

GEMEINDE BODENWÖHR
Landkreis Schwandorf



Flächennutzungsplan- Änderung
§4 BauNVO

ALLGEMEINES WOHNGEBIET
„Wohnen am Hammerholz“

BEGRÜNDUNG

Vorbemerkung

Die Gemeinde Bodenwöhr verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der

am 25.01.1996 erstmals festgestellt,
am 01.10.1996 genehmigt, mit seiner Bekanntmachung am 22.11.1996

und letztmaliger Änderung

vom 16.06.2016 mit Bescheid zur Genehmigung 3.2-FLP vom 01.09.2016
(11. Änderung „Klause- Ludwigsheide“)

genehmigt wurde.

Für die Flächennutzungsplanänderungen
NR. 12 „Ortsteile Bodenwöhr“, NR: 13 „Gewerbe- und Industriegebiet“ in
Blechhammer, NR. 14 „Wiegenäcker“ im Ortsteil Pingarten, sowie NR. 15
„Sondergebiet Nahversorgung“ in Bodenwöhr
erfolgen aktuell die Änderungsverfahren.

beschränkte Auslegung
nach §4a Abs.3 Satz 4 BauGB

(nach Genehmigungsbehörde zur Beteiligung weiterer Träger/ Naturschutzverbände)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.12.2017 die Änderung des Flächennutzungsplan beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde am 21.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans Änderung NR. 16 in der Fassung vom 31.01.2018 hat in der Zeit vom 09.03.2018 bis 10.04.2018 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans Änderung NR. 16 in der Fassung vom 31.01.2018 hat in der Zeit vom 09.03.2018 bis 10.04.2018 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans Änderung NR. 16 in der Fassung vom 26.09.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.10.2018 bis 13.11.2018 beteiligt.

Der Entwurf des Flächennutzungsplans Änderung NR. 16 in der Fassung vom 26.09.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.10.2018 bis 13.11.2018 öffentlich ausgelegt.

Die Flächennutzungsplan Änderung NR. 16 in der Fassung vom 12.12.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB in der Zeit vom . .2019 bis . .2019 beschränkt ausgelegt.

Die Gemeinde Bodenwöhr hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.12.2018 den Flächennutzungsplan Änderung NR. 16 in der Fassung vom 12.12.2018 festgestellt.

Bodenwöhr, den

(Siegel)

.....

Stabl, 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Schwandorf hat den Flächennutzungsplan Änderung NR. 16 mit Bescheid vom

AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

(Siegel Genehmigungsbehörde)

Ausgefertigt

Bodenwöhr, den

(Siegel)

.....

Stabl, 1. Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans Änderung NR. 16 wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam.

