

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10, Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Bebauungsplan

„Luckenpaint-Nord“

1. Änderung und Erweiterung

Planung:

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

93095 HAGELSTADT, SCHLEHENSTR. 13 A
TEL 09453/9932-0 FAX 09453/993232

Grünordnung:

FLU **PLANUNGSTEAM**
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN **UND INGENIEURE**
HORST BRÄUTIGAM **BRIGITTE KELLNER**
GÜNTER SPÖRL

MARGARETENSTRASSE 14 93047 REGENSBURG
TEL: 0941/29745-0 FAX: 0941/29745-20

Ziel des Bebauungsplanes

Den Planungsbereich mit ca. 0,63 ha umfassen bislang landwirtschaftlich genutzte Acker- bzw. Wiesenflächen des Flurstücks 43, Gemarkung Luckenpaint. Hiervon sind ca. 0,32 ha als Änderungsbereich Teil des bestehenden Bebauungsplanes sowie ca. 0,31 ha Erweiterungsbereich. Der Ortsteil Luckenpaint liegt ca. 2 km südwestlich von Thalmassing. Für den Teil des bestehenden Bebauungsplanes bestehen bereits seit längerem Bebauungsabsichten. Einerseits waren jedoch die ursprünglichen Grundstückszuschnitte für die heutigen Nutzungsansprüche und in Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu groß. Andererseits fällt das Gelände Richtung Osten deutlich ab, so dass ohne aufwendige technische Hilfsmittel keine wirtschaftliche Entsorgung von häuslichem Schmutz- und Niederschlagswasser möglich war. So konnte der bisherige Planungsansatz aus dem Jahre 2005 mit einem Wendehammer für den hinterliegenden Grundstücksbereich nicht zielführend umgesetzt werden. Aufgrund der nun möglichen Erweiterung der Baugebietsfläche nach Osten ist durch die innenliegende Straßenführung ein Anschluss an das Kanalnetz des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal für das Schmutzwasser im freien Gefälle gegeben. Außerdem kann die Niederschlagswasserentsorgung wie auch bereits der Großteil

des bestehenden restlichen Ortsbereiches über Kanäle und Wegseitengräben dem Lehlbach zugeführt werden.

Der Planungsbereich grenzt unmittelbar an bereits besiedelte Ortsbereiche im Norden, Westen und Süden an. Er schließt eine innerörtliche Lücke und gleicht das zersplitterte Siedlungsdefizit im Norden Luckenpaints aus. Der überplante Bereich bildet somit eine sinnvolle Weiterentwicklung des bestehenden Ortes und geht mit der baulichen Entwicklung des Flächennutzungsplanes konform.

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Wohnsiedlung mit freistehenden Einzelhäusern vor. Durch die günstigen Verkehrsbeziehungen zu den Ober-, Mittelzentren und Verdichtungsräumen ist Thalmassing für Siedlungstätigkeiten besonders interessant. Die Gemeinde Thalmassing betreibt eine aktive Baulandpolitik und ist besonders für junge Familien attraktiv. Für das geplante Wohngebiet liegen bereits konkrete Ansiedlungswünsche für eine Großzahl der Grundstücke vor. Hierbei fragen hauptsächlich Nachkommen bereits ortsansässiger Familien nach freien Bauplätzen an.

Verfahrensablauf

Die zu ändernden und zu erweiternden Flächen sind mit dem Dorfgebiet der Flächenausweisung des Flächennutzungsplans deckungsgleich.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 27.09.2016 bis 28.10.2016 stattgefunden. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung in der Zeit vom 22.02.2017 bis 22.03.2017 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 22.02.2017 bis 22.03.2017 beteiligt.

Während der Fachstellenanhörungen gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung des Planes gem. § 3 Abs. 2 BauGB, wurden Bedenken und Anregungen geäußert, die abgewogen und in das Bauleitverfahren eingearbeitet wurden.

