

Stellungnahme zur 7. Änderung Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 7

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Parzefall

die Sicherung des Wohnbedarfs der Gemeinde, insbesondere der bedarfsorientierte Ausbau der sozialen Infrastruktur sind ein lang verfolgtes Ziel in der Gemeindeentwicklung. Während der Wohnungsbau durch Flächenerwerb dem örtlichen Bedarf angepasst werden konnte, scheiterten alle Bemühungen Einrichtungen zu Nahversorgung und Wohnformen für Senioren zu schaffen.

Mit Baurecht und Erschließung im Plangebiet Mühlfeld 1 hat die Gemeinde Thalmassing ihr langjähriges Planungsziel zur Schaffung von Nahversorgung, Gastronomie, Pflege, Betreuung und einer Kindertageseinrichtung kurz- und mittelfristig erreicht. Nur unter Einhaltung dieser Vorgaben war die Zustimmung der Regierung der Oberpfalz zum Plangebiet Mühlfeld zu erreichen. Warum brauchen wir jetzt einen zusätzlichen Bedarf, wenn voll erschlossene Flächen bereits zur Verfügung stehen und von einem Investor mit sofortigem Baubeginn umgesetzt werden können?

Die Entwicklung weiterer Planflächen mit ähnlichen Planungszielen stellt deshalb eine über den Bedarf hinausgehende Planung dar.

Die Begründung zu o.a. Deckblattänderung ist nicht nachvollziehbar. So heißt es beispielsweise unter Nr. 1, dass neue Wohnbauflächen in Form von Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau erforderlich wären. Aktuell stehen 38 teils bereits fertiggestellte Wohnungen in Neuglofsheim sowie zahlreiche unbebaute Grundstücke im Mühlfeld zur Verfügung.

Wie unter Nr. 4 dargestellt sollen gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) Flächen für Wohnungsbau, soziale Einrichtungen und Kinderbetreuungsangebote flächendeckend und bedarfsgerecht errichtet werden.

Zu 6 Standortwahl und Alternativprüfung haben wir folgende Anmerkungen:

	Bewertung Planungsbüro	Vorteile Mühlfeld
Alternative1 Nullvariante Beibehaltung des derzeitigen Flächennutzungsplanes, ohne Ausweisung neuer Wohn- oder Sondergebiete	Kein Eingriff in Natur u. Landschaft Keine Deckung des Wohn- und Infrastrukturbedarfs Zunehmender Wohnraum-Mangel, insbesondere für junge Familien, Seniorinnen und Senioren, Verschärfung von Betreuungskapazitäten in Kindertageseinrichtungen Nicht geeignet, da das zentrale Planungsziel nicht erreicht wird	Oberstes Ziel (LEP) einer Planung sollte immer sein, das Planungsziel ohne zusätzlichen Flächenverbrauch zu erreichen. Mit den planungsrechtlichen Nutzungen im BG Mühlfeld 1 sind alle Planungsziele kurzfristig zu erreichen. Gut geeignet

Die Alternative 2 mit den Varianten A u. B in Bezug auf die innerörtliche Nachverdichtung scheiden wie vorgetragen aus.

Variante C: Fläche innerhalb des Bebauungsplanes Mühlfeld 1

	Bewertung Planungsbüro	Vorteile Mühlfeld
Alternativer Standort für Kindergarten, Pflegeheim und betreutes Wohnen	<p>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.</p> <p>Nicht realisierbar</p>	<p>Auch das Planungsbüro bestätigt unsere Auffassung zu Alternative 1. Zu Beginn der Beratungen 2022 zum Baugebiet auf der Hohen Grippen wurde immer von Investoren berichtet, die nicht auf Erbbauberechtigten Grundstücken bauen. Bis heute fehlt jeglicher Nachweis von Investoren, in Form von städtebaulichen oder anderweitigen Erschließungsverträgen. Die Gemeinde hat bisher kein öffentliches Verfahren zur Suche nach Investoren im BG Mühlfeld durchgeführt. Folglich kann aktuell dieses Ausschlusskriterium nicht belegt werden, hält einer öffentlichen Abwägung nicht stand.</p> <p>Gut geeignet, kein finanzielles Risiko für die Gemeinde</p>

Alternative 3 scheidet aus.

Ergebnis der Alternativenprüfung:

Ergebnis der Alternativenprüfung	Prüfkriterium	Bewertung Planungsbüro	Vorteile Mühlfeld
Die geplante Fläche am nordwestlichen Ortsrand stellt die einige sinnvoll nutzbare Fläche zur Realisierung des gesamten Funktionsprogrammes dar	<p>Flächengröße</p> <p>Erschließbarkeit</p> <p>Integration ins Ortsgefüge</p> <p>Eingriffsminimierung durch Kompensation</p> <p>Sozialräumliche Lage</p>	<p>Ausreichend, zusammenhängend</p> <p>Gut über bestehende Straßen</p> <p>Fußläufig zum Zentrum</p> <p>Ausgleichsflächen erforderlich</p> <p>Wohnortnah, sicher erreichbar</p>	<p>Größeres Flächenangebot im Mühlfeld</p> <p>Weilloher Straße muss ausgebaut werden, evtl. Linksabbiegespur in der Wolkeringer Straße erforderlich. Finanzielles Risiko für die Gemeinde, Bauzeit !</p> <p>Mühlfeld ist erschlossen. Die zentrale Einkaufsmöglichkeit von Thalmassing liegt im Mühlfeld. Fußläufig erreichbar</p> <p>Erschließung abgeschlossen</p> <p>Im Umfeld von Einkaufsmarkt, Apotheke, Ärzten, Gastro u. Bushalt</p>

Fazit: Das Fazit des Planungsbüros entspricht nicht den Gegebenheiten. Eine fußläufige Erreichbarkeit des Ortskerns ist sicher gegeben, allerdings kann die dort ansässige Nahversorgung die Dinge des täglichen Bedarfs nicht decken. Dies gewährleistet nur der in ca. 1,5 km Entfernung liegende Verbrauchermarkt im Mühlfeld. Dadurch steigt das innerörtliche Verkehrsaufkommen.

Für die Erschließung des Plangebietes auf der Hohen Grippen besteht derzeit keine Kostenregelung mit Erschließungsträgern bzw. Investoren. Es bleibt zu befürchten, dass die Gemeinde ihren Beitrag zum Ausbau der Weilloher- und soweit erforderlich der Wolkeringer Straße leisten muss.

Sollte der Bebauungsplan auf der Hohen Grippen Rechtskraft erlangen und absehbar die Wohnbebauung nicht abgeschlossen werden besteht, ein planerischer Überhang an Wohnbauflächen. Der Bedarf von kleinen Baugebieten in den Außenorten ist dadurch schwer nachweisbar.

Wie vom Planungsbüro bestätigt, ist die Umsetzung der SO Kindertages- und Pflegeeinrichtung im BG Mühlfeld möglich. Die Gemeinde sollte deshalb alles daran setzen, die Senioreneinrichtung und den Kindergarten im Mühlfeld zu errichten.