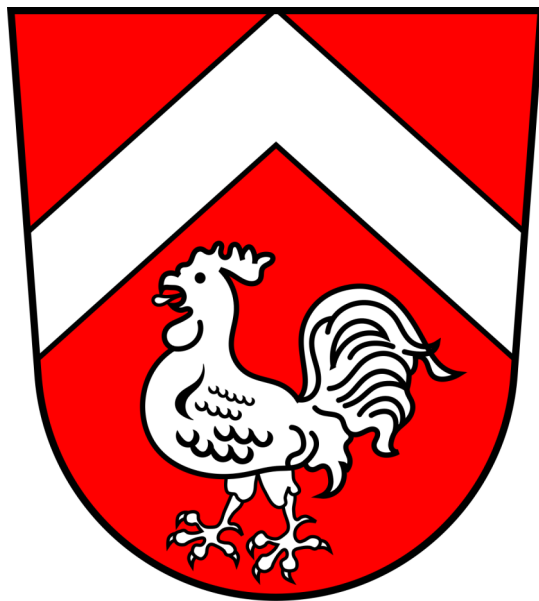


BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "AUF DER HOHEN GRIPPEN"

GEMEINDE THALMASSING
LANDKREIS REGENSBURG
REG.BEZIRK OBERPFALZ



Thalmassing,
26.02.2024

Geändert:

Architekt

BAUART GmbH
Architekten + Stadtplaner

Gartlbergstraße 1
84347 Pfarrkirchen
Tel.: 08561-98419-0

Fax: 08561-9841920
info@bauart-architektur.de
www.bauart-architektur.de

Landschaftsarchitekt

AR.LAND
landschaftsarchitekt / stadtplaner

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) Achim Ruhland
Bahnanlage 1
94428 Eichendorf
Tel.Nr. 0151 - 12 408 713
info@ar-land.de

Gemeinde Thalmassing

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „AUF DER HOHEN GRIPPEN“

Begründung

1. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan liegt am nordwestlichen Rand des Ortes Thalmassing. Er wird im Norden und Westen begrenzt von landwirtschaftlich genutzter Fläche, im Süden von der Straße in Richtung Weillohe und im Osten von der Wolkeringer Straße. Er umfasst einen Teilbereich der Flurnummer 792, Gemarkung Thalmassing, und hat eine Fläche von ca. 27.283 m².

1.2 Beschreibung des Gebietes

Südlich und westlich des Geltungsbereichs befindet sich bestehende Wohnbebauung, vornehmlich Einzelhäuser. Im weiteren Umgriff befinden sich nördlich und westlich des Geltungsbereichs landwirtschaftlich genutzte Flächen.

2. Übergeordnete und sonstige betroffene Planungen

2.1 Flächennutzungsplan

Der südöstliche Teil des Geltungsbereichs ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen, die restliche Fläche ist als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan wird mit Deckblatt Nr. 7 in einem separaten Verfahren geändert.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Die Ziele des Bebauungs- und Grünordnungsplans lassen sich auf Grundlage der oben aufgeführten Gebietsbeschreibung und der derzeitigen Defizite wie folgt definieren:

- Funktionale und städtebauliche Neuordnung eines unbebauten Gebietes und damit einhergehend die Steuerung der Nutzungsart
- Schaffung von dringend benötigten und gewünschten Flächen für ein Pflegeheim, Betreutes Wohnen, einen Kindergarten und Wohnbebauung
- Städtebaulich sinnvolle Einbindung und Anordnung der Flächen für die Gebäude und die Erschließung

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen, um auf dieser Grundlage insbesondere die Nutzung und Überbauung der Grundstücke, sowie die Gestaltung der baulichen Anlagen zu regeln.

Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom _____ beschlossen, den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufzustellen, um die baurechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu schaffen.

4. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans wird im Verfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im parallelen Verfahren.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Städtebaulicher Entwurf

Im städtebaulichen Entwurf mussten folgende Planungsaspekte integriert werden:

Städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Bebauung

- Funktionaler Zusammenhang der Grundstückserschließung über die öffentlichen Verkehrsflächen

5.2 Bebauung

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich in die Planbereiche A, B, C und D aufgeteilt, um die Festsetzungen jeweils an die geplanten Nutzungen anpassen zu können.

