

## **31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bodenwöhr**

### für das Baugebiet **„Blechhammer Forst“**

Teil A Begründung

Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bodenwöhr für das Baugebiet „Blechhammer Forst“

**Inhalt**

|     |  |   |
|-----|--|---|
| 1.  | Anlass und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes..... | 3 |
| 2.  | Beschreibung des Änderungsgebietes.....                      | 3 |
| 2.1 | Lage und Bestandssituation.....                              | 3 |
| 2.2 | Natürliche Grundlagen.....                                   | 4 |
| 3.  | Planung.....   | 4 |
| 3.1 | Städtebauliches Grundkonzept.....                            | 4 |
| 3.2 | Vorhandene Nutzung.....                                      | 5 |
| 3.3 | Verkehr / Erschließung.....                                  | 5 |
| 3.4 | Ver- und Entsorgung.....                                     | 5 |
| 4.  | Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung.....     | 5 |
|     | Anlagenverzeichnis.....                                      | 8 |

## **1. Anlass und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die Gemeinde Bodenwöhr beabsichtigt Flächen im Bereich des Bebauungsplanes „Blechhammer Forst“ im Östlichen Randbereich von Bodenwöhr zu ändern.

Die Änderung umfasst die Ausweisung einer forstwirtschaftlich genutzten Fläche als Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GE<sub>E</sub>).

Da die Fläche einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Um die Gebiete nach den entwicklungsplanerischen Zielsetzungen der Gemeinde Bodenwöhr einer entsprechenden Nutzung zuzuführen und dabei die erforderliche städtebauliche Ordnung zu wahren, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Blechhammer Forst“ wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Die Planung zielt insbesondere darauf ab, den zu überplanenden Bereich innerhalb der vorgegebenen Parameter möglichst verträglich in das städtebauliche, landschaftliche und ökologische Umfeld einzugliedern.

## **2. Beschreibung des Änderungsgebietes**

### **2.1 Lage und Bestandssituation**

Die Gemeinde Bodenwöhr liegt im Osten des Landkreises Schwandorf in der Oberpfalz, etwa 16 Kilometer östlich der großen Kreisstadt Schwandorf.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes schließt nördlich an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet „Blechhammer“ an und liegt entlang der St2398.

Das Plangebiet befindet sich im Anschluss von einem bereits bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet. Ansonsten schließen lediglich Waldflächen und die St2398 an das Plangebiet an. Im weiteren Verlauf Richtung Nord-Ost befindet sich die Hofstelle „Pechmühle“.

Die zu ändernde Fläche beträgt in etwa 6,5285 ha.

Die Änderung umfasst die Flurnummer (Fl. Nr.) 666 sowie Teilflächen der Fl. Nr. 665/26, jeweils Gemarkung Bodenwöhr.

Der Änderungsbereich grenzt sich wie folgt ab:

- im Westen befindet sich das Waldgebiet „Blechhammer Forst“
- im Norden grenzen die St2398 sowie weitere Waldflächen an
- im Osten begrenzt die St2398 das Plangebiet
- im Süden schließt das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet „Blechhammer“ an.

## **2.2 Natürliche Grundlagen**

*Geländeverhältnisse*

Topographisch fällt das Gelände von Norden nach Süden mit einer Höhendifferenz von ca. 2,80 m und von Westen nach Osten mit einer Höhendifferenz von ca. 1,60 m ab.

*Denkmalschutz*

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung sind keine Bodendenkmäler bekannt.

*Biotope*

Im Planbereich befindet sich kein Biotop. Das Nächste Biotop befindet sich ca. 70 m nördlich sowie ca. 70 m östlich des Plangebietes.

*Hochwasser*

Der Planbereich befindet sich nicht in Hochwassergefahrenflächen nach HQ100.

## **3. Planung**

### **3.1 Städtebauliches Grundkonzept**

Die Änderung stellt eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes dar und bereitet die Realisierung der Zielsetzungen (siehe Punkt 1.) planungsrechtlich vor.

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Blechhammer Forst“ wird die zu ändernde Fläche als Gewerbegebiet mit Einschränkungen gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch Festsetzung einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) und einer höchstzulässigen Baumassenzahl (BMZ) (§ 21 BauNVO) festgesetzt.

### 3.2 Vorhandene Nutzung

Die zu ändernde Fläche ist derzeit als Waldgebiet im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesen.

### 3.3 Verkehr / Erschließung

Die Erschließung erfolgt über das bereits bestehende Gewerbe- und Industriegebiet „Blechhammer“. Hierfür wird eine neue Verbindungsstraße zum Plangebiet geplant.

### 3.4 Ver- und Entsorgung

Durch die bestehende Infrastruktur wie Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation im angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet ist ein Anschluss für die die Ver- und Entsorgung des Geltungsbereiches gegeben.

## 4. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern) und der Regionalplanung der Region Oberpfalz (6) liegt die Gemeinde Bodenwöhr im allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf und wird als Grundzentrum ausgewiesen. Gemeinsam mit Bruck i. d. Opf. bildet Bodenwöhr einen zentralen Mehrfachort.

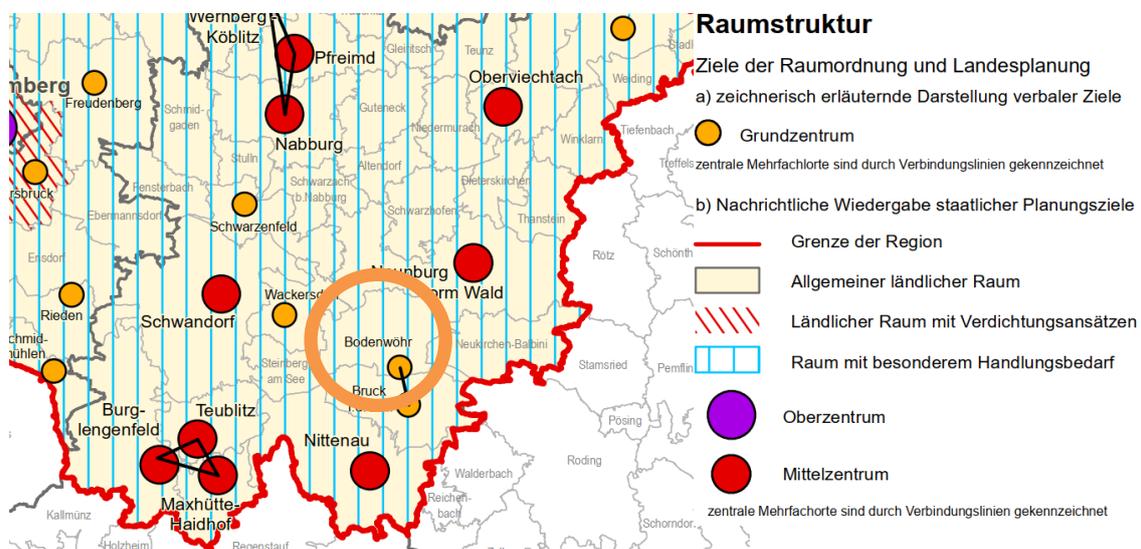


Abbildung 1: Ausschnitt aus Raumstruktur - Regionalplan Regensburg (11)

Mit der geplanten Baugebietsausweisung verfolgt die Gemeinde Bodenwöhr unter anderem folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung (Auszüge aus relevanten Festlegungen, Zielen und Grundsätzen):

#### 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

##### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

- (Z) *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*
- (G) *Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.*

### **Bewertung**

In Bodenwöhr sind in Vergangenheit mehrere Baugebiete für Wohnbebauung geplant worden. Dadurch wurde dem Grundsatz zur Bereitstellung von Wohnraum Rechnung getragen. Durch die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes wird dem Grundsatz zur Bereitstellung von Arbeitsplätzen Rechnung getragen.

#### *1.1.3 Ressourcen schonen*

- (G) *Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.*

### **Bewertung**

Das Gemeindegebiet Bodenwöhr ist umgeben von einem Landschaftsschutzgebiet. Das Änderungsgebiet ist nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes.

Sonstige mögliche Flächen für die Ausweisung eines Gewerbegebietes würde dem Grundsatz des Anbindegebotes widersprechen oder müssten aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen werden.

Ebenfalls wurde der Änderungsbereich bereits bei der Ausschreibung des Gewerbe- und Industriegebietes „Blechhammer“ als mögliche Erweiterungsfläche in Betracht gezogen.

Aus diesem Grund wird die Ausweisung der Gewerbegebietsfläche als Ressourcenschonend angesehen.

#### *3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot*

- (G) *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

### **Bewertung**

Durch die Anbindung an das bereits bestehende Gewerbe- und Industriegebiet „Blechhammer“ wird dem Anbindegebot Rechnung getragen.

## **5. Realisierungszeitraum**

Das Plangebiet befindet sich im Besitz der Gemeinde Bodenwöhr. Um den Anfragen auf Gewerbegebietsflächen gerecht zu werden, ist mit einer zügigen Bebauung zu rechnen.

## **Anlagenverzeichnis**

**Anlage 1:** Umweltbericht

**Anlage 2:** Bestandsplan

Fassung vom 30.07.2025

### **Preihsl und Schwan**

Beraten + Planen GmbH

Kreuzbergweg 1 A

93133 Burglengenfeld



.....  
Fabian Biersack, Dipl.Ing (FH), M.Sc.

Der Gemeinderat hat am ..... die obige Begründung in der Fassung vom .....  
zur 31. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bodenwöhr für das Baugebiet  
„Blechhammer Forst“ in der Fassung vom ..... beschlossen.

Bodenwöhr, .....

### **GEMEINDE BODENWÖHR**

---

Georg Hoffmann

Erster Bürgermeister