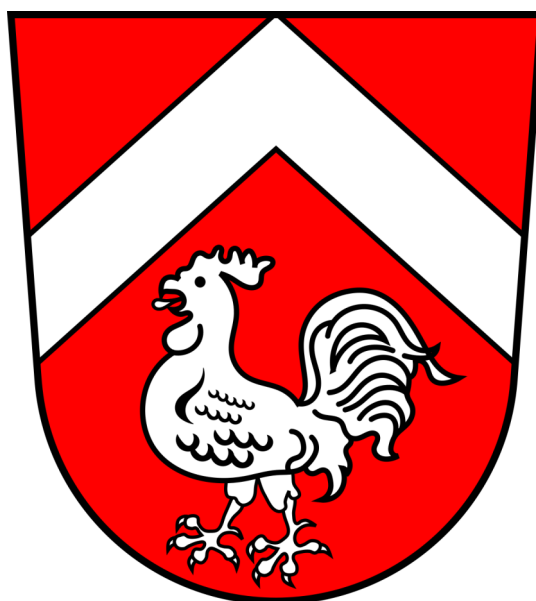


# BEGRÜNDUNG

## BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "AUF DER HOHEN GRIPPEN"

GEMEINDE THALMASSING  
LANDKREIS REGENSBURG  
REG.BEZIRK OBERPFALZ



Thalmassing,  
26.02.2024

Geändert:  
26.05.2025

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**

Das Änderungsgebiet liegt am nordwestlichen Rand der Ortslage Thalmassing. Es umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 792, Gemarkung Thalmassing, mit einer Gesamtfläche von ca. 30.904 m<sup>2</sup>. Die Abgrenzung ergibt sich wie folgt:

- Norden und Westen: angrenzende Landwirtschaftsflächen
- Süden: Straße Richtung Weillohe
- Osten: Wolkeringer Straße

Der Bereich ist durch ruhige Lage mit gleichzeitiger Nähe zum Ortszentrum geprägt. Die Flächen sind größtenteils unbebaut und werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

##### **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 im parallelen Verfahren geändert.

#### **3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans**

##### **3.1 Sicherung des Wohnbedarfs der Gemeinde**

- Deckung des kurzfristigen bis mittelfristigen Wohnraumbedarfs für verschiedene Zielgruppen:
  - Familien mit Kindern (Einfamilien- und Doppelhäuser)
  - Junge Haushalte und Paare (Geschosswohnungsbau)
  - Ältere Menschen (barrierefreie Wohnungen, betreutes Wohnen)
- Schaffung von Wohnraum innerhalb eines Siedlungsbereichs, um eine flächensparende Entwicklung zu gewährleisten.
- Förderung des Eigentumserwerbs für ortsansässige Bevölkerung, z. B. über Parzellierung im Bereich A.

##### **3.2 Bedarfsorientierter Ausbau der sozialen Infrastruktur**

- Ausweisung eines Sondergebiets für eine Kindertageseinrichtung zur Schaffung zusätzlicher Betreuungsplätze.
- Planung eines Pflegeheims und betreuter Wohnformen im Sondergebiet „Seniorenbetreuung“, um ortsnahe Versorgungsangebote für eine alternde Bevölkerung bereitzustellen.
- Kurze Wege zwischen Wohnen, Betreuung und Versorgung, die insbesondere für Kinder und ältere Menschen wichtig sind.

##### **3.3 Steuerung und Ordnung der städtebaulichen Entwicklung**

- Abrundung der Siedlungsstruktur am nordwestlichen Ortsrand von Thalmassing.

- Vermeidung zersiedelnder Entwicklung durch klare Baugrenzen und Eingrünung.
- Sicherstellung einer maßstäblichen Bebauung mit Höhengrenzen, GRZ/GFZ und Dachformvorgaben.
- Entwicklung eines funktional abgestimmten Quartiers, das Wohnen und soziale Infrastruktur kombiniert.

### 3.4. Ökologische Nachhaltigkeit und Klimavorsorge

- Grünordnungsmaßnahmen wie Dachbegrünungen, Baumpflanzungen, artenreiche Mähwiesen und Streuobstwiesen zur Förderung von Biodiversität.
- Erschließung mit wassersensibler Gestaltung (Zisternenpflicht, Versickerung, wasserdurchlässige Beläge).
- Festsetzungen zur Regenwassernutzung und Vorgaben zur Vermeidung von Hitzeinseln (z. B. Verbot von Schottergärten).
- Kompensation von Eingriffen durch interne Ausgleichsflächen nach dem „Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsprinzip“.

### 3.5 Mobilität und Erschließung

- Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung über eine neue Wohnstraße
- Förderung der fußläufigen und barrierefreien Erreichbarkeit öffentlicher Einrichtungen.
- Integration von behindertengerechten Erschließungs- und Stellplatzanlagen, insbesondere in den Sondergebieten.

### 3.6 Klimaanpassung und Hochwasserschutz

- Pflicht zur Hochlegung des Erdgeschossfußbodens, Rückstausicherungen, Aufkantung bei Kellerfenstern etc.
- Berücksichtigung von Starkregenereignissen durch technische und bauliche Maßnahmen.
- Verweis auf die Hochwasserschutzfibel des Bundes zur Sensibilisierung der Bauherren.

### 3.7 Gestaltung des Ortsbildes und Identität

- Vorgaben zur Gestaltung von Dächern und Fassaden (Farbe, Material, PV-Anlagen),
- Ausschluss untypischer Dachformen oder glänzender Materialien zum Schutz des ortsbildprägenden Charakters.
- Festlegung von Einfriedungsformen (Hecken + Zäune) zur Wahrung des ländlichen Erscheinungsbildes.

### 3.8 Einbindung in übergeordnete Planungen

- Umsetzung von Zielsetzungen des LEP Bayern 2023 (z. B. Siedlungsentwicklung, soziale Infrastruktur),
- Einklang mit dem Regionalplan Region Regensburg (Siedlungsstruktur, Kindergärten, Pflegeangebote),
- Beitrag zur Zielerreichung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Thalmassing (7. Änderung).

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.

Der Bebauungsplan „Auf der Hohen Grippen“ verfolgt das Ziel, ein zukunftsfähiges, sozial durchmischtes und ökologisch verträgliches Wohnquartier zu schaffen, das der demografischen Entwicklung, dem Wohnungsbedarf und den Anforderungen an Klimaanpassung und Umweltvorsorge Rechnung trägt.

## **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. Art der baulichen Nutzung**

### **5.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO dient der wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinde. Mit Einzel- und Doppelhäusern (Planbereich A) sowie Geschosswohnungsbau (Planbereich B) wird eine durchmischte Siedlungsstruktur geschaffen, die sowohl den Bedarf an klassischem Wohneigentum als auch an kompakterem Mietwohnraum berücksichtigt.

Damit im Planbereich B Geschosswohnungsbau realisiert wird, ist hier eine zwingend herzustellende Anzahl von Vollgeschossen vorgegeben.

Die Begrenzung auf die gemäß § 4 Abs. 2 zulässigen Nutzungen gewährleistet die Wohnruhe und schützt vor Störungen durch gewerbliche oder sonstige nicht verträgliche Nutzungen.

### **5.2 Sondergebiet Kinderbetreuung (SO)**

Die Ausweisung eines Sondergebiets für Kindertageseinrichtungen ist notwendig, um den wachsenden Betreuungsbedarf junger Familien im Ort zu decken. Der Standort im direkten Wohnumfeld ermöglicht eine fußläufige Erreichbarkeit und fördert eine klimafreundliche Alltagsmobilität. Das Sondergebiet wird nach § 11 BauNVO planungsrechtlich gesichert.