Die Planbereiche A und B sind als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt, wobei der Planbereich A für Einzelhäuser und der Planbereich B für Geschosswohnungsbau vorgesehen ist.

Der Planbereich C ist für einen Kindergarten vorgesehen und wurde daher als Sonstiges Sondergebiet SO Kindergarten ausgewiesen. Im Planbereich D, als Sonstiges Sondergebiet SO Seniorenbetreuung definiert, sollen ein Pflegeheim und Wohnungen für Betreutes Wohnen entstehen.

Im Westen des Geltungsbereichs soll die notwendige Ausgleichsfläche entstehen. Im Osten ist eine Fläche für eine noch nicht detaillierte Regenrückhaltung reserviert.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

In allen Planbereichen werden die nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen der GRZ und GFZ nicht überschritten. Die Planbereiche A und B unterscheiden sich hinsichtlich der zulässigen Bebauung, der Obergrenzen für GFZ und GRZ, sowie in der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, um den unterschiedlichen Gebäudetypen (Einzelhäuser im Planbereich A und Geschosswohnungsbau im Planbereich B) gerecht zu werden. Dabei wurden die Planbereiche so situiert, dass zum zukünftigen westlichen Ortsrand die Bebauung flacher wird und so zusammen mit der Ausgleichsfläche einen harmonischen Abschluss bildet.

Die zulässigen Wandhöhen wurden so gewählt, dass die Gebäude ohne Probleme mit den üblichen Geschosshöhen geplant werden können, aber andererseits auch keine zu massiven Gebäude entstehen.

5.2.3 Baugrenze, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und den sich daraus ergebenden Baufenstern festgelegt.

Offene Stellplätze, Carports, Garagen, Müllhäuschen, untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Müllhäuschen sind bis zu einer Grundfläche von 25 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in Eingrünungszonen.

Für die Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe, bezogen auf das bestehende Gelände, maßgebend.

5.2.4 Bauweise

Um keine zu massiven Baukörper entstehen zu lassen, wurde für die Planbereiche C und D eine abweichende Bauweise festgesetzt, die besagt, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 Meter Länge durch Fassadensprünge gegliedert werden müssen.

Für die Wohnbebauung in den Planbereichen A und B wurde die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

5.2.5 Gestalterische Festsetzungen

Bei der Wahl des Fassadenmaterials wird keine Beschränkung festgesetzt, mit Ausnahme der Maßgabe, dass grelle Farben und reflektierende Oberflächen unzulässig sind.

Als zulässige Dachformen werden Satteldach, Walmdach und Pultdach zugelassen. Um zu wuchtige Kubaturen zu vermeiden, wurden die zulässigen Dachneigungen nach oben beschränkt. Zusätzlich sind auch Flachdächer zulässig.

Aus gestalterischen Gründen werden aufgrund der flachen Dachneigungen Dachgauben nicht zugelassen.

PV-Anlagen auf Dachflächen sind nur in nicht aufgeständerter Ausführung zulässig.

Die Festsetzungen bzgl. der Gestaltung der Außenanlagen wurden unter der Prämisse der Einbindung in die Umgebung sowie der Minimierung des Grades der Versiegelung getroffen.

5.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Wolkeringer Straße und die Straße in Richtung Weillohe. Für letztere wurde eine Vorratsfläche zur Straßenverbreiterung eingeplant. Für die innere Erschließung wurde eine Straße mit einem Wendehammer am Ende festgesetzt. Über diesen Wendehammer könnte auch eine zukünftige Erweiterung des Baugebietes in Richtung Norden erfolgen.

Entlang der Straße nach Weillohe wurde auch noch ein Geh- und Radweg eingeplant.

5.4 Stellplatzregelung

Für die Ermittlung der notwendigen Anzahl von Stellplätzen ist die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Thalmassing heranzuziehen.

5.5 Stützwände

Aufgrund der Topographie können Stützwände erforderlich werden. Diese werden aber in der Höhe reglementiert.

Die Höhen der Oberkanten von Stützwänden innerhalb des Grundstücks dürfen maximal 2 Meter über dem bestehenden Gelände betragen. Entlang von Grundstücksgrenzen sind Stützwände mit einer Höhe bis zu maximal einem Meter über dem daran anschließenden bestehenden Gelände zulässig.

5.6 Grünordnung

Öffentliche Grünflächen wurden nördlich des Wendehammers der inneren Erschließung der Baugebiete A und B und entlang der Straße nach Weillohe zwischen Straßenverbreiterung und Geh- und Radweg eingeplant.

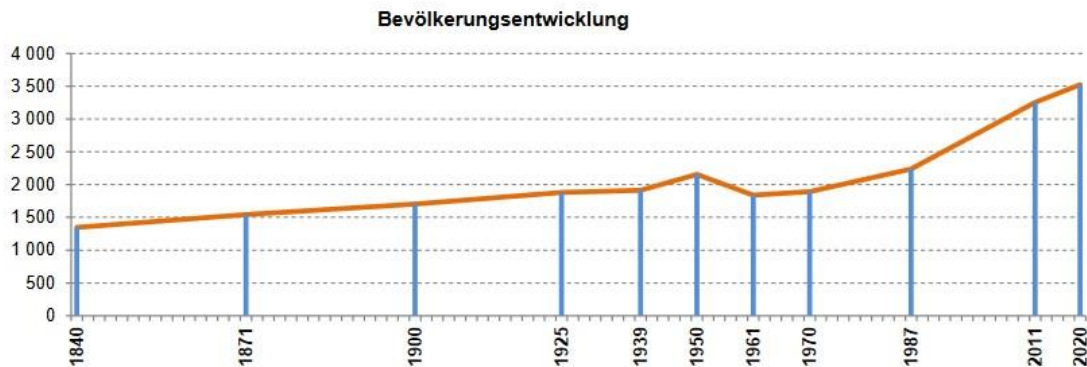
Da, wie schon unter 5.3 Verkehrserschließung beschrieben, die innere Erschließung so angelegt wurde, dass eine Erweiterung nach Norden möglich ist, wurde auf eine Randeingrünung im Norden verzichtet. Stattdessen wurde innerhalb der Planbereiche A und B eine großzügige Eingrünung festgesetzt, ebenso als Abschluss die Pflanzfestsetzungen beim Übergang von der Kompensationsfläche zu Planbereich A.

Durch diese Maßnahmen, durch die Vorgaben zur Gestaltung der Grünflächen, den Vorgaben über Art, Quantität und Qualität der Bepflanzungen, sowie der Maßgabe, dass bei Vorhaben in den Planbereichen C und D mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen ist, ist eine städtebaulich und gestalterisch hochwertige Einbindung in die Umgebung gegeben.

6. Bedarfsbegründung

6.1 Bevölkerungsentwicklung

Der Demographiespiegel Bayern geht für Thalmassing zum 31.12.2021 von einem Einwohnerstand von 3.506 Einwohnern und zum 31.12.2031 von 3.720 Einwohnern aus. Die Gemeinde Thalmassing verzeichnet seit 1961 ein stetiges Bevölkerungswachstum. In den letzten 10 Jahren ist die Bevölkerung von 3.258 Einwohnern zum 31.12.2011 auf 3.506 Einwohner zum 31.12.2021 gewachsen. Eine Wachstumsdelle war in diesen 10 Jahren nicht zu verzeichnen und wird auch für die nächsten Jahre nicht angenommen. Das durchschnittliche Wachstum der letzten 10 Jahre beträgt 25 Einwohner/Jahr.



nicht Halt macht, aber dennoch ungebremsst junge Familien nachziehen, müssen sowohl altengerechte Wohnungen geschaffen werden, als auch Wohnungen und Einfamilienhäuser für die jüngere Generation. Mit dem Bebauungsplan "An der Hohen Grippen" werden mit dem Bau eines Seniorenheimes vor allem die Ältesten der Gesellschaft berücksichtigt. Gleichzeitig werden hier mit Sechs- oder Achtfamilienhäuser auch junge Familien berücksichtigt, die sich kein eigenes Heim leisten können.

6.2 Wohnbauflächen im Gemeindegebiet

Im Baugebiet "Luckenpaint Südost" mit ca. 0,8 ha wird dagegen vor allem für die Luckenpainter Interessenten ein Baugebiet mit 12 Parzellen geschaffen, die den Bau eines eigenen Wohnhauses (Einfamilienhäuser mit evtl. Einliegerwohnung) bevorzugen.

Im Baugebiet "Mühlfeld I" werden Einfamilienhäuser ebenso angeboten wie Mehrfamilienhäuser oder auch Mehrgenerationenhäuser. Das Baugebiet "An der Weilloher Straße" ist schon zur Hälfte bebaut. Hier werden überwiegend Einfamilienhäuser angeboten. Die EBS Wolkering "Nordwest" bietet die Möglichkeit zum Bau von Einfamilienhäusern.

Das Baugebiet "An der Weilloher Straße" ist bis auf 10 Bauplätze bebaut. 4 davon unterliegen einem Bauzwang von 5 Jahren, der Rest ist ohne Bauzwang. Der Bebauungsplan "An der Weilloher Straße" wird nicht weiter erwähnt, da er schon bei den Baulücken etc. miterfasst ist. Die Einbeziehungssatzung "Nordwest" bietet Platz für Einfamilienhäuser.

6.3 Wohnbauflächenbedarf aufgrund der Bevölkerungsentwicklung:

Wie bereits erwähnt, wird der Wohnungsbedarf für 250 Einwohner bis 2031 zunehmen. Laut Statistik verfügt die Gemeinde Thalmassing derzeit über 77,32 ha Wohnbebauung. Ebenfalls laut Statistik verfügt die Gemeinde zusätzlich über 70,28 ha Mischgebiete. Wenn man diese Mischgebiete zur Hälfte der Wohnbebauung zuordnet, kommen zu den 77,32 ha also noch einmal ca. 35 ha hinzu. Man kann also von einer Wohnbebauung von ca. 113 ha ausgehen. Geteilt durch die Einwohnerzahl der Gemeinde von 3.506 Einwohnern ergibt sich eine Einwohnerzahl von 31,03 EW/ha.

Bei 250 Personen, die laut Prognose bis 2031 zuziehen oder geboren werden, entspricht dies einer zu bebauenden Fläche von 8,07 ha (250 EW : 31 Einwohner/ha).

6.4 Innenentwicklungspotential

<u>Potentialtyp</u>	<u>Umfang</u>
BG "Mühlfeld I"	4,6 ha
BG "Luckenpaint Südost"	0,8 ha
EBS Wolkering	0,17 ha
Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht	3,23 ha
Baulücken im Innenbereich	2,34 ha
Leerstände	1,0 ha
Brachflächen	0 ha
Gesamt	12,14 ha

6.5 Verfügbarkeit und Aktivierungsstrategie:

Das Baugebiet "An der Weilloher Straße" ist nicht gesondert ausgewiesen, sondern unter den allgemeinen Punkt Plangebiet aufgeführt, da ansonsten eine Doppelerfassung erfolgen würde.

Die unbebauten Flächen, für die ein Baurecht besteht, verteilt sich über ganz Thalmassing. Es handelt sich meist um Zurückbehalte früherer Baugebietsausweisungen. Die Gemeinde versucht immer wieder, diese Flächen für eine Bebauung zu aktivieren. So wurde in der Vergangenheit ca. alle 4 Jahre ein Schreiben an die Eigentümer gefertigt, um nachzufragen, ob eine Abgabebereitschaft bestehe. Diese Praxis wird die Gemeinde auch in Zukunft fortführen, den Zeitraum aber vermutlich auf alle 3 Jahre verkürzen. Von den hier vorhandenen 3,23 ha können vermutlich ca. 20 % auf die nächsten 10 Jahre aktiviert werden. Abgesehen davon hat die Gemeinde im Jahr 2017 den Bebauungsplan "Basterberg" aufgehoben. Damit konnten ca. 3 ha an Fläche nachverdichtet werden. Für die Zukunft ist dies auch für die Bebauungspläne Scherfeld I-IV mit ca. 5 ha angedacht.

Neben dem beplanten Bereich gibt es auch Baulücken im Gemeindegebiet. Dieser Bereich umfasst ca. 2,34 ha. Auch die Eigentümer dieser Parzellen wurden von der Gemeinde angeschrieben, um die Abgabebereitschaft abzufragen. Die letzte Abfrage fand am 14.04.2022 statt. Eine Wiederholung ist für 2025 vorgesehen. Auch hier wird von einer Aktivierung von 20 % in den nächsten 10 Jahren ausgegangen.

Eine Aussage über leerstehende Wohnungen kann nicht getroffen werden. Die Gemeinde geht überschlägig von 1 ha an leerstehenden Gebäuden aus. Auch hier wird von 20 % Aktivierungsquote für die kommenden 11 Jahre ausgegangen.

Brachflächen sind keine vorhanden. Zusammengefasst ergeben sich also folgende Aktivierungsflächen:

<u>Baugebiet</u>	<u>Aktivierungsfläche</u>
Baugebiet "Mühlfeld I"	4,6 ha
Baugebiet "Luckenpaint Südost"	0,8 ha
EBS Wolkering	0,17 ha
Unbebaute Flächen im Plangebiet	0,47 ha
Baulücken	0,65 ha
Leerstehende Wohnungen	0,2 ha

Gesamtaktivierung bis 2031 6,89 ha

6.6. Bedarf für Neuausweisung:

Die Bevölkerungsvorausberechnung ergab ein zusätzliches Siedlungspotential von 8,07 ha. Abzüglich des Innenentwicklungspotentials von 6,89 ha ergibt sich eine Restfläche für Neuausweisungen von 1,18 ha. Wie aus der nachfolgend aufgeführten Flächenbilanz zu ersehen ist, haben die Planbereiche A und B, die für Einzelhäuser und Geschosswohnungsbau vorgesehen sind, eine Fläche von 0,97 ha und liegen damit unterhalb der Bedarfsfläche von 1,18 ha.

Daraus resultierend wird auch der Bedarf an Kindergartenplätzen steigen. Zudem soll der heimischen Bevölkerung im Alter eine Betreuung in vertrauter Umgebung ermöglicht werden.

Wie in der Begründung zur Flächennutzungsplan dargelegt, wird durch die Integration von bedarfsorientierter Wohnbebauung, Pflegeheim, Betreutes Wohnen und Kindergarten im Sinne des LEP und des Regionalplans der Ortsbereich von Thalmassing gestärkt.

7. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplans „Auf der Hohen Grippen“ gliedert sich wie folgt auf:

Planbereich A (Einzelhäuser)	3.925 m ²
Planbereich B (Geschosswohnungsbau)	5.783 m ²
Planbereich C	2.368 m ²
Planbereich D	6.483 m ²
Erschließung (Straße, Geh- und Radweg)	1.914 m ²
öffentliche Grünfläche	733 m ²
Regenrückhaltung	794 m ²
Vorratsfläche Straßenerweiterung	708 m ²
Ausgleichsfläche	4.575 m ²
Geltungsbereich	27.283 m²

8. Ausgleichsflächen

Wie im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargelegt, besteht ein Kompensationsbedarf von 27.407 Wertpunkten, was einer Fläche von ca. 4568 m² entspricht. Diese Ausgleichflächen werden am westlichen Rand des Geltungsbereichs mit einer Fläche von 4.575 m² ausgewiesen.

Die auszuführenden Maßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführt.

9. Bestandteile des Bauungs- und Grünordnungsplans

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

1. Plan des Büros BauArt GmbH Architekten + Stadtplaner, in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Achim Ruhland, mit den Planzeichnungen, den Festsetzungen durch Planzeichen, den textlichen Festsetzungen, den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und den zusätzlichen Festsetzungen in der Fassung vom 26.02.2024.
2. Diese Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan des Büros BauArt GmbH Architekten + Stadtplaner in der Fassung vom 26.02.2024
3. Umweltbericht des Landschaftsarchitekten und Stadtplaners Achim Ruhland in der Fassung vom 26.02.2024.

Thalmassing, _____

Gemeinde Thalmassing
Erster Bürgermeister
Raffael Parzefall
Kirchweg 1
93107 Thalmassing

BauArt GmbH
Architekten + Stadtplaner
Gartlbergstraße 1
84347 Pfarrkirchen