Bodenwöhr, den

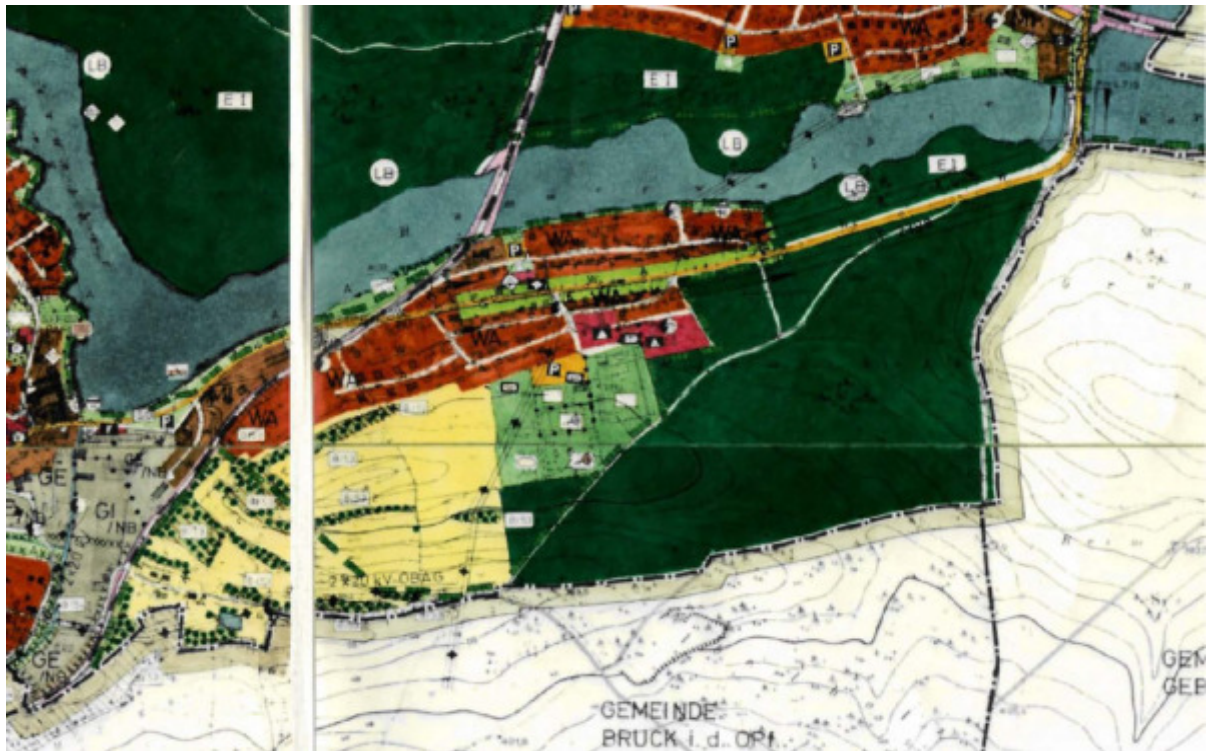
(Siegel)

.....

Stabl, 1. Bürgermeister

Hauptort Bodenwöhr
FNP – ÄNDERUNG

Flurstücke NR. 643 und 657



Auszug
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN BODENWÖHR

Stand: August 2015



FNP – Änderung NR. 16
HO Bodenwöhr - Flurstücke NR. 643 und 657
ALLGEMEINES WOHNGBIET §4 BauNVO

Stand: September 2018

Anlass und Erfordernis der Planung

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Rand des Hauptortes Bodenwöhr Richtung OT Blechhammer unmittelbar südlich der Neunburger Straße/ Staatsstraße 2398 und grenzt direkt an die Wohnbauflächen des Wohngebietes an der Buchberger Straße, das aktuell vollständig vermarktet, bebaut und besiedelt ist.

Der steigende Bedarf an Wohnbauflächen (erheblich gestiegene Nachfrage nach Wohnraum und Bauland auch von außen) am Hauptort Bodenwöhr, haben die Gemeinde Bodenwöhr veranlasst, die Erweiterung der bestehenden Allgemeinen Wohnbebauung von der Buchberger Straße aus in die angrenzenden Forstflächen (potentielle Wohnbau Entwicklungsflächen der Gemeinde) hinein, bis zum Anschluss an die geplanten Sonderbauflächen für Nahversorgung, hin zu unterstützen.

Mit der Umwidmung der dargestellten Flächen für die Forstwirtschaft und Ausweisung der vorgesehenen Wohnbauflächen (WA) soll der Siedlungszusammenhang zu den Gebietsflächen für Nahversorgung Richtung OT Blechhammer zeitnah hergestellt und die gemeindliche Siedlungsentwicklung in diesem Gebietsbereich (südlich der Neunburger Straße) abgeschlossen werden.

Für die entsprechenden Flächen erfolgen mit dem Grundstückseigentümer, Freistaat Bayern (Forstverwaltung), die Verhandlungen zum Grundstücksverkauf.

Die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes soll für den Geltungsbereich der hier unmittelbar aufzustellenden Bebauungsplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Planungsgebiet, Lage und Umfang

Das Planungsgebiet liegt in der Gemeinde Bodenwöhr, Gemarkung Bodenwöhr. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,91 ha und wird begrenzt durch:

- im Norden: die Neunburger Straße/ Staatsstraße St 2398 mit Flurstück- Nr. 643/61 (anteiliger Gehweg) und Straße 649 (anteilig),
- im Osten: das künftige Sondergebiet Nahversorgung (derzeit Forstfläche) mit Flurstück- Nr. 643 (anteilig),
- im Süden: die Flurlinienkontur der angrenzenden forstwirtschaftlichen Nutzflächen mit Flurstück- Nr. 643 (anteilig),
- im Westen: die Flurlinienkontur der bebauten Grundstücke 643/48, 643/49 und 643/52.

Flurstück Nr.	Größe ha	Darstellung im Flächennutzungsplan b i s h e r	n e u
643	3,85	Fläche für die Forstwirtschaft	Allgemeine Wohnbaufläche, Grünfläche (ca. 0,37 ha)
657	0,06	Wegfläche	Allgemeine Wohnbaufläche

Planung

Durch die Änderung soll der wirksame Flächennutzungsplan dem konkret anstehenden Bedarf an Wohnbauflächen im Anschluss an die „Weiheriedlung“ angepasst werden.

Die vorgesehene Bauflächenausweisung erfolgt in östlicher Ortsrandlage direkt angrenzend an den Wohnbestand der Buchberger Straße mit Lagegunst und durch Anschluss an die vorhandene verkehrliche und technische Infrastruktur.

Derzeit quert die staatsforsteigene Forststraße „Hammerholzweg“ das Planungsgebiet.

Um die durchgehende Befahrbarkeit dieser für die Staatswaldbewirtschaftung zwingend notwendigen Forststraße sicher zu stellen, ist eine Verlegung der Forststraße nach Süden und die Wiederherstellung des Anschlusses an die staatsforsteigene Forststraße „Birkhofweg“ erforderlich.

Die Verlegung wird durch die Bayerischen Staatsforsten durchgeführt.

Die Kosten hierfür sind vom Planungs-/ Erschließungsträger zu übernehmen und den Bayerischen Staatsforsten zu erstatten

Die Wohngebietsfläche (WA) stellt in diesem Bereich den Abschluss der baulichen Entwicklung am Hauptort Bodenwöhr dar, rundet im siedlerischen Zusammenhang mit dem Gebiet für Nahversorgung den Ortsrand nach Osten Richtung Blechhammer (Waldflächen) hin ab.

Unterstützend soll zusätzlich eine Geh- und Radwegführung durch den östlichen Rand zur direkten Anbindung an die künftige Nahversorgung offen gehalten werden.

Die Bauweise soll bestandsorientiert erfolgen.

Gleichzeitig soll auch aktuellen Nutzer/ Nutzungsansprüchen durch einen gewissen baulichen, individuellen Gestaltungsspielraum Rechnung getragen werden können.

Aufgrund der örtlichen Lage, geografischen Gegebenheiten und konkreten städtebaulichen Situation ist das Gelände für die vorgesehene Nutzung gut geeignet und unterstützt die Umsetzung der gemeindlichen Planungsziele zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen, unter Erhalt der gewachsenen Siedlungsstruktur.

Die im geltenden Flächennutzungsplan als forstwirtschaftliche Flächen festgestellten Flächen verlieren durch die geplante Nutzungsänderung ihre Bedeutung und werden in Wohnbauflächen umgewandelt.

Wohnbaulandbedarf - Bilanz

Die Gemeinde Bodenwöhr verfügt mit dem Hauptort Bodenwöhr über einen ausgeprägten Siedlungsschwerpunkt mit der bis heute deutlichsten Zunahme an Einwohnern und Wohngebäuden.

Der aktuellen Baulandnachfrage kann nicht Rechnung getragen werden, da derzeit kaum mehr Baulücken und bebaubare Reserveflächen, insbesondere auch am Hauptort Bodenwöhr, angeboten werden können.

Um den aktuell notwendigen Flächenbedarf ableiten und begründen zu können, hat die Gemeinde für ihr gesamtes Gemeindegebiet das kommunale Flächenressourcenmanagement (Baulücken- / Brachflächenkataster) in 2015/16 erstellt, und auf den 31.12.2017 hin aktualisiert und für den Hauptort auf die in 2018 konkrete Verfügbarkeit hin differenzierter betrachtet.

Die Gemeinde Bodenwöhr verfügt aktuell über Innenentwicklungspotentiale in einer Gesamtgröße zu 30,59 ha Fläche.

Tatsächlich jedoch sind im Gemeindegebiet, auch aus Gründen gegenläufiger Eigentümerinteressen, lediglich 10,14 ha für Vermarktung/ Bebauung verfügbar.

Flächenmanagement Gemeinde Bodenwöhr

Wohnbaulandbedarfsberechnung

Für die Kommune Bodenwöhr

Grundlegenden Daten aus Inka@Online:

Bevölkerung:

Aktuelle Bevölkerung/Einwohnerzahl im Jahr 2015: 4.233

Bevölkerungsprognose für die Kommune (in %): 5,4

für einen Zeitraum von: 12

Wohnungen:

Wohnungen je 1000 Einwohner: 454

Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung): 2,203

Wohnungen pro ha Gebäude- und Freifläche: 10

Weitere Prognosegrundlagen:

Jährlicher Auflockerungsbedarf in %: 0,3

Prognosezeitraum (Jahre): 15

Prognoseergebnis für das Jahr 2030:

Ab-/Zunahme der Einwohner: 286

Bedarf an Wohnungen: 130

aus der Bevölkerungsentwicklung

und: 91

aus der Auflockerung

Bedarf an Wohnungen gesamt: 221

Wohnbaulandbedarf: 22,1 ha

Die standardisierte Berechnung des künftigen Wohnbaulandbedarfes der Gemeinde Bodenwöhr erfolgte mit allgemein verfügbaren Statistischen Daten (aus GENESIS-Online Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik).

Prognostizierter Wohnbauflächenbedarf bis 2030: 22,10 ha

Ermittelte Innenentwicklungspotentiale: 30,59 ha

davon aktuell mit 100% verfügbar:

Gebiet Klausse BA02	1,88 ha
Gebiet Wirtskellerweg	1,45 ha
Gebiet Wiegenäcker	0,94 ha
Gebiet Altes Forsthaus- Ludwigsheide	<u>1,38 ha</u>
	5,65 ha

Nicht verfügbarer Reserveflächenanteil wegen gegenläufiger Eigentümerinteressen, Wert nach Auswertung der Eigentümeransprache: 82 %

Tatsächliche Verfügbarkeit rechnerisch:

$$24,94 \text{ ha} \times ((100 - 82) / 100) \% = 4,49 \text{ ha}$$

Tatsächliche Wohnbauflächenreserve rechnerisch:

$$\begin{array}{r} 5,65 \text{ ha} + 4,49 \text{ ha} = 10,14 \text{ ha} \\ 10,14 \text{ ha} - 22,10 \text{ ha} = \underline{- 8,04 \text{ ha}} \end{array}$$

Für den Prognosezeitraum bis 2030 ergibt sich damit rechnerisch eine Wohnbauflächen- Unterdeckung in Höhe von -8,04 ha.

V e r k e h r, Erschließung

Die verkehrliche Anbindung der Planungsflächen kann an die bestehende, unmittelbar nördlich am Planungsgebiet vorbei führende Neunburger Straße/ Staatsstraße „2398“ erfolgen.

Über diese Anbindungen wird der Anschluss an den örtlichen Straßen- und Wege Bestand des Hauptortes und zu den Ortsteilen gewährleistet.

Die Nähe zum Ortskern erlaubt zusammen mit der infrastrukturellen Anbindung über die vorhandenen, örtlichen Straßen-, Park- und Wegeanlagen die ordentliche Gebietserschließung.

Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger wegen Lärm und anderer von der Staatsstraße ausgehender Emissionen kann nicht geltend gemacht werden.

Eventuell anfallende Kosten für Planung, Errichtung und Unterhaltung von aktiven Lärmschutzeinrichtungen entlang der Staatsstraße werden vom Straßenbaulastträger nicht getragen.

Eine Fuß- /Radweganbindung des Planungsgebietes soll vorgesehen werden. Der Straßenbaulastträger übernimmt hierfür keine Kosten.

Zur Staatsstraße hin ist die 15 m Anbauverbotszone zu beachten.

Erforderliche werdende Sichtfelder sind bei der Aufstellung anhängiger Bebauungspläne zu ermitteln und freizuhalten.

VER- und ENTSORGUNG

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung am Hauptort Bodenwöhr erfolgt durch die gemeindliche Wasserversorgungsanlage Bodenwöhr, in der Klause nahe dem nordwestlichen Ortsrand.

Das Planungsgebiet kann an die bestehende Versorgungsleitung entlang der Neunburger Straße/ Staatsstraße 2398 angeschlossen werden und über den Hochbehälter Hinterrandsberg (1000 m³, i. M. 60 m geodätischer Höhenunterschied) sowie die Pumpeneinheiten im Pumpenhaus der WV- Anlage Bodenwöhr versorgt werden.

Die Bereitstellung von Löschwasser kann über die öffentliche Wasserversorgung zusammen mit der Löschwasserentnahmemöglichkeit aus dem nahegelegenen Hammerholzweiher im Norden des Planungsgebietes erfolgen.

Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Bodenwöhr ist Mitglied des Abwasserzweckverbandes Sulzbachtal, dem die Gemeinde Bodenwöhr, der Markt Bruck und die Stadt Nittenau angehören. Der Sitz des Abwasserzweckverbandes Sulzbachtal ist in Nittenau, wo auch die verbandseigene Kläranlage betrieben wird (43.000 EGW).

Im Zuge der Planung für den Anschluss des Ortsteiles an die zentrale Abwasserbeseitigung wurde für den Hauptort Bodenwöhr die, aus dem Jahre 1977 stammende Abwasserplanung erneuert und den zukünftigen Notwendigkeiten angepasst.

Die Planungsfläche ist im derzeitigen Abwasserkonzept noch nicht enthalten.

Aus Umwelt- und betriebswirtschaftlichen Gründen muss die örtliche Abwasserbeseitigung im Trennsystem erfolgen.

Das geplante Baugebiet kann an die bestehenden Anlagen angeschlossen werden, über Freispiegelleitungen erfolgen und ist mit dem zuständigen Zweckverband zeitnah abzustimmen.

Im Zuge weiterführender Planungen ist die Ableitung des Niederschlagwassers über Versickerung bzw. zur Vorflut „Hammerholzweiher“ hin zu prüfen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung für das vorgesehene Baugebiet kann über den Anschluss an das bestehende 20 kV-Stromverteilungssystem der E.ON Bayern AG erfolgen.

Nördlich des Planungsgebietes verläuft an der Staatsstraße „2398“ eine 20 kV Mittelspannungskabellage, die ins Stromverteilersystem Bodenwöhr eingespeist.

Die bestehende, erdverlegte 20 kV Mittelspannungskabellage quert derzeit noch das Planungsgebiet und ist spätestens im Rahmen der Maßnahmen zur Gebietserschließung geeignet umzulegen.

Gasversorgung

Bodenwöhr ist an die zentrale Gasversorgung angeschlossen.

An der östlichen Gemeindegrenze der Gemeinde Bodenwöhr bei Blechhammer verläuft die Ferngasleitung der Ferngas Nordbayern AG.

Zum Hauptort Bodenwöhr hin betreibt das Gasversorgungsunternehmen E.ON Bayern eine Mitteldruck- Orts- Versorgung.

Das Planungsgebiet kann an die bestehenden Gasversorgungseinrichtungen, Mittel-Druckleitung südlich entlang der angrenzenden Neunburger Straße/ Staatsstraße „2398“, angeschlossen und mit Gas versorgt werden.

Fernmeldeanlagen

Für die Errichtung der Infrastruktur sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes geeignete und ausreichende Trassen vorzugsweise im Bereich der technischen Erschließung vorzusehen.

