

GEMEINDE BODENWÖHR
Landkreis Schwandorf



Flächennutzungsplan- Änderung
Sonder- / Gewerbegebiet

Gebiet Nahversorgung
südlich der Neunburger Straße“

BEGRÜNDUNG

Vorbemerkung

Die Gemeinde Bodenwöhr verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der

am 25.01.1996 erstmals festgestellt,
am 01.10.1996 genehmigt, 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 „Wiegenäcker“ im Ortsteil Pingarten,
NR: 14 „Gewerbe- und Industriegebiet“ in Blechhammer, sowie
NR. 16 „Wohnen am Hammerholz“
erfolgen aktuell die Änderungsverfahren.

Festgestellt am: 26.09.2018

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.11.2017 die Änderung des Flächennutzungsplan beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde am 15.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans Änderung NR. 15 in der Fassung vom 12.12.2017 hat in der Zeit vom 22.12.2017 bis 23.01.2018 stattgefunden.

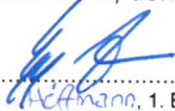
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans Änderung NR. 15 in der Fassung vom 12.12.2017 hat in der Zeit vom 22.12.2017 bis 23.01.2018 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans Änderung NR. 15 in der Fassung vom 19.02.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.03.2018 bis 04.04.2018 beteiligt.

Der Entwurf des Flächennutzungsplans Änderung NR. 15 in der Fassung vom 19.02.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.03.2018 bis 04.04.2018 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Bodenwöhr hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.09.2018 den Flächennutzungsplan Änderung NR. 15 in der Fassung vom 26.09.2018 festgestellt.

Bodenwöhr, den 17.05.2019


.....
Hoffmann, 1. Bürgermeister



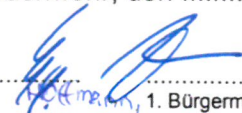
Das Landratsamt Schwandorf hat den Flächennutzungsplan Änderung NR. 15 mit Bescheid vom 24.04.2019

AZ 6100-2018/006374. gemäß § 6 BauGB genehmigt.

(Siegel Genehmigungsbehörde)

Ausgefertigt

Bodenwöhr, den 17.05.2019

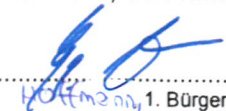

.....
Hoffmann, 1. Bürgermeister



Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans Änderung NR. 15 wurde am 17.05.2019 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam.

Bodenwöhr, den 17.05.2019


.....
Hoffmann, 1. Bürgermeister



Hauptort Bodenwöhr
FNP – ÄNDERUNG

Flurstücke NR. 643 und 657



Auszug
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN BODENWÖHR

Stand: Aug. 2015



FNP – Änderung NR. 15
HO Bodenwöhr - Flurstücke NR. 643 und 657
SONDER- / GEWERBEGEBIET „Nahversorgung“

Stand: September 2018

Anlass und Erfordernis der Planung

In Bodenwöhr besteht aktuell die Nachfrage nach Flächen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben der Nahversorgung sowie gewerblichen Bauflächen möglichst in wohnortnaher Lage.

Die aktuell anstehende Ansiedlung eines SB- Marktes und eines Getränkemarktes, sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung kleinflächigerer Gewerbe- und Handwerksbetriebe, erfordern für die Planungslage die Abänderung des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Im Hauptort selbst besteht aufgrund seiner Lage und wegen der hohen baulichen Entwicklung aktuell keine städtebauliche Möglichkeit ausreichend dimensionierte Versorgungs-/ Ansiedlungsflächen zu generieren.

Zum einen teilt der Hammersee den Hauptort Bodenwöhr und den Ortsteil Blechhammer. Im Westen besteht durch die Gemeindegrenze zum Markt Bruck i. d. OPf. keine Möglichkeit sich zu entwickeln.

Im Norden ist die angrenzende B 85 und das bestehende Wasserschutzgebiet und das Naturschutzgebiet Weichselbrunn entwicklungshinderlich.

Lediglich im Anschluss an den östlichen Ortsausgang von Bodenwöhr Richtung OT Blechhammer besteht noch die Möglichkeit sich sowohl siedlungstechnisch als auch einzelhandelstechnisch zu erweitern (siehe Anhang „Alternativen Prüfung“).

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

Deshalb plant die Gemeinde Bodenwöhr hier, zusammen mit einem Investor, auf einer Teilfläche der Fl.- Nr. 643 mit teilweiser Inanspruchnahme des Forstweges Fl.- Nr. 657 jeweils Gemarkung Bodenwöhr die Errichtung des Sonder- sowie Gewerbegebietes „Nahversorgung“ im Sinne von §11 Abs.3 sowie §8 BauNVO.

Die Nähe des geplanten Nahversorgungsgebietes zum Schulzentrum und den Kindertageseinrichtungen (Kinderhort und Kinderkrippe) des Hauptortes gibt nunmehr auch den Eltern von Blechhammer und den nördlichen Ortsteilen (Pechmühle, Erzhäuser, Windmais, Pingarten, Turesbach, Buch) die Möglichkeit bei den Hol- und Bringzeiten ihrer Kinder gleichzeitig Ihre Einkäufe zur Nahversorgung zu erledigen ohne durch den Hauptort fahren zu müssen.

Gleichzeitig soll damit auch die Lärmbelastung aus Verkehrslärm für den Ortskern Bodenwöhr gemindert werden können.

Mit der Änderung der dargestellten Forstgebietsnutzung "Fläche für die Forstwirtschaft" in „Sonderbauflächen“ (SO) und gewerbliche Bauflächen (GE) soll der aktuell anstehenden Fortentwicklung der Versorgungsfunktion der Gemeinde Bodenwöhr am Hauptort zeitnah Rechnung getragen werden.

Die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes soll für den Geltungsbereich der parallel 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. 1,94 ha (davon ca. 1,0 ha SO sowie 0,94 ha GE) und wird begrenzt durch:

im Osten – Süden – Westen:

die Flurlinienkontur der angrenzenden forstwirtschaftlichen Nutzflächen mit Flurstück Nr. 643, sowie dem Forstweg Flurstück Nr. 657.

im Norden: die Staatsstraße 2398, Flurstück Nr. 649/2.

Flurstück Nr.	Größe ha	Darstellung im Flächennutzungsplan b i s h e r	n e u
643	1,87	Fläche für die Forstwirtschaft	Sondergebietsfläche, Gewerbegebietsfläche
657	0,07	Wegfläche	Sondergebietsfläche, Gewerbegebietsfläche

Landes- / Regionalplanung und Städtebau

Lage im Raum

Bodenwöhr ist gemäß LEP Bayern formal als Grundzentrum ausgewiesen und somit Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe.

Lage in der Gemeinde

Der Standort ist derzeit nur bedingt an die umliegenden Wohngebiete angebunden.

Aufgrund des bestehenden bzw. geplanten Fußweges entlang der Neunburger Straße, verbunden mit der Distanz von rd. 300 m zur nächst gelegenen Wohnbebauung und in Anbetracht der Siedlungsstruktur der Gemeinde Bodenwöhr, kann das Vorhaben bis zu einem gewissen Grade eine (Nah-)Versorgungsfunktion für die im fußläufigen Umfeld lebende Bevölkