zusätzliche Gutachten waren nach Rücksprache mit den zuständigen Behörden im vorliegenden Fall erforderlich für den Bereich Schallschutz. Das Ergebnis des Gutachtens ist in Plan- und Textteil des Bebauungsplans (Festsetzungen, Hinweise ...) berücksichtigt.

Alternativen zur gewählten Lösung wurden geprüft. Diese Alternativen hätten mangels ausreichend großer Flächen im Ortskern unter anderem einen Verzicht auf einen Nahversorger im Ort zur Folge.

Zu **Eingriffsermittlung, -bewertung und -ausgleich** 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.

Angesichts der schwierigen Erfassung der Bewertungskriterien im Leitfaden (bis zu welchen Höhenmeter ist der Geltungsbereich als „weithin sichtbare“ Oberflächenform einzustufen - siehe Liste 1c Leitfaden), der groben Einteilung der Kategorien (nur drei) und der Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere (im

Leitfaden nur zwei) usw. erscheinen allerdings neben Rundungen der Beträge auch Anpassungen an die örtliche Situation vertretbar. Eine m²-genaue Erfassung gaukelt bei einem Vorgehen nach Leitfaden eine nicht zutreffende Genauigkeit und Wissenschaftlichkeit vor, die nicht im Einklang mit der groben Bewertung nach Leitfaden ist. Nicht berücksichtigt wird beim Vorgehen nach Leitfaden, dass der bisherige Ortsrand schon jetzt weithin sichtbar ist, dass also die neue Bebauung diese Grenze nur verschiebt, aber nicht einen bisher nicht weithin sichtbaren Ortsrand in einen kritischen Bereich verschiebt. Ein Vorgehen nach Leitfaden würde zudem weit entfernte Ausgleichsfläche im gleichen Naturraum genauso hoch anrechnen, wie die hier angerechneten Ausgleichsflächen, die direkt an den Geltungsbereich angrenzen, und somit gleichzeitig stark eingriffsmindernd für das geplante Baugebiet wirken.

Vogelschutzgebiete oder andere **Schutzgebiete** befinden sich nicht im Umfeld des Planungsgebietes. Das Gebiet liegt nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Unter anderem auf Grund der Lage an einem Hügel sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Landschaft, Landschaftsbild, Erholungseignung“ besonders gründlich zu untersuchen.

Wie bei allen Eingriffsvorhaben war 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 i.V.m. 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 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 landwirtschaftlich genutzter Flächen 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 waren deshalb – nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde - nicht nötig.

Der Geltungsbereich umfasst nur relativ gering bedeutsame Lebensräume, sowie keine in der Bayrischen Biotopkartierung erfasste Biotope. Zur Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes sind Festsetzungen zu Pflanzgeboten getroffen. Diese und andere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt. Durch grünordnerische und ökologische Festsetzungen für den Geltungsbereich sowie durch die Ausweisung von externen Ausgleichsflächen wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt.

Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Ausweisung im Bebauungsplan und die Realisierung der Bebauung in erster Linie Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Landschaft“, „Boden und Fläche“, sowie „Wasser“.

Unter Einbeziehen der Ausgleichs-, Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft, sowie „Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume“ von geringer Erheblichkeit.

Das Schutzgut „Mensch“ und das Schutzgut „Kultur- und sonstigen Sachgüter“ wird in verhältnismäßig geringem Umfang beeinträchtigt. Von Bedeutung ist der nicht ausgleichbare Verlust von etwa 7 ha intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche mit günstigen Erzeugungsbedingungen.

Wie schon die Lage an einem Hügel / Höhenrücken / Hang zeigt, ist das Gebiet von Bedeutung für das Landschaftsbild, ebenso wie die bestehende Bebauung am bisherigen Ortsrand. 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. Die geplante Nutzung verschiebt die vorhandene, bereits weithin sichtbare Bebauungsgrenze; diese Bebauungsgrenze bleibt weithin sichtbar. Eingrünungsmaßnahmen und Bäume am Höhenrücken und an der Kreisstraße sind zur Einbindung in die Landschaft erforderlich – ohne ausreichende Eingrünung hat die Neuplanung große Auswirkungen auf das Landschaftsbild, mit ausreichender Eingrünung mittlere Auswirkungen. Keine starken Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild (und damit auf die Erholungseignung) hat die geplante Bebauung weil die vorhandene Bebauung und die Straßen im engeren und weiteren Umfeld eine Vorbelastung für das Landschaftsbild bedeuten und zur Eingrünung des Baugebiets Bäume und weitere Gehölzstrukturen gepflanzt werden, welche die Einbindung in die Landschaft wesentlich verbessern. Besonders wichtig sind hier die zu pflanzenden Bäume in Bereiche mit der größten Fernwirkung als grüner Rahmen für die Bebauung, sowie die Ortsrandeingrünung.

Die Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt / Arten und Lebensräume halten sich in Grenzen aufgrund der überwiegenden Beanspruchung strukturfreier, intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen, die auch nach der Maßnahme noch großflächig vorkommen. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen hingegen bringen naturnahe Elemente der Kulturlandschaft zurück, mit hohem Wert für das Schutzgut „Pflanzen- und Tierwelt / Arten und Lebensräume“.

Zwangsläufig und unvermeidbar wie bei jeder Bebauung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden und Fläche“ erheblich („mittel“). Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans (maximale GRZ und Verkehrsflächen) wird eine zusätzliche Versiegelung bzw. Überbauung von bis zu ca. 30.000 m² möglich. Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen ist nicht kompensierbar.

Es werden Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung aufgezeigt. Nicht vermeidbare Auswirkungen werden soweit möglich im Geltungsbereich, wo das nicht möglich ist außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen bzw. ersetzt.

Die Auswirkungen der mit dieser Bebauungsplan-Aufstellung verbundenen Planungen sind je nach Schutzgut durch die Vorbelastung und die Vermeidungsmaßnahmen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit, bei der Eingriffsermittlung für die Berechnung erforderlicher Ausgleichsflächen werden Teilbereiche gebildet und je nach Höhenlage und maximal möglichem Eingriff getrennt bewertet. Hierbei werden höhergelegene Teilbereiche als Bereiche mit hoher Eingriffsschwere mit einem höheren Ausgleichsbedarf berücksichtigt.

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

Die nachstehende Tabelle fasst die Auswirkungen auf die Schutzgüter noch einmal zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Boden und Fläche	mittel	gering	mittel	mittel
Wasser	gering	gering	gering (– mittel)	gering (– mittel)
Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume, Biologische Vielfalt	mittel	gering	gering	gering
Landschaft, Landschaftsbild, Erholungseignung	gering	gering	mittel	mittel, bei Berücksichtigungen der Vermeidungsmaßnahmen
Mensch, Kulturgüter und sonstige Sachgüter	mittel	gering	gering	gering (bis mittel)* *: abhängig vom Auffinden von Bodendenkmalen und der Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen in der Bauphase
Klima / Luft	gering	gering	gering	gering
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es entstehen voraussichtlich keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.			
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	Keine zusätzlichen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.			

Tabelle 1 – Schutzgüter, Auswirkungen und Eingriffserheblichkeit

Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als umweltverträglich anzusehen. Standorte mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter gibt es nicht beziehungsweise stehen nicht zur Verfügung (siehe Alternativenprüfung unten „4. ...“).

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der vorliegenden Bauleitplanung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 10.12.2018 hat in der Zeit vom 09.01.2019 bis 11.02.2019 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 10.12.2018 hat ebenfalls in der Zeit vom 09.01.2019 bis 11.02.2019 stattgefunden.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 22.07.2019 wurden die vorgebrachten Stellungnahmen nach Abwägung einander entgegenstehender Belange beschlussmäßig behandelt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans und der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 22.07.2019 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.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 22.07.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.09.2019 bis 04.10.2019 öffentlich ausgelegt. Ergänzend zu den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritten fanden Bürgerinformationsveranstaltungen statt. Zusätzlich zur ortsüblichen Bekanntmachung wurden 11 Bürger (Eigentümer von 12 angrenzenden Grundstücken) angeschrieben; soweit hierzu Stellungnahmen eingingen wurden diese im entsprechenden Verfahrensschritt berücksichtigt.

Die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans und deren beschlussmäßige Behandlung fand in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Thalmassing am 09.03.2020 statt.

In der öffentlichen Sitzung vom 20.04.2020 wurde die Endfassung des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.03.2020 gebilligt - unter Einbeziehung der im Zuge der gemeindlichen Abwägung und der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB gefassten Beschlüsse – und als Satzung beschlossen.

Weitere Einzelheiten hierzu können den gefassten Auszügen aus dem Sitzungsprotokoll (im Anhang) entnommen werden.

(Verfahren mit Feststellungsbeschluss³ zur 4. Flächennutzungsplan-Änderung auf welcher der vorliegende Bebauungsplan aufbaut: siehe separate „Zusammenfassende Erklärung“).

³ Die Genehmigung der mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.12.2019 festgestellten 4. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes erfolgte mit Bescheid vom 17.03.2020 (Az.: S 41-4, Änd. FNPL Thalmassing-Me).

Folgende umweltbezogene Informationen / umweltbezogene Informationen zu folgenden Themen sind in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangen:

Schutzgut Mensch / Immissionsschutz (Landratsamt Reg., SG S33-1 Immissionsschutz sowie Kreisbrandrat, und Sachbereich Wasserrecht, Wasserwirtschaftsamt Regensburg; Bürger)

- Lärmschutz / Immissionsschutz, Erfordernis einer gutachterlichen Untersuchung
- Abwasserentsorgung
- Brandschutz
- Gefahren durch Starkregenereignisse
- Problem landwirtschaftlicher Verkehr

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (Landratsamt Regensburg – Natur- und Umweltschutz, Bund Naturschutz in Bayern, Bürger)

- Grünflächen, Ausgleichsflächen, Eingrünung, Eingriff, Artenschutz

Schutzgut Boden, Fläche (Regierung der Oberpfalz - Höhere Landesplanungsbehörde, Landratsamt Regensburg – S 41 – Bauleitplanung, SG S 33-2, Natur- und Umweltschutz, S31 - Bodenrecht, Bay. Landesamt für Denkmalpflege, Bund Naturschutz in Bayern, Bürger)

- Bodendenkmalpflegerische Belange
- Flächenverbrauch

Schutzgut Wasser (Landratsamt Regensburg S31 - Wasserrecht, Gesundheitsamt, Wasserwirtschaftsamt Regensburg, Bund Naturschutz in Bayern, Bürger)

- Siedlungswasserwirtschaft (Trinkwasser, Wasserversorgung, Regenwassernutzung ...)
- Grundwasserschutz
- Oberflächengewässer, (faktisches) Überschwemmungsgebiet
- Abwasserentsorgung / Entwässerung, Niederschlagswasser, Versickerung

Schutzgut Klima und Luft (---)

- ---

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild (Regionaler Planungsverband Regensburg - Neumarkt i.d. Opf., Regierung der Oberpfalz - Höhere Landesplanungsbehörde, Landratsamt Regensburg – S 41 – Bauleitplanung, SG S 33-2, Natur- und Umweltschutz, Bund Naturschutz in Bayern, Bürger)

- Orts- und Landschaftsbild

Hinweis: Die Umweltberichte sind jeweils als Anlagen den Begründungen der Bauleitpläne beigelegt.

Übersicht Einwände nach § 3 BauGB und § 4 BauGB – Abwägung

Übersicht Einwände – Abwägung 09.03.2020 – TOP 3 - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung nach § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Den Einwänden, Hinweisen wurde / wird	nachgekommen	teilweise nachgekommen / es verbleibt ein Konflikt ...	nicht abgeholfen / es verbleibt ein Konflikt ...
06 Regionaler Planungsverband Regensburg - Neumarkt i.d. Opf.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja (Beachtung der besonderen Bedeutung der Äußerungen der Fachstellen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Bedarfsnachweis ...)	---	---
07 Regierung der Oberpfalz - Höhere Landesplanungsbehörde	<input checked="" type="checkbox"/> Ja (Wie vorgegeben werden - um die Entstehung einer Agglomeration oder eines Einkaufszentrums auszuschließen - die im Entwurf für das sonstige Sondergebiet "NVZ" dargestellten "weiteren Läden" gestrichen. Eine gleichzeitige Entwicklung von Einkaufszentrum und d. Wohnbebauung zwischen Einkaufszentrum und Ortsrand ist zwingend durch-	---	---

	zuführen um eine bandartige Siedlungsentwicklung oder eine Lage des EHZ auf der grünen Wiese zu verhindern. Festsetzungen und Begründung wurden angepasst.)		
08 Landratsamt Regensburg – u. A. S 41 – Bauleitplanung	---	<input checked="" type="checkbox"/> - Kernpunkte der Planung, Einschätzung der Ausgangslage, Überbauung des „Höhenrückens“, Abgrenzung des FNP-Änderungsbereichs / Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Versickerungsanordnung, Wandhöhen ...: in der Abwägung werden andere Belange (ortsnahe Versorgung, Nutzung regenerativer Energien ...) höher gewichtet. Darstellungen: Dem Hinweis wird teilweise nachgekommen.	---
08a Landratsamt Reg. - SG L 16, Kommunale Abfallentsorgung	<input checked="" type="checkbox"/> - Abfallsammelstellen wurden vorgesehen	---	---
08b Landratsamt Reg. - SG L 18 ... Denkmalschutz	<input checked="" type="checkbox"/> - keine Einwände	---	---
08c Landratsamt Reg. - SG L 19, Tiefbau, Kreisbauhof	<input checked="" type="checkbox"/> - keine Kosten für den Landkreis Regensburg durch das Baugebiet	---	---
08d LRA Reg. - SG S31, Wasserrecht ... Bodenschutz	<input checked="" type="checkbox"/> - Hinweise, Textteil wurden wie vorgeschlagen geändert	---	---
08e Landratsamt Regensburg, SG S 33-2, Natur- und Umweltschutz	---	<input checked="" type="checkbox"/> - Konflikt bei Kernpunkten der Planung (Gebietsabgrenzung ...), bei Einschätzung der Ausgangslage, Orts- und Landschaftsbild, Überbauung des „Höhenrückens“, Bewertung des Eingriffs, Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Ausmagerung der Ausgleichsflächen, Darstellungen: in der Abwägung werden in Bezug auf strittige Punkte andere Belange (ortsnahe Versorgung ...) höher gewichtet.	---
08f Landratsamt R., SG S 41, ... Städtebau und Technik	---	<input checked="" type="checkbox"/> - Konflikt bei Dachform, Festsetzung von Vollgeschossen und Bautypen, sowie einer Firstrichtung, eines begrenzten Katalogs an Bautypen mit schematischer Darstellung ... in der Abwägung werden in Bezug auf strittige Punkte andere Belange (Förderung umweltschonender Energien ...) höher gewichtet .	---
08g Landratsamt Regensburg, Kreisbrandrat	<input checked="" type="checkbox"/> - keine Einwände	---	---
Landratsamt Reg., SG S33-1, Immissionsschutz	<input checked="" type="checkbox"/> - keine Stellungnahme nach § 4 Abs. 2. Im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und im weiteren Verfahren wurde den Vorgaben des SG S33-1 nachgekommen.	---	---
09 Wasserwirtschaftsamt Regensburg	<input checked="" type="checkbox"/> - Einwände / Hinweise wurden berücksichtigt	---	---
10 Zweckverband zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd	<input checked="" type="checkbox"/> - Einwände / Hinweise wurden berücksichtigt / werden im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt	---	---
Bay. Landesamt für Denkmalpflege	<input checked="" type="checkbox"/> - keine Stellungnahme nach § 4 Abs. 2. - nach der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde den vorgebrachten Bodendenkmalpflegerischen Belangen wie gefordert nachgekommen.	---	---
11 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regensburg (AELF)	<input checked="" type="checkbox"/> - keine Einwände, Einwände / Hinweise im Vorfeld wurden berücksichtigt	---	---

Den Einwänden, Hinweisen wurde / wird	nachgekommen	teilweise nachgekommen / es verbleibt ein Konflikt ...	nicht abgeholfen / es verbleibt ein Konflikt ...
B1 - Bürger, Thalmassing (Anlieger) Mail vom 11.07.2019, vom 07.10.2019, vom 21.02.2019 ...	---	<input checked="" type="checkbox"/> - Einwände / Hinweise wurden teilweise berücksichtigt Nicht berücksichtigt wurden Einwände zu: Kernpunkte der Planung – „WR“, Einschätzung der Ausgangslage, Überbauung des „Höhenrückens“, Bewertung des Eingriffs, Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Darstellungen: in der Abwägung werden andere Belange (ortsnahe Versorgung ...) höher gewichtet.	---
B2 - Bürger, Thalmassing (Anlieger) St. , vom 21.02.2019, vom 05.10.2019 – siehe B1	---	<input checked="" type="checkbox"/> - wie B1	---
B3 - Bürger, Thalmassing (Anlieger) – siehe B1	---	<input checked="" type="checkbox"/> - wie B1	---

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB BauGB bis 11.02.2019 sind von weiteren Bürgern 4 Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 eingegangen, welche in der Gemeinderatssitzung vom 22. Juli 2019 beschlussmäßig behandelt wurden, und dem Entwurf in der Fassung vom 22. Juli 2019 zu Grunde liegen, soweit nicht andere Belange in der gemeindlichen Abwägung einander entgegenstehender Belange schwerer gewichtet wurden. Die angesprochenen Belange reichen von der gewünschten Erweiterung des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans, über gewünschte zusätzliche Spielplätze für Kinder bis zu den in den unten aufgeführten Stellungnahmen behandelten Themen (Lage zum Ortszentrum bis Orts- und Landschaftsbild).



Im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 in der Gemeinderatssitzung vom 22.07.2019 behandelt:

Den Einwänden, Hinweisen wurde / wird	nachgekommen	teilweise nachgekommen / es verbleibt ein Konflikt ...	nicht abgeholfen / es verbleibt ein Konflikt ...
Markt Schierling	<input checked="" type="checkbox"/> - Einwände / Hinweise wurden berücksichtigt	---	---
Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Regensburg	---	<input checked="" type="checkbox"/> - Einwände / Hinweise wurden teilweise berücksichtigt keine saP, aber ausführliche Behandlung artenschutzrechtlicher Aspekte und der Eingriffsregelung, keine Festsetzung von Zisternen, oder Nutzung der Sonnenenergie und nachwachsenden Rohstoffen	---
VBA Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal	<input checked="" type="checkbox"/> - Einwände / Hinweise wurden berücksichtigt	---	---
Bayernwerk Netz GmbH Parsberg	<input checked="" type="checkbox"/> - Einwände / Hinweise wurden berücksichtigt	---	---
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Regensburg	<input checked="" type="checkbox"/> - keine Einwände	---	---
RVV Regensburger Verkehrsbund GmbH	<input checked="" type="checkbox"/> - keine Einwände und im Vorfeld beteiligt	---	---
Regierung der Oberpfalz – Gewerbeaufsichtsamt	<input checked="" type="checkbox"/> - keine Einwände	---	---
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München	<input checked="" type="checkbox"/> - Die Hinweise und Einwendungen des Schreibens vom 17.01.2019 wurden in die Entwürfe eingearbeitet, zu diesem erfolgte keine erneute Stellungnahme, so dass davon ausgegangen werden kann, dass mit der Planung Einverständnis besteht oder die wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.	---	---

Die Fachstellen L 2A, Verkehrsentwicklung, L 41, Kreisjugendamt, S 52, Gesundheitsamt, und S 33-1, Immissionsschutz, brachten zum **Bebauungsplan-Entwurf** keine Äußerung vor, so dass davon ausgegangen werden kann, dass mit der Planung Einverständnis besteht oder die wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt werden. Das Gesundheitsamt (Schreiben vom 17.01.2019: „... keine Bedenken ...“) und der **Immissionsschutz am Landratsamt** (Schreiben vom 16.01.2019 mit Hinweisen und Einwendungen) haben bereits in der frühzeitigen Beteiligung Stellungnahmen abgegeben. Wie im Textteil (Begründung) zum Bebauungsplan beschrieben, fanden zudem ergänzende Besprechungen des Gutachters mit der Unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt statt; die in der Folge vom Gutachter abgeänderten empfohlenen Festsetzungen und Hinweise zum Schallschutz wurden textlich und / oder zeichnerisch im Bebauungsplan "Mühlfeld I" (= „Am Mühlfeld“) der Gemeinde Thalmassing verankert.

4. Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Der vorliegende Bauleitplan soll die Sicherung der Nahversorgung des Ortes und des Brandschutzes, sowie – neben weiteren Gründen - die Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen ermöglichen. Die Planung hat als Grundlage eine Bedarfsbegründung (siehe 4. Änderung des Flächennutzungsplans) und eine Prüfung der Möglichkeiten der Innenentwicklung nach § 1a BauGB (Textteil zum FNP Seite 13 bis 16 und S. 61 bis 66 im Anhang).

Als Alternativen zur Ausweisung des Bebauungsplans „Mühlfeld I“ in der vorliegenden Fassung wurden folgende Möglichkeiten geprüft:

1. Keine Neuausweisung des Baugebietes und Belassen der Flächen im jetzigen Zustand (Nullvariante; siehe auch Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans): 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. Die Nahversorgung der Bevölkerung ist dann nicht gesichert, die Feuerwehr muss auf weniger geeignete Standorte ausweichen.

2. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurden Alternativen zur geplanten Erschließung und städtebaulichen Gestaltung des Baugebietes geprüft, die aus verschiedenen Gründen Nachteile gegenüber der gewählten Lösung haben, während bei den Alternativen in Bezug auf Umweltauswirkungen / Auswirkungen auf Natur- und Landschaft in der Summe keine Vorteile bestehen. So hat eine andere Erschließung auf Grund der Größe und Lage des Baugebietes nur Nachteile. Die Anschlusspunkte an die Kreisstraße und die vorhandenen Wohngebietsstraßen sind vorgegeben: Aus Sicherheitsgründen stimmt das Tiefbauamt am Landratsamt mehr als einer Anbindung des Baugebietes an die Kreisstraße nicht zu; für die Lage dieser Anbindung gibt es auf Grund der Geländeverhältnisse keine Alternativen (gute Sicht in beide Richtungen erforderlich). Nur der zwingend erforderlichen getrennten Ein- und Ausfahrt für die Feuerwehr wird zusätzlich zugestimmt.

Bereits im Vorfeld wurde geprüft, ob ein Nahversorger im Ortskern angesiedelt werden kann: 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 als Alternative zur gewählten Lösung der Verzicht auf einen Nahversorger im Ort.

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 ausreichend großen Standorte verfügbar sind, für die eine Innenentwicklung erfolgen kann.

Die in der vorliegenden Planung vorgesehene Nutzungsänderung im Geltungsbereich 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.

Die Erschließung des Baugebietes ist möglich und eine schnelle Umsetzung ist vorgesehen.

5. Anhang

Beschlussbuchauszug der öffentlichen Sitzung am 22.07.2019

Beschlussbuchauszug der öffentlichen Sitzung am 09.03.2020

Aufgestellt:

27.04.2020

Thalmassing, den *29.04.2020*
Gemeinde Thalmassing

Helmut Haase
Erster Bürgermeister



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 www.renner-consult.de Projekt-Nr. 03618-611