Darstellung der Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde ein Umweltbericht angefertigt, in dem die Umweltbelange behandelt und bilanziert wurden bzw. der die notwendigen Maßnahmen zur Wahrung oder Wiederherstellung von Umweltbelangen darstellt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §1a BauGB wurde durch eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung nach-

gewiesen. Berücksichtigt wurde hierbei bereits bestehendes Baurecht durch den ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1993 (= kein Eingriff). Die Bilanzierung ist dem Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Umweltbericht“ mit Plandarstellung „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ zu entnehmen. Sie erfolgte auf Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Als ökologische Ausgleichsfläche wird eine Luftlinie ca. 7,2 km entfernte landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünland, intensiv) auf Fl. Nr. 709, Gemarkung Wolkering mit bestehenden Biotop- Heckenstrukturen verwendet. Die Nutzung der Fläche wird extensiviert und künftig auf Pflanzenschutz und chemische Düngung verzichtet. Die erforderliche Ausgleichsflächengröße beträgt 1.196 m². Bei einer Aufwertung der Ausgleichsfläche um den Faktor 0,5 wird eine Gesamtausgleichsfläche von 4.130 m² (4.130 m² * 0,5= 2.065 m²) nachgewiesen.

Damit ist der Eingriff im Baugebiet in Form von Überbauung bisher überwiegend landwirtschaftlicher Flächen (gem. Bilanzierung) als ausgeglichen anzusehen.

Mit der Anlage der Ausgleichsflächen werden die Auswirkungen auf Lebensräume, Boden, Wasser, Klima und Landschaft, sowie Tiere vollständig kompensiert. Nach Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen gilt der durch den Bebauungsplan erfolgte Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne des Naturschutzrechts als ausgeglichen. Soit sind die Voraussetzungen für eine umweltverträgliche Umsetzung des Bebauungsplanes gegeben.

Darstellung der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan

Die Inhalte des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurden im Verfahren nach der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ergänzt.

Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde eine Reihe von Hinweisen getroffen, die als Hinweise in die Bauleitplanung aufgenommen wurden bzw. bei der Erschließung beachtet werden. Anregungen des Landratsamtes zur Klarstellung und Verdeutlichung getroffener Festsetzungen wurden weitgehend ebenfalls berücksichtigt. Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung ergaben sich keine zu berücksichtigenden Anregungen oder Bedenken.

Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen

Im Änderungs- bzw. Erweiterungsverfahren des Bebauungsplanes „Luckenpaint-Nord“ hat sich gezeigt, dass Belange, im Wesentlichen Hinweise und Anregungen vorgetragen wurden, die abgewägt und weitgehend berücksichtigt wurden.

Der Gemeinde Thalmassing stehen keine anderen geeigneten bebaubaren Flächen zur Verfügung. Um der Überalterung in der Gemeinde zu begegnen, ist die Ausweisung von Bauplätzen unbedingt erforderlich, um dem Wegzug der nachwachsenden Generation entgegenzuwirken. Die Aufstellung des Bebauungsplanes folgt dem Entwicklungsgebot des Flächennutzungsplanes und stellt damit die geordnete Städtebauliche Entwicklung sicher.

Der Bauungswunsch besteht bereits seit der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1993. Die Erschließung scheiterte wiederholt an den topographischen Verhältnissen und dem dadurch zu betreibenden hohen Erschließungsaufwand. Erst durch die Erweiterung des Bebauungsplanes lässt sich eine wirtschaftlich vertretbare Erschließung durchführen. Nach eingehender Beratung gelangte der Gemeinderat Thalmassing zu der Auffassung, dem dringenden Wohnbedarf Rechnung zu tragen. Eine echte Alternative für die Planung (außer der Null-Variante, die jedoch den Baulandbedarf von Thalmassing nicht löst) gibt es nicht. Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen daher nicht in Betracht.

Gemeinde Thalmassing

Thalmassing, den 25.09.2017



(Haase, 1. Bürgermeister)