

# **Gemeinde Bodenwöhr**

## **Änderung des Flächennutzungsplanes**

vom 25.09.2019 der Gemeinde Bodenwöhr  
„Wohngebiet am Bahnhof“

### **Erläuterungsbericht**

**Gemeinde Bodenwöhr**

Bodenwöhr,

.....  
Georg Hoffmann  
1. Bürgermeister

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1. Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung**
  
- 2. Beschreibung des Änderungsgebietes**
  - 2.1. Lage und Abgrenzung
  - 2.2. Natürliche Grundlagen
  - 2.3. Vorhandene Nutzung
  - 2.4. Verkehr / Erschließung
  - 2.5. Ver- und Entsorgung
  - 2.6. Natur- und Landschaftsschutz
  
- 3. Planung**
  - 3.1. Künftige Nutzung
  - 3.2. Immissionsschutz
  - 3.3. Landschaftsplanung / Grünflächen
  
- 4. Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung**
  
- 5. Umweltbericht**

## **1. Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Für das 2,30 ha große Plangebiet besteht ein Bebauungsplan aus dem Jahre 1994. Dieser soll nun geändert werden. Dafür soll das komplette Plangebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Der Großteil der Fläche (ca. 1,40 ha) ist im Flächennutzungsplan bereits als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der restliche Teil (ca. 0,90 ha) im Norden ist bisher als Mischgebiet ausgewiesen. Ziel ist es, die Fläche komplett für eine Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen, sowie den geänderten Anforderungen an die Wohnbebauung und an den Wohnraum gerecht zu werden.

Um die städtebaulichen Grundlagen hierfür zu schaffen, soll nun im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan mit geändert werden.

## **2. Beschreibung des Änderungsgebietes**

### **2.1 Lage und Abgrenzung**

Das ca. 2,30 ha große Plangebiet liegt im Ortsteil Blechhammer gegenüber dem Bahnhof. Das Plangebiet ist begrenzt durch die anliegende Wohnbebauung, nördlich durch den bestehenden Bahnhof und die Bahnstraße.

### **2.2 Natürliche Grundlagen**

Höhenlage

Das Gelände ist als relativ eben anzusehen und bewegt sich zwischen 378 und 379 m.ü.NN.

### **2.3 Vorhandene Nutzung**

Das Änderungsgebiet ist im Flächennutzungsplan bereits größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Der restliche Bereich ist als Mischgebiet dargestellt.

## **2.4 Verkehr / Erschließung**

Die äußere Erschließung erfolgt über die Bahnhofsstraße. Die innere Erschließung erfolgt über Ring- bzw. Stichstraßen. Der Buswendeplatz ist bereits hergestellt und soll erhalten bleiben.

## **2.5 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Strom ist durch die Bayernwerk AG gesichert. Die Versorgung mit Wasser ist durch die Gemeinde Bodenwöhr gesichert. Anschluss erfolgt an die bestehende Wasserleitung in der Bahnhofsstraße.

Für die Entwässerung der Privatflächen im Baugebiet wird eine Mischkanalisation vorgesehen. In den Mischwasserkanal darf das häusliche Schmutzwasser, sowie das anfallende Niederschlagswasser im Baugebiet eingeleitet werden.

Wo keine baulichen Maßnahmen stattfinden, kann der natürliche Bodenaufbau erhalten werden. Gerade auf solchen Flächen sind auch Beeinträchtigungen wie Verdichtungen und Verunreinigungen des Bodens zu vermeiden.

# **3. Planung**

## **3.1 Künftige Nutzung**

Die Änderungen stellen eine Aktualisierung bzw. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bodenwöhr dar und bereiten die Realisierung der Zielsetzungen (siehe Punkt 1.) planungsrechtlich vor.

Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

## **3.2 Immissionsschutz**

Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Hierfür wurde durch das Büro Kottermair eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

#### 4. Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung

In Bebauungsplänen sind geeignete grünordnerische Festsetzungen für die Erhaltung bzw. für die Entwicklung von Grünflächen vorzusehen.

aufgestellt: Neunburg vorm Wald,  
Fassung vom 25.09.2019

**Ingenieurbüro Weiß  
Beraten und Planen GmbH  
Krankenhausstraße 1  
92431 Neunburg vorm Wald**



.....  
Fabian Biersack Dipl.-Ing.(FH)