Immissionsschutz

Die Ausweisungsflächen entwickeln sich ausgehend vom Baubestand entlang der St 2398/ Neunburger Straße in nord- bis nord-östlicher Richtung und sind entsprechend ihrer vorgesehenen Art der baulichen Nutzung als Allgemeine Wohnbauflächen geplant.

Die nördlich vorbeiführende Hauptstraße „ST 2398/ Neunburger Straße“ ist hinsichtlich Lärmbelastung aus Verkehrslärm für die geplante Wohnbaunutzung zu betrachten.

Eine orientierende Lärmabschätzung mit DTV- Werten (6049 Kfz/24h) der Straßenverkehrszählung (L2151) 2010 nach den Berechnungsgrundlagen der RLS 90 und Beurteilungsvorschriften DIN 18005 - Teil 1 lässt für die vorgesehene Nutzung in erster Baureihe eine leichte Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung von 50/45 dB(A) bei allgemeinen Wohngebieten erwarten.

Um einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastung aus Verkehrslärm zu erreichen werden Lärmschutzmaßnahmen empfohlen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Lärmsituation geeignet zu ermitteln (ggf. Schalltechnische Berechnungen) sowie erforderlich werdende Lärmschutzmaßnahmen zu veranlassen.

Natur- und Landschaftsschutz

Der Planungsbereich ist im geltenden Flächennutzungsplan als Fläche für die Forstwirtschaft, anteilig Wegefläche, dargestellt.

Aktuell stellen sich die Flurstücksteile überwiegend bewaldet, sowie anteilig als Forstweg genutzt, dar.

Das Planungsgebiet insgesamt liegt, wie ganz Bodenwöhr, im Naturpark Oberpfälzer Wald.

Weitere geschützte Natur- und Landschaftsteile liegen nicht im Bereich des Planungsgebietes.

Eben so wenig sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.

Die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt sind im beiliegenden Umweltbericht untersucht und bewertet, die voraussichtlich erforderlich werdende Kompensation dargestellt.

Aufgestellt, am 12. Dezember 2018






























































TRSSMANN
BERATEN UND PLANEN GMBH



.....
(Unterschrift)

Zeichenerklärung

zur
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – ÄNDERUNG NR. 15

	Grenze räumlicher Geltungsbereich		Kleinsiedlungsgebiet
	Allgemeines Wohngebiet		Mischgebiet
	Dorfgebiet		Industriegebiet
	Gewerbegebiet		Sondergebiet Erholung
	Sondergebiet		Wasserrechtliche Schutzzone
	N. und L.-Schutzgebietsgrenze		Fußgängerbereich Grillplatz
	Gemeinbedarfsfläche		Parkplatz
	Hauptverkehrsstraßen		Trifstation
	Bahnanlagen		(W) Wasserwerk
	Ver- u. Entsorgungsfläche		(T) Tiefbrunnen
	Grünfläche		(H) Hebewerk
	Wasserflächen		(K) Klärweiher
	Fläche Landwirtschaft		(GW) Grundwasser-gewinnung
	Waldfläche		Sportplatz
	(R) Rathaus, Verwaltung		Kinderspielplatz
	(F) Forstamt		Campingplatz
	Schule		Badepplatz/Freibad
	Kirche/Kapelle		Friedhof
	Pfarrhof/-Heim		Parkanlage
	Kindergarten		Biotop/amtl. kartiert
	(T) Turnhalle, (S) Sportplatz, (SP) Sportheim		Nadelwald
	Post		Laubwald
	Feuerwehr		Mischwald
	Bäume und Sträucher		mög. Ausgleichsfläche nach § 8 B.NatSchG
	Naturpark		Einzelgehöft
	Regenüberlaufbecken		Denkmalschutz
	Erholungswald Stufe I Stufe II		Bodendenkmal
	Straßenschutzwald		Versorgungsleitung unterirdisch
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		oberirdisch
	15 m Anbauverbotszone zur Staatsstraße		(E) Starkstrom
	Gemeindegrenze		(W) Wasserleitung
			(A) Abwasserleitung
			(G) Gasleitung