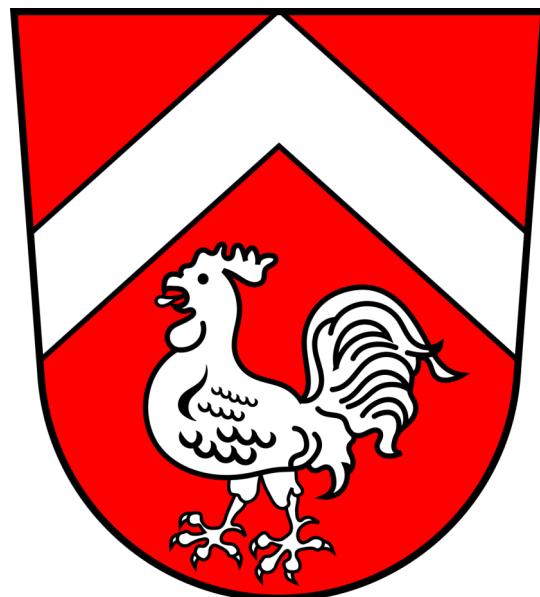


# BEGRÜNDUNG

## 7. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT DECKBLATT NR. 7

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](mailto:info@bauart-architektur.de)  
[www.bauart-architektur.de](http://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](mailto:info@ar-land.de)

# Gemeinde Thalmassing

## 7. Änderung Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 7

### Begründung

(gemäß § 5 Abs. 5 BauGB und § 2a BauGB))

#### **1. Anlass und Ziel der Planung**

Die Gemeinde Thalmassing stellt im Rahmen einer strategischen Ortsentwicklung fest, dass angesichts des anhaltenden Zuzugsdrucks, veränderter demographischer Strukturen und zunehmender Nachfrage nach sozialer Infrastruktur neue Flächen für Wohnnutzung sowie Kindertagesbetreuung und Seniorenpflege erforderlich sind. Ziel dieser 7. Änderung ist es daher, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von:

- zwei Allgemeinen Wohngebieten (WA) mit Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau,
- einem Sondergebiet (SO) „Kindergarten“,
- sowie einem Sondergebiet (SO) „Seniorenbetreuung“ (Pflegeheim und Betreutes Wohnen)

zu schaffen.

Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Auf der Hohen Grippen“.

#### **2. 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.

#### **3. Planungsrechtlicher Rahmen**

##### **3.1 Flächennutzungsplan (Bestand)**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Thalmassing ist lediglich der südöstliche Teil als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die übrigen Flächen sind derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

##### **3.2 Anpassung im Änderungsverfahren**

Mit der vorliegenden 7. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die Darstellung von:

- zwei Allgemeinen Wohngebieten (WA),
- einem Sondergebiet (SO) „Kindergarten“,
- einem Sondergebiet (SO) „Seniorenbetreuung“.

## **4. Übergeordnete Planungen**

### **4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)**

Im LEP Bayern wird unter Ziffer 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot festgehalten: „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung [...] ausgerichtet werden.“

Die Bedarfsorientierung wird in der Begründung zum parallel laufenden Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Auf der Hohen Grippen“ nachgewiesen.

Des Weiteren werden im LEP Bayern unter Punkt 8 die sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen geführt. Unter Punkt 8.1 (Z) wird aufgeführt: „Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. Dies gilt in besonderer Weise für Pflegeeinrichtungen und -dienstleistungen.“

Unter Punkt 8.3.1 (Z) wird festgelegt: „Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen einschließlich der Versorgung mit Ganztagsangeboten, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.“

### **4.2 Regionalplan Region Regensburg**

Im Kapitel II des Regionalplans der Region Regensburg wird unter Ziffer 1 Siedlungsstruktur vorgegeben, dass die Siedlungsstruktur in der Region unter Wahrung ihrer Vielfalt und Gliederung weiterentwickelt werden solle. Die Siedlungstätigkeit solle in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit deren Größe, Struktur, Ausstattung und Funktion erfolgen und grundsätzlich eine organische Entwicklung ermöglichen.

Auch hier wird auf die Begründung zum parallel laufenden Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Auf der Hohen Grippen“ verwiesen, in der der Bedarf für die Wohnbauflächen nachgewiesen wird.

Im Kapitel VI des Regionalplans wird unter Ziffer 1 Kindergärten und Kinderhorte gefordert, dass das Netz der Kindergärten weiter ausgebaut und verbessert werden solle.

Im Kapitel VIII des Regionalplans der Region Regensburg wird unter Ziffer 4 Sozialwesen als Ziel vorgegeben, dass für die Einrichtungen und Dienste des Sozialwesens möglichst wohnungsnahe oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln günstig zu erreichende Standorte angestrebt werden sollen.

Unter Ziffer 4.2 wird weiter ausgeführt, dass in der gesamten Region auf eine Erhöhung des Anteils der Pflegeplätze in Altenheimen hingewirkt werden soll.

Das vorliegende Flächennutzungsplan-Deckblatt, sowie der im Parallelverfahren geführte Bebauungsplan stärken den Ortsbereich Thalmassing und integrieren bedarfsorientierte Wohnbebauung, Pflegeheim, Betreutes Wohnen und Kindergarten im Sinne des LEP und des Regionalplans.

## **5. Bedarf und Demografie**

Die demografische Entwicklung zeigt:

- Wachsender Wohnbedarf durch Familiennachzug und Zuzug aus dem Umland.
- Zunehmender Anteil älterer Menschen, wodurch ein wohnortnahe Pflege- und Betreuungsangebot erforderlich wird.
- Steigender Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen, insbesondere im Krippen- und Kindergartenbereich.

Eine lokale Bedarfsanalyse wurde im Rahmen der Begründung des Bebauungsplans „Auf der Hohen Grippen“ durchgeführt.

## **6. Standortwahl und Alternativenprüfung**

### **Anlass der Prüfung**

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung auch vernünftige Alternativen in Bezug auf Ziel und räumliche Lage der Planung darzustellen und zu bewerten. Ziel ist es, die Auswirkungen auf die Umwelt sowie städtebauliche und infrastrukturelle Aspekte möglichst gering zu halten.

### **Ziel der Planung**

- Bereitstellung von Wohnbauflächen für junge Familien, altersgemischte Haushalte und seniorengerechtem Wohnen
- Errichtung einer Kindertagesstätte
- Ansiedlung einer Pflegeeinrichtung mit Betreutem Wohnen
- Stärkung der ortsnahen Versorgung in Thalmassing

### **Prüfrahmen**

Geprüft wurden folgende drei Kategorien von Alternativen:

<b>Kategorie</b>	<b>Inhalte</b>
<b>Nullvariante</b>	Keine Änderung des Flächennutzungsplans
<b>Standortalternativen</b>	Prüfung anderer geeigneter Flächen im Gemeindegebiet
<b>Konzeptvarianten</b>	Änderung der Nutzungsschwerpunkte oder Flächenverhältnisse im selben Gebiet

### **Alternative 1: Nullvariante**

#### **Beschreibung:**

Beibehaltung des derzeitigen Flächennutzungsplans ohne Ausweisung neuer Wohn- oder Sondergebiete.

#### **Bewertung:**

Kein Eingriff in Natur und Landschaft

Keine Deckung des Wohn- und Infrastrukturbedarfs

Zunehmender Wohnraummangel, insbesondere für junge Familien und Senioren und Seniorinnen

Verschärfung von Betreuungskapazitäten in Kindertageseinrichtungen

→ **Nicht geeignet**, da das zentrale Planungsziel nicht erreicht wird.

### **Alternative 2: Andere Standorte im Gemeindegebiet**

#### **Variante A: Innerörtliche Nachverdichtung**

##### **Beschreibung:**

Nutzung von Baulücken, Leerständen oder Umnutzung innerörtlicher Grundstücke.

##### **Bewertung:**

Positiv hinsichtlich Flächensparen / Innenentwicklung

Kein geeigneter zusammenhängender Raum mit >25.000 m<sup>2</sup> verfügbar

Einzelne Parzellen zu klein für gebündelte Wohnbauentwicklung oder soziale Einrichtungen

→ **Nicht realisierbar im erforderlichen Umfang**

#### **Variante B: Fläche westlich der Wolkeringer Straße**

##### **Beschreibung:**

Alternativer Standort gegenüber dem geplanten Gebiet (westlich angrenzend).