### **5.3 Sondergebiet Seniorenbetreuung (SO)**

Mit dem Sondergebiet für Pflegeheim und Betreutes Wohnen wird auf die demografische Entwicklung reagiert. Ziel ist es, älteren Menschen Betreuung in vertrautem Wohnumfeld zu bieten und pflegebedürftige Personen im Ort zu versorgen. Die Festsetzung nach § 11 BauNVO erlaubt die bedarfsgerechte Unterbringung auch in Wohngruppenmodellen.

## **6. Maß der baulichen Nutzung**

### **6.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die GRZ ist im Wohngebiet auf 0,4–0,6 und im Sondergebiet auf 0,4 festgesetzt. Das erlaubt eine maßvolle Bebauung, die ortsbildverträglich bleibt und gleichzeitig effiziente Grundstücksnutzung ermöglicht.

Die GFZ liegt je nach Gebiet zwischen 0,8 (WA) und 1,5 (SO), was insbesondere im Geschosswohnungsbau sowie bei sozialen Einrichtungen sinnvoll ist, um kompakte Baukörper unterzubringen.

### **6.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhenbegrenzung**

Die Begrenzung der Vollgeschosse (WA: II–III, SO: bis IV) gewährleistet eine Eingliederung in die Bestandsstruktur des Ortes.

Maximale Trauf- und Wandhöhen steuern die Städtebauliche Dominanz der Baukörper und vermeiden überdimensionierte Gebäude.

Für ein Pflegeheim sind (z.B. wegen Leitungsführungen unter der Decke) größere Geschosshöhen als im normalen Geschosswohnungsbau notwendig. Dies und die bewegte Topographie des Grundstücks macht eine maximal zulässige Wandhöhe von 14,50 Meter erforderlich.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass von der Ortsmitte weg die Bebauung immer niedriger (von vier Vollgeschossen im Planbereich D zu zwei Vollgeschossen im Planbereich A) und aufgelockerter wird, um die Dominanz der Gebäude für die Seniorenbetreuung abzumildern.

## **7. Bauweise, Baugrenzen und Gebäudestruktur**

### **7.1 Baugrenzen / Baufenster**

Die Festlegung von Baugrenzen schafft Klarheit über bebaubare Flächen und steuert die Freihaltung von Randbereichen für Eingrünungen, Feuerwehrezufahrten und Freiräume. Aus den Baugrenzen und den sich daraus ergebenden Baufenstern sowie der Festsetzung, dass die Vorschriften des Art. 6 BayBO bzgl. Abstandsflächen einzuhalten sind, ergeben sich ausreichend Einschränkungen, um einen städtebaulichen Wildwuchs zu vermeiden.

Die Parzellierungsvorschläge sind der städtebauliche Wunsch der Gemeinde. Es kann sich im Laufe der Erschließungsplanung und der Verkaufsphase herausstellen, dass größere oder

kleinere Grundstücksgrößen gewünscht bzw. gefragt sind. So können die Grundstücksgrößen variiert werden, ohne dass die Baufenster neu definiert werden müssen, was wiederum eine oder mehrere Änderungen des Bebauungsplans zur Folge hätte.

Die Zulässigkeit kleinerer Nebenanlagen innerhalb der Baugrenzen dient der funktionalen Ergänzung des Wohnens.

Dabei werden Müllhäuschen wegen der funktionalen Straßennähe bis zu einer gewissen Größe auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

## **7.2 Bauweise und Gebäudelänge**

Die offene Bauweise fördert eine aufgelockerte, ortsübliche Bebauungsstruktur. Die Begrenzung der Gebäude auf max. 50 m Länge mit gestalterischer Gliederung (Fassadensprünge) verhindert monolithische Baukörper, was insbesondere im Geschosswohnungsbau von Bedeutung ist.

## **7.3 Zulässige Haustypen**

Einzel- und Doppelhäuser sind im WA-Gebiet vorgesehen, mit Nachbauzwang bei Doppelhäusern, um harmonische Dachlandschaften zu gewährleisten. Dies sichert das gestalterische Ortsbild.

## **8. Dachgestaltung**

Dachformen und Dachneigung

Die Zulassung traditioneller Dachformen (Sattel-, Walm-, Pultdach) und die Begrenzung der Dachneigung (Satteldach  $< 25^\circ$ ) sind auf das moderne, aber ortsverträgliche Erscheinungsbild abgestimmt.

Flachdächer sind erlaubt, müssen aber zu mindestens 60 % extensiv begrünt werden. Dies dient der Regenrückhaltung, Mikroklimaverbesserung und Biodiversität.

## **9. Verkehrsflächen**

Die Erschließung erfolgt über eine neue öffentliche Straße nach gültigen Regelwerken (RAL, RStO, RASf), ergänzt durch Geh- und Radwege zur Förderung des aktiven Verkehrs. Vorratsflächen ermöglichen ggf. spätere Verbreiterungen oder Anpassungen im Sinne der nachhaltigen Verkehrsplanung.

## **10. Textliche Festsetzungen**

### **10.1 Abstandsflächen**

Mit der Bezugnahme auf Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird konkret festgelegt, dass die Abstandsflächen ausschließlich auf dem Baugrundstück selbst liegen müssen. Dies erhöht die Rechtssicherheit für Nachbargrundstücke und dient dem Schutz des nachbarlichen Freiraums.

Mit dem dynamischen Verweis, dass die jeweils gültige Fassung der Bayerischen Bauordnung heranzuziehen ist, dient der Klarheit auch für zukünftige Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs.

Die Wandhöhe als Bemessungsgrundlage wird auf die natürliche Geländeoberkante bezogen, um insbesondere in Hanglagen einheitliche und nachvollziehbare Messpunkte zu definieren. Dadurch wird eine gerechte Berechnung der Abstandsflächen unabhängig von künstlichen Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen sichergestellt.

### **10.2 Stellplatzregelung**

Ähnlich wie bei der Abstandsflächenregelung ist aus Gründen der Eindeutigkeit und Rechtssicherheit ein dynamischer Verweis auf die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Thalmassing enthalten. Da die Satzung jederzeit und von jedermann im Internet eingesehen werden kann, ist ein entsprechender Link ausreichend.

### **10.3 Geländemodellierung, Stützwände**

Diese Festsetzung regelt Eingriffe in das natürliche Gelände, die vor allem bei Hanglagen und Hangbebauung technisch notwendig sein können, dabei jedoch:

- Nachbargrundstücke beeinträchtigen können (Wasserabfluss, Absturzgefahr),
- das Erscheinungsbild negativ verändern,
- oder zu baulichen Dominanzen führen.

Die Begrenzung der Stützwände auf max. 2 m im Inneren und 1 m an der Grenze soll:

- Erosionsschutz und Böschungssicherheit gewährleisten,
- die optische Einbindung der Baukörper in den Geländeverlauf sichern,
- und unzumutbare Höhensprünge an Grundstücksgrenzen verhindern.

Die Vorgabe, das Geländeniveau am Übergang zum Nachbarn nicht zu verändern, schützt vor unkontrollierter Wasserableitung, Aufschwemmung oder Absenkung. Damit wird auch das Ziel einer boden- und wasserschonenden Bauweise unterstützt.

Veränderungen des Geländeverlaufs bleiben im Rahmen der Verfahrens- und Genehmigungsfreiheit zulässig – darüber hinausgehende Maßnahmen sind nicht zulässig.

### **10.4 Hochwasserschutz**

Auch wenn das Plangebiet nicht in einem förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt, erfordert die Vorsorgepflicht gem. § 5 WHG angemessene Maßnahmen gegen Starkregenereignisse und Grundwasseranstieg.

- Die Anhebung der Erdgeschoss-Rohfußbodenoberkante schützt vor Wassereintritt bei Rückstau oder Oberflächenabfluss.
- Rückstauklappen und Hebeanlagen verhindern, dass Abwasser bei Überlastung der Kanalisation ins Gebäude dringt.
- In Hanglagen ist baulich sicherzustellen, dass oberflächlich ablaufendes Wasser nicht ins Gebäude eindringen kann – etwa durch Aufkantung, Entwässerungsrinnen oder Geländemodellierung.

Die Forderung nach Fluchtwegen aus unterirdischen Geschossen dient dem Personenschutz, insbesondere in Pflegeeinrichtungen. Dichte Kellerfenster und -eingänge verhindern Wasserzutritt durch tief liegende Öffnungen.

Der Hinweis auf die Hochwasserschutzfibel und die Empfehlung einer Elementarversicherung unterstützen Bauherren bei der eigenverantwortlichen Risikovorsorge. Die Maßnahme steht im Einklang mit den Grundsätzen der Klimaanpassung in der Bauleitplanung.

## **11. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorgaben**

### **11.1 Dächer und Fassaden**

Festsetzungen zu Farbe und Material der Dächer (einfarbig, matt) sowie der Fassaden (keine grellen Farben, keine Reflexion) sichern ein einheitliches, ruhiges Ortsbild.

### **11.2 Außenanlagen**

Verbot von Schottergärten und Vorgaben für wasserdurchlässige Beläge fördern eine bodennahe Regenwasserversickerung, vermeiden Überhitzung und schützen die Insektenwelt.

Zulässige Zäune (z. B. Stabmatten, Holzzäune) in Kombination mit Hecken betonen die grüne Ortsrandgestaltung.

## **12. Grünordnung und Ausgleich**

### **12.1 Öffentliche und private Grünflächen**

Die Festsetzung öffentlicher Grünflächen mit artenreichen Wiesen sowie private Pflanzpflichten sorgen für ein durchgrüntes Siedlungsbild und leisten einen Beitrag zur Biodiversität.

### **12.2 Baumpflanzungen**

Je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Großbaum zu pflanzen. In Sondergebieten ist ein Baum je 400 m<sup>2</sup> vorgeschrieben. Das sichert eine langfristige Durchgrünung und fördert das Kleinklima.



### **12.3 Ausgleichsmaßnahmen**

Die Anlage einer artenreichen Flachlandmähwiese (LRT 6510) als interne Kompensation dient als Ausgleich des möglichen Funktionsverlustes der Feldhecke. Die zusätzliche Pflanzung einer zweireihigen Hecke und einer Streuobstwiese stärkt die Landschaftsstruktur und Artenvielfalt.

## **13. Zusätzliche Festsetzungen**

### **13.1 Schmutzwasser, Niederschlagswasser**

Die Festsetzung eines Trennsystems entspricht dem Stand der Technik (DIN 1986-100) und dient der Entlastung der Kläranlagen und des öffentlichen Kanalnetzes. Die Vorgabe zur Versickerung bzw. gedrosselten Einleitung des Regenwassers folgt dem Ziel der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung, verbessert die Grundwasserneubildung und schützt vor Überflutung bei Starkregen.

### **13.2 Regenwassernutzung**

Ziel ist die **Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser**, z. B. zur Gartenbewässerung oder WC-Spülung. Das reduziert den Trinkwasserverbrauch und entlastet das Abwassersystem. Die Vorgabe zur Zählung und Einhaltung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) sichert die **hygienische Trennung** von Trink- und Brauchwasser.

### **13.3 Grundwasser**

Da keine flächendeckenden Grundwasserstandsdaten vorliegen, wird die Eigenverantwortung der Bauherren betont. Der Hinweis auf Anzeigepflichten und wasserrechtliche Erlaubnisse bei Bauwasserhaltung (§ 49 WHG, Art. 70 BayWG) dient dem Schutz des Grundwassers als Trinkwasserressource.

### **13.4 Schutz des Oberbodens**

Oberboden ist ökologisch besonders wertvoll (Humus, Nährstoffe, Bodenleben). Die Verpflichtung zur fachgerechten Sicherung, Zwischenlagerung und Wiederverwendung (DIN 18915) vermeidet Degradierung und unterstützt die Begrünungspflicht und Durchgrünung des Quartiers.

### **13.5 Schutz der heimischen Insekten**

Die Vorgabe zur Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (z. B. warmweiße LED ohne Blauanteil) reduziert die Lichtverschmutzung und schützt nachtaktive Insektenarten, insbesondere in siedlungsnahen Bereichen – ein Beitrag zur Biodiversität und einer naturnahen Siedlungsentwicklung.

### **13.6 Maßnahmen während der Ausführung von Bauvorhaben**

Diese Regelung verpflichtet zur umweltschonenden Durchführung der Bauarbeiten, etwa durch schadstoffarme Baumaterialien und ordnungsgemäße Baustellenführung. Ziel ist der Boden- und Grundwasserschutz in sensiblen Phasen der Bauausführung.

### **13.7 Versorgung mit Strom, Wasser und Erdgas**

Diese Vorgabe ist notwendig, um eine nachhaltige Quartierserschließung im Gleichklang mit dem Versorgungsnetz zu sichern.

### **13.8 Denkmalschutz**

Obwohl keine Bodendenkmäler verzeichnet sind, liegt das Gebiet im potentiellen Verdachtsraum. Die Hinweise auf denkmalrechtliche Genehmigungen sorgen für den rechtskonformen Umgang mit evtl. Funden und die Wahrung von Kulturgütern.

Die frühe Einbindung der Denkmalbehörden ist ein Vorsorgeinstrument im Sinne des Kultur- und Geschichtsschutzes.

### 13.9 Freileitungen

Die Verpflichtung zur unterirdischen Führung von Strom-, Telekommunikations- und Schwachstromleitungen dient der Gestaltung des Ortsbildes, dem Schutz vor Umwelteinflüssen sowie der technischen Sicherheit und Wartungsfreundlichkeit.

### 13.10 Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken

Die Einhaltung technischer Merkblätter (z. B. zu Abständen zu Leitungen) soll Kollisionen mit Infrastruktur verhindern. Die Hinweise sichern die Pflanzengesundheit, langfristige Erhaltung und die Funktionsfähigkeit von Versorgungsanlagen.

### 13.11 Landwirtschaftliche Nutzung im Umgriff des Geltungsbereichs

Diese Festsetzung schützt sowohl die Interessen der landwirtschaftlichen Betriebe als auch die Nutzer des neuen Baugebiets, indem sie auf ortsübliche Emissionen hinweist und Konflikte vorbeugt. Sie fördert das Miteinander von Siedlungsentwicklung und Landwirtschaft – ein zentrales Ziel der Raumordnung im ländlichen Raum.

### 13.12 Hausanschlüsse

Die Verwendung gas- und wasserdichter Hauseinführungen erhöht die Sicherheit gegenüber drückendem Wasser (z. B. bei Starkregen) und schützt Leitungen und Gebäude. Ein Prüfprotokoll dient der qualitativen Kontrolle.

### 13.13 Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche

Durch bauliche Maßnahmen (z. B. Aufkantung, Entwässerungsrinnen, Abdichtungen) wird der Schutz der Bausubstanz verbessert. Ziel ist die Reduzierung der Schadensrisiken bei extremen Wetterlagen.

### 13.14 Altlasten

Zwar liegen keine bekannten Altlasten vor, jedoch wird für den Fall von Verdachtsmomenten (z. B. Geruch, Farbe des Bodens) auf die Verpflichtung zur sofortigen Anzeige und sachgerechten Entsorgung hingewiesen – ein Beitrag zum Gesundheits- und Bodenschutz.

### 13.15 Auffüllungen und Abgrabungen

Ziel ist die Verwendung unbelasteten Materials nach BBodSchV bzw. Ersatzbaustoffverordnung (EBV). Die Vorgabe zur Qualitätsprüfung schützt Boden, Wasser und Grundwasser. Der Fokus auf ortsnahen Abraum minimiert Transportemissionen.

### 13.16 Löschwasser

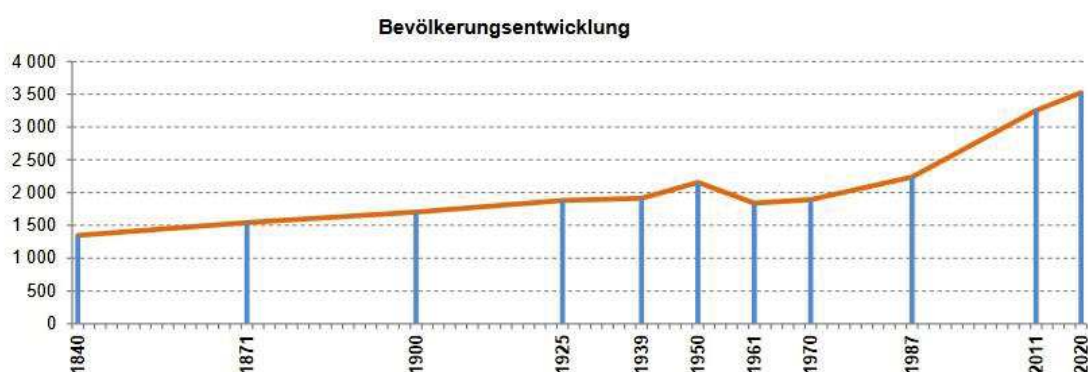
Die hydraulische Mindestleistung (48 m³/h über 2 Std.) erfüllt die Anforderungen für die Grundversorgung im Brandfall. Für Sonderbauten sind zusätzliche Prüfungen durch hydraulische Berechnung notwendig, um die Brandschutzanforderungen zu gewährleisten.

## 14. Bedarfsbegründung

### 14.1 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.





Legt man diesen Wert auch für die kommenden 10 Jahre zu Grunde, ergibt sich damit eine Bevölkerungszahl von 3.756 Einwohner zum 31.12.2031.

Nachdem auch vor Thalmassing die demographische Entwicklung hin zu älterer Bevölkerung 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.

#### **14.2 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.

#### **14.3 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).

#### **14.4 Innenentwicklungspotential**

Potentialtyp	Umfang
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**

#### **14.5 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:

Baugebiet	Aktivierungsfläche
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**

#### **14.6. 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.

#### **15. Flächenbilanz**

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

Planbereich A (Einzelhäuser)	4.646 m <sup>2</sup>
Planbereich B (Geschosswohnungsbau)	4.983 m <sup>2</sup>
Planbereich C	2.000 m <sup>2</sup>
Planbereich D	6.307 m <sup>2</sup>
Erschließung (Straße, Geh- und Radweg)	1.822 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünfläche	581 m <sup>2</sup>
Eingrünung im Norden	721 m <sup>2</sup>
Regenrückhaltung	794 m <sup>2</sup>
Vorratsfläche Straßenerweiterung	702 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche	4.575 m <sup>2</sup>
Straße nach Weillohe (Fl.Nr. 693)	3.629 m <sup>2</sup>

**Geltungsbereich    30.904 m<sup>2</sup>**

## **16. Ausgleichsflächen**

Wie im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargelegt, besteht ein Kompensationsbedarf von 27.360 Wertpunkten. Diese Ausgleichsflächen werden am westlichen Rand des Geltungsbereichs mit einer Fläche von 4.575 m<sup>2</sup> ausgewiesen.

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

## **17. Bestandteile des Bebauungs- 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 26.05.2025.
2. Diese Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan des Büros BauArt GmbH Architekten + Stadtplaner in der Fassung vom 26.05.2025
3. Umweltbericht des Landschaftsarchitekten und Stadtplaners Achim Ruhland in der Fassung vom 26.05.2025.

Thalmassing, \_\_\_\_\_

---

Gemeinde Thalmassing  
Erster Bürgermeister  
Raffael Parzefall  
Kirchweg 1  
93107 Thalmassing

---

BauArt GmbH  
Architekten + Stadtplaner  
Gartlbergstraße 1  
84347 Pfarrkirchen