

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
THURMANSBANG



GEMEINDE THURMANSBANG
ORTSTEIL THANNBERG
LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

FASSUNG VOM 25.01.2021

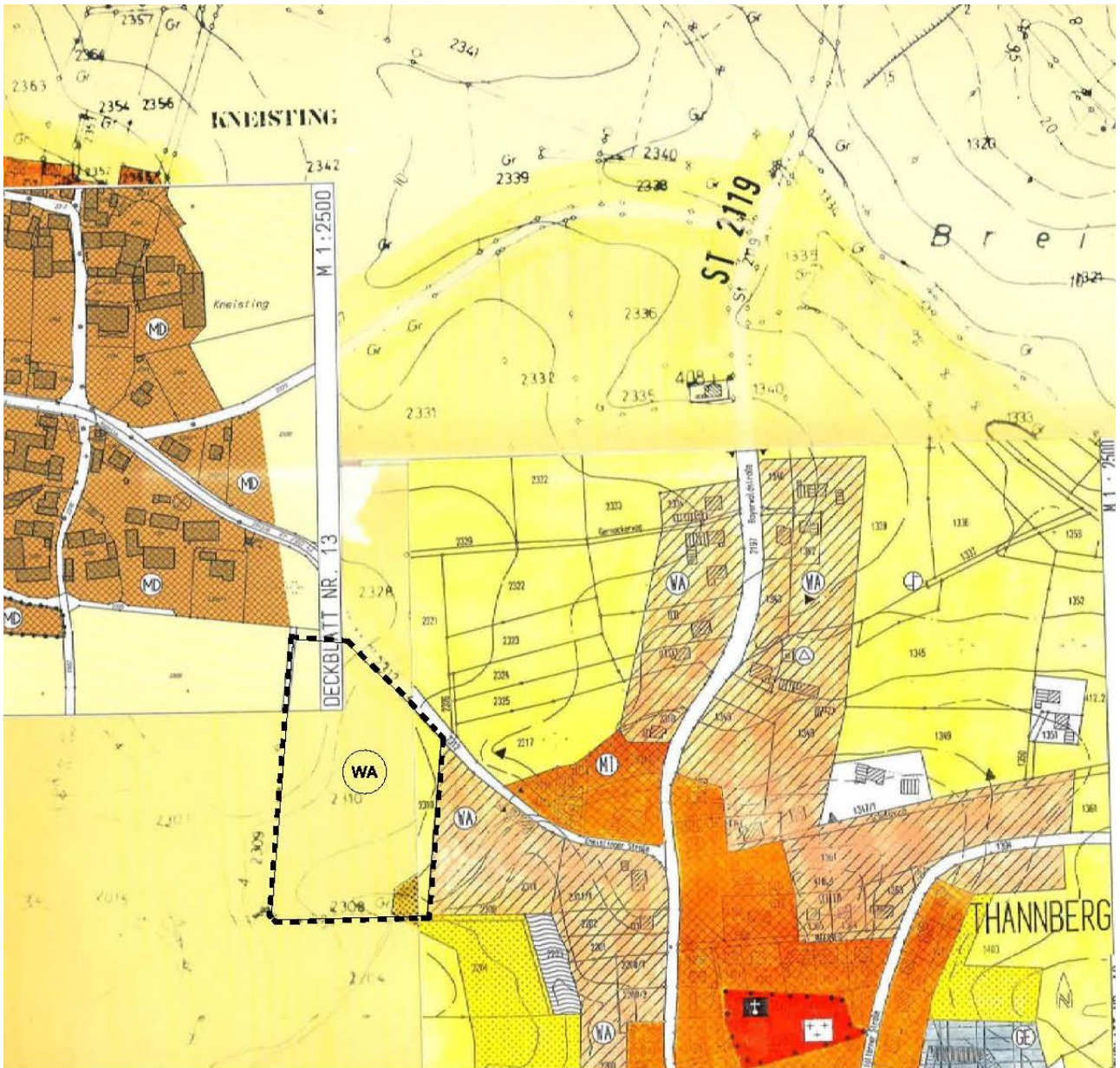
Inhaltsverzeichnis

I Flächennutzungsplan	1
I.1 Luftbild	3
I.2 Flächennutzungsplan derzeit gültig	4
I.3 Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 23	5
I.4 Lageplan Deckblatt Nr. 23	6
I.5 Anlass der Planung	7
I.5.1 Ziel, Zweck und Auswirkung der Planung	7
I.5.2 Geographische Lage	8
I.5.3 Erschließung	8
I.5.4 Textliche Hinweise	9
II Grünordnerische Maßnahmen	10