##### **Bewertung:**

Fläche ebenfalls landwirtschaftlich genutzt

Höherer Eingriff in landwirtschaftliche Vorrangflächen (gute Bodenwerte)

Schlechtere Anbindung an bestehende Erschließungssachsen

Keine direkte fußläufige Verbindung zum Ortszentrum

→ **Nachteilige verkehrliche und funktionale Lage**

### **Variante C: Fläche innerhalb des Bebauungsplans „Mühlfeld I“**

#### **Beschreibung**

Alternativer Standort für Kindergarten, Pflegeheim und Betreutes Wohnen

#### **Bewertung**

Grundsätzlich möglich, jedoch sind die Grundstücke nur im Erbbaurecht zu „erwerben“, was von den Investoren für den Kindergartenneubau als auch für das Pflegeheim und das Betreute Wohnen kategorisch abgelehnt wird.

→ **Nicht realisierbar**

### **Alternative 3: Konzeptvariante am gleichen Standort**

#### **Beschreibung:**

Änderung der Flächenaufteilung, z. B. weniger Wohnflächen, dafür größere Pflegeeinrichtung oder Kita.

#### **Bewertung:**

Möglich, jedoch nicht bedarfsgerecht

Derzeit vorgesehene Aufteilung basiert auf realem Bedarf laut Analyse

Reduktion von Wohnflächen würde Druck auf Wohnungsmarkt nicht lösen

→ **Nicht zielführend für gesamtplanerisches Ziel**

### **Ergebnis der Alternativenprüfung**

Die **geplante Fläche** am nordwestlichen Ortsrand stellt die **einige sinnvoll nutzbare Fläche** zur Realisierung des gesamten Funktionsprogramms (Wohnen + soziale Infrastruktur) dar:

<b>Prüfkriterium</b>	<b>Bewertung geplanter Standort</b>
Flächengröße	✓ ausreichend, zusammenhängend
Erschließbarkeit	✓ gut über bestehende Straßen
Integration ins Ortsgefüge	✓ fußläufig zum Zentrum
Umweltverträglichkeit	✓ Eingriffsminimierung durch Kompensation
Sozialräumliche Lage	✓ wohnortnah, sicher erreichbar

### **Fazit**

Die Alternativenprüfung zeigt, dass der gewählte Standort aus städtebaulicher Sicht wegen der guten fußläufigen Erreichbarkeit des Ortskerns (Nahversorgung, ÖPNV), der Erschließung über bestehende öffentliche Straßen und der sanften Einbindung in den Landschaftsraum durch Übergänge zur offenen Flur optimal geeignet ist.

Es existieren keine zumutbaren und gleichwertigen Standorte für das Vorhaben im Gemeindegebiet. Weder die Nullvariante noch Standortalternativen oder Konzeptvarianten erfüllen die fachlichen und funktionalen Anforderungen.

Daher ist die gewählte Lage und Nutzungskonzeption alternativlos im Sinne des § 2a BauGB.

## **7. Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB)**

Im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und bewertet. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dokumentiert, der Bestandteil der Verfahrensunterlagen ist.

## **8. Belange der Fachbehörden und Öffentlichkeit**

Die Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden gemäß § 3 und § 4 BauGB in die Verfahren eingebunden. Frühzeitige Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden bereits durchgeführt.

## **9. Fazit**

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans trägt wesentlich zur Entwicklung einer nachhaltigen, sozial ausgewogenen und funktionsfähigen Ortsstruktur in Thalmassing bei. Sie schafft:

- zusätzlichen Wohnraum für verschiedene Zielgruppen,
- Versorgungssicherheit in der Kinderbetreuung,
- sowie ein wohnortnahe Pflege- und Betreuungsangebot für Senior:innen.

Die Planung erfüllt die Anforderungen des Baugesetzbuchs, der Raumordnung sowie der Umweltvorsorge.

## **10. Bestandteile der Flächennutzungsplanänderung**

Die Flächennutzungsplanänderung setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

1. Plan des Büros BauArt GmbH, in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Achim Ruhland, mit Darstellung des derzeit gültigen Flächennutzungsplans (Auszug) und der 7. Änderung in der Fassung vom 26.05.2025
2. Diese Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans 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 26.05.2024

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

---

Gemeinde Thalmassing  
Erster Bürgermeister  
Raffael Parzefall  
Kirchweg 1  
93107 Thalmassing

---

BauArt GmbH  
Architekten + Stadtplaner  
Gartlbergstraße 1  
84347 Pfarrkirchen