



## **GEMEINDE THALMASSING**

### **BEBAUUNGSPLAN "SPEIHÄCKER II"**

DECKBLATT Nr. 3

### **Zusammenfassende Erklärung**

#### **Frühzeitige Beteiligung**

Datum: 04.12.2020

#### **Öffentliche Auslegung:**

Datum: 04.03.2021

#### **Satzungsbeschluss:**

Datum: 21.06.2021

#### **Auftragnehmer:**

**GUT  
THANN  
HIW  
ARCHI  
TEKTEN**

Mussinstraße. 7 94327 Bogen  
Tel: 09422 8538 - 0  
Fax: 09422 8538 - 23  
Web: [www.gutthann-hiw-architekten.de](http://www.gutthann-hiw-architekten.de)  
[bogen@gutthann-hiw-architekten.de](mailto:bogen@gutthann-hiw-architekten.de)

### Ausgangssituation

Die Gemeinde Thalmassing hat 1981 am nördlichen Ortsrand ein Wohnbaugebiet mit 28 Bauparzellen ausgewiesen, um die Funktion des Ortes als Wohnstandort zu stärken.

Ziel der Bauleitplanung war eine geordnete städtebauliche Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB. Art und Maß baulichen Nutzung orientieren sich am angrenzenden Baugebiet.

### Bedarf der Änderung und Wahl des Verfahrens

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan "Speihäcker II" soll nun, ausgelöst durch einen konkreten Bauwunsch auf den Parzellen P25 und P26, mittels Deckblatt Nr. 3 im Regelverfahren geändert werden.

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht verändert. Eine Änderung im Flächennutzungsplan wird dadurch nicht ausgelöst.

### Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der Planung werden durch dieses Deckblatt nur geringfügig auf den genannten Parzellen verändert.

### Umweltauswirkungen

Durch die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Speihäcker II" mittels Deckblatt sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Die Parzellen befanden sich bereits innerhalb des Bebauungsplanes. Es handelt sich hierbei um keine Erweiterung des Eingriffes. Auch die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung hat keine Auswirkungen.

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden:

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind Stellungnahmen zu folgenden, wesentlichen Themen eingegangen:

Städtebauliche Belange; Ergänzung der Festsetzungen zur Klarstellung;

- Aufgrund des geringen Umgriffs wurde zu bedenken gegeben, dass die Planung zu einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnungen beitragen muss. Es war nicht ersichtlich, warum diese Änderung nur für 2 Parzellen des Baugebietes gilt.

Eine Änderung der gesamten Häuserzeile war auch Begehrt der Gemeinde. Leider haben sich nur die Eigentümer der Fl.-Nrn. 817 und 817/16 zu einer Bebauungsplanänderung bereit erklärt. Da man nicht gegen den Willen der Eigentümer in deren Rechte eingreifen wollte, blieb es beim vorgesehenen Umgriff.

- Die Korrekturen und Ergänzungen in den Unterlagen wurden vorgenommen;

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen:

### Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

In der Behördenbeteiligung sind keine wesentlichen Stellungnahmen mehr eingegangen lediglich Ergänzung der Festsetzungen und redaktionelle Änderungen zur Klarstellung wurden gefordert;

- Die Korrekturen und Ergänzungen in den Unterlagen wurden vorgenommen;

### Wesentliche Auswirkungen der Planung

Das Bebauungsplan-Deckblatt verändert den Bebauungsplan in seinen Grundzügen nicht. Die Planänderung gewährleistet weiterhin, dass die Festsetzungen den Planungsgrundsätzen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen und das Gebiet an den umgebenden Siedlungsbereich angebunden ist.

Mit den gesamten Auswirkungen trägt die vorliegende Planungsänderung den Planungszielen und Planungsleitlinien der §§ 1 und 1a BauGB Rechnung und entspricht einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Der Bebauungsplan setzt die Ziele und Leitlinien durch Festsetzungen entsprechend um.