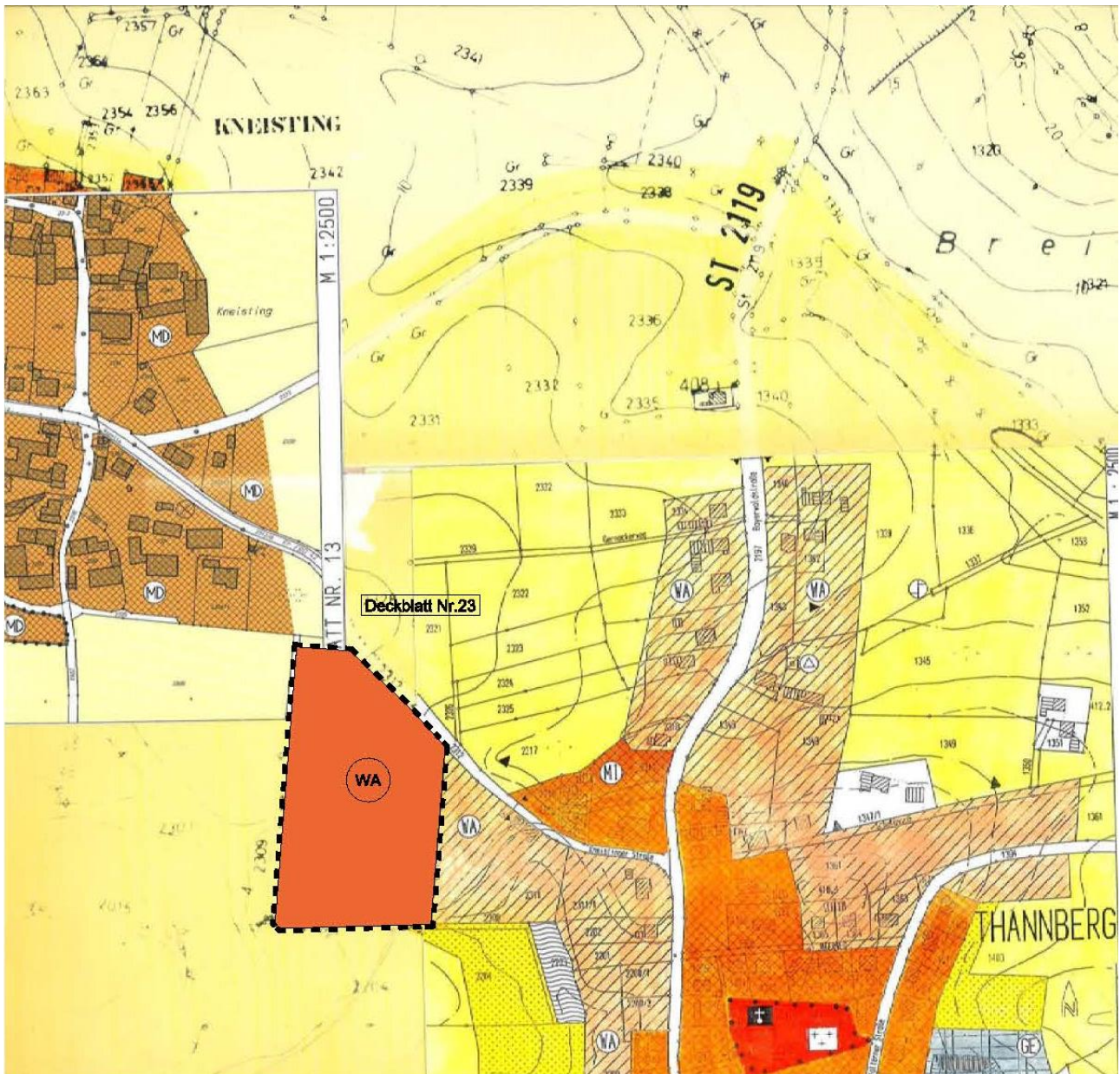
1.1 LUFTBILD



1.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DERZEIT GÜLTIG



1.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DECKBLATT NR. 23



1.4 LAGEPLAN PLANGEBIET DECKBLATT NR. 23



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Freyung**

Grafenauer Straße 17
94078 Freyung

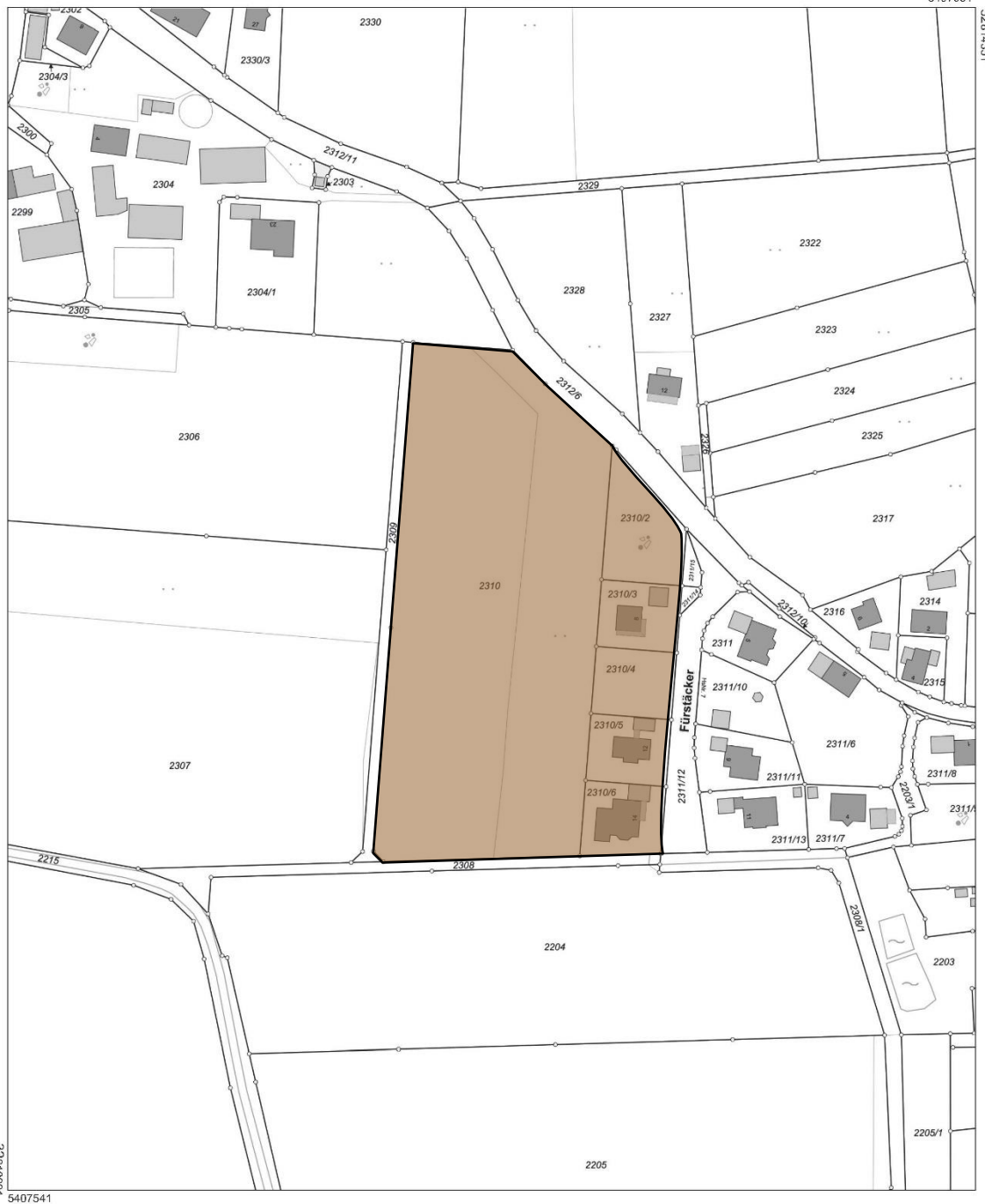
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte 1 : 2000

Erstellt am 19.03.2020

Flurstück: 2310
Gemarkung: Thurmansbang

Gemeinde: Thurmansbang
Landkreis: Freyung-Grafenau
Bezirk: Niederbayern



Maßstab 1:2000 0 10 30 60 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

1.5 ANLASS DER PLANUNG

Die Gemeinde Thurmansbang hat am 10.10.2019 beschlossen, den Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 23 WA „Thurmansbang“ im Ortsteil Thannberg zu ändern.

Anlass der Planung ist die Schaffung von Wohnraum im Ortsteil Thannberg zur Deckung des vorhandenen Bedarfs. Die bereits als WA ausgewiesene Wohnsiedlung Fürstäcker soll um die Flurnummer 2310 erweitert werden. Die Parzellen des bestehenden Bebauungsplans mit den Flurnummern 2310/2, 2310/3, 2310/4, 2310/5, 2310/6 werden ebenso in den Flächennutzungsplan einbezogen.

1.5.1 ZIEL, ZWECK UND AUSWIRKUNG DER PLANUNG

Die geplante Erweiterung nach Westen dient zur Deckung des vorhandenen örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen innerhalb der Gemeinde Thurmansbang im Ortsteil Thannberg.

Von Seiten der Gemeinde wurden Besitzer von unbebauten Grundstücken befragt ob diese verkaufswillig wären. 17 Eigentümer zeigten sich zunächst verkaufsbereit. Nach mehreren Gesprächen stehen aktuell jedoch nur noch 5 Grundstücke zum Verkauf, ein Grundstück wird wegen des überhöhten Verkaufspreises vorerst auch nicht verkaufbar sein. Somit stehen max. freie 4 Grundstücke zur Verfügung

Demgegenüber stehen momentan 17 Interessenten welche in der Gemeinde Thurmansbang Grundstücke suchen. In Thannberg sollen 15 neue Parzellen entstehen. Damit würde der nachgewiesene Bedarf zumindest für den Moment zufriedengestellt.

Die Gemeinde verfügt am Hauptort Thurmansbang über keine eigenen Bauflächen mehr, um die Nachfrage decken zu können. Auf mögliche Flächen zur Nachverdichtung am Hauptort hat die Gemeinde keine Zugriffsmöglichkeiten, da ein Grunderwerb kurzfristig nicht möglich ist.

Für die Gemeinde ist die Bereitstellung von Bauflächen jedoch von besonderer Bedeutung, da die zur Sicherung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Kita, Grundschule) beiträgt und die demografische Entwicklung der Gemeinde durch den Erhalt junger Familien am Ort positiv beeinflusst. Dadurch wird der Ort aufgewertet und die positive Bevölkerungsentwicklung gestärkt.

Die Gemeinde verfügt über keine eigenen Bauflächen mehr, um die Nachfrage decken zu können. Auf mögliche Flächen zur Nachverdichtung in Thurmansbang hat die Gemeinde keine Zugriffsmöglichkeiten, da ein Grunderwerb kurzfristig nicht möglich ist.

Insbesondere sollen junge Familien am Ort gehalten oder neue durch Zuzug gewonnen werden. Dadurch soll einer Abwanderung entgegengewirkt werden. Dies ist u. a. für den Erhalt der Infrastruktur, von Kindergarten und Grundschule sowie für eine langfristig ausgewogene Alters- und Sozialstruktur unverzichtbar.

Auch können durch eine maßvolle städtebauliche Weiterentwicklung im ländlichen Raum die Ballungsräume und zentralen Orte in Niederbayern entlastet werden.

Eine Anbindung der Bauflächen an bestehende Erschließungsstrukturen (Abwasser, Trinkwasser, Strom, Telekom, Breitband) ist aufgrund der Nähe zu den bestehenden Wohngebieten ohne großen Aufwand möglich.

Das Plangebiet erfüllt durch seine attraktive Lage die Voraussetzungen für ein hochwertiges Wohngebiet. Es entsteht eine städtebauliche geschlossene Siedlungsfläche, die mit der bestehenden Siedlung zusammenwächst.

Bedarfsprüfung Einwohnerentwicklung:

Prognose:

Der Demografie-Spiegel für Bayern des Bayerischen Landesamtes für Statistik vom Juli 2019 berechnet für die Gemeinde Thurmansbang bis 2031 folgende Entwicklung:

Ausgehend von einem Bevölkerungsstand von 2450 Einwohnern im Jahr 2017 prognostiziert das Landesamt für Statistik, dass die Einwohnerzahl bis 2021 konstant bleibt und bis zum Jahr 2031 auf 2510 kontinuierlich steigt. Dies würde eine Zunahme um ca. 2,4 % bedeuten.

Dieser positive Trend zeichnet sich auch an den vielen Bauanfragen junger Familien ab, die an die Gemeinde gestellt wurden.

Die Gemeinde Thurmansbang hat sich um einen Grunderwerb bemüht, konnte keine Bauflächen erwerben, so dass diese Potenziale zur Deckung des kurzfristigen Bedarfes nicht zur Verfügung stehen.

Die geplante Wohnbebauung in Thannberg wird nach Lage und Umfang als städtebaulich vertretbar erachtet und trägt zur Stärkung des Hauptortes bei. Die Örtlichkeit mit der Erweiterung der bestehenden Siedlung Fürstäcker wird als besonderer Standortvorteil erachtet.

1.5.2 GEOGRAPHISCHE LAGE

Das Planungsgebiet liegt ca. 3,8 km südwestlich des Hauptort Thurmansbang an der Kreisstraße FRG 42 (Kneistinger Straße) nahe der FRG 33. Westlich, südlich und gegenüber der Kneistinger Straße grenzt an den Geltungsbereich landwirtschaftliche Fläche an. Östlich befindet sich die bestehende Wohnsiedlung Fürstäcker.

Das Grundstück 2310 wird in seiner Gesamtheit derzeit als landwirtschaftliches Grünland bewirtschaftet.

Von der Änderung betroffen ist das Grundstück mit der Flur-Nrn. 2310 und die Teilflächen der bestehenden Wohnsiedlung Fürstäcker mit den Flur-Nr. 2310/2, 2310/3, 2310/4, 2310/5, 2310/6 der Gemarkung Thurmansbang.

Die maximale Ausdehnung beträgt ausgehend von Norden nach Süden ca. 193 m und ca. 107 m von West nach Ost. Das Gelände ist leicht von Westen nach Osten geneigt. Die Geländehöhen liegen im Mittel an der westlichen Grundstücksgrenze bei etwa 425 m ü.NN, an der östlichen bei ca. 418 m ü. NN.

Fläche, der von der Änderung betroffenen Grundstücks beträgt 18.043 m² (~1,80 ha).

1.5.3 ERSCHLIEßUNG

Erschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebiets ist über die nördliche Kreisstraße FRG 42 (Kneistinger Straße), die in eine neue Stichstraße führt, sichergestellt.

Wasserversorgung

Trink- und Brauchwasser ist aufgrund der bereits vorhandenen Strukturen in unmittelbarer Nähe verfügbar. Löschwasserversorgung und erforderliche Feuerwehrezufahrten können auf der Ebene eines Bebauungsplans abgestimmt werden.

Abwasserentsorgung

Die ordnungsgemäße Entsorgung von Abwasser ist durch die gemeindlichen Anlagen gewährleistet. Das Niederschlagswasser aus den privaten Flächen soll möglichst über geeignete Einrichtungen (z.B. Rigolen, Mulden, breitflächige Versickerung über den belebten Bodenkörper) vor Ort versickert werden.

Telekommunikationsnetz

Angrenzend an den Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Die Anschlüsse sind mit der Deutschen Telekom AG abzustimmen.

Stromversorgung

Ferner sind auch Versorgungsanlagen der Bayernwerk AG vorhanden. Die Anschlüsse sind mit der Bayernwerk AG abzustimmen.

Weiterführende Planungen im Zusammenhang mit den Versorgungsanlagen der Deutschen Telekom AG sowie der Bayernwerk AG können auf der Ebene eines Bebauungsplans abgestimmt werden. Entsprechende Hinweise zu Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen in den Schutzzonenbereichen können ebenfalls auf der Ebene eines Bebauungsplans abgehandelt werden.

Bau- und Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.

Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird zentral durch den ZAW Donau-Wald durchgeführt.

1.5.4 TEXTLICHE HINWEISE

Melde- und Sicherungspflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Freyung-Grafenau gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG unterliegen. Diese Bestimmungen lauten:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder

an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Der Verlauf des Urgeländes

Der Verlauf des Urgeländes und die Geländeänderungen sind im Eingabeplan darzustellen.

Abfallstoffe

Abfallstoffe sind in dichten Abfallbehältern bis zur Abfuhr durch den Abfallwirtschaftsverband zwischenzulagern.

Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind – wenn möglich – unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die jeweiligen Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.

Bodenbearbeitung / Schutz des Oberbodens

Der anstehende Oberboden ist, soweit zur Anlage der Grünflächen benötigt, zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Der abzufahrende Boden ist ordnungsgemäß zu deponieren.

Energieversorgung

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen rechtzeitig zu melden.

Brandschutz

Löschwasserentnahmestellen in Form von Hydranten sind in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet verfügbar.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Mit Rücksicht auf den gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 1. Halbsatz BauGB erforderlichen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden wird empfohlen die Länge der Garagenzufahrten auf max. 6,50 m zu beschränken.

II. GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur, sowie durch Versiegelung im geplanten Dorfgebiet zu einer Veränderung des derzeitigen Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des § 14 BNatSchG.

Auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung ist überschlägig die Eingriffsregelung abzuhandeln.

Im Rahmen dieses Verfahrens wird bereits eine grobe Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem vom Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung u. Umweltfragen herausgegebenen Leitfaden (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) vollzogen, siehe nachfolgende Tabelle.

Darstellung der Eingriffsregelung mit vorläufigem Kompensationsbedarf:

Geplante Nutzung:	WA Thurmansbang
Im Plan:	Südlich der Kreisstraße FRG 42 (Kneistinger Straße)
Flurnummer(n):	Fl.Nr.: 2310, 2310/2, 2310/3, 2310/4, 2310/5 und 2310/6 Gemarkung Thurmansbang, Ortsteil Thannberg
Größe des Deckblattes in ha:	Eingriffsgröße ca. 1,80 ha
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	Kleiner-Gleich 0,35 (Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad)
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:	Kategorie I (geringe Bedeutung)
Begründung:	Das Planungsgebiet besteht im Bestand überwiegend aus intensiv genutzter Grünlandfläche. Östlich grenzt Wohnbebauung an das geplante Wohngebiet an. Durch die Nähe zur FRG42 ist von einer geringen zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen
Erwarteter durchschnittlicher Kompensationsfaktor:	0,2 – 0,5
Erwarteter Kompensationsbedarf in ha:	ca. 0,36 – 0,90 ha
Empfohlenes Kompensationsmodell:	Die erforderliche Ausgleichsfläche ist in Form einer externen Ersatzfläche nachzuweisen.

Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist eine flächenscharfe Abhandlung der Eingriffsregelung erforderlich, ebenso wie die Zuordnung des Ausgleichsfaktors aus der angegebenen Faktorenspanne, die genaue Berechnung des Ausgleichsbedarfs und die Zuordnung von Ausgleichsflächen mit den geplanten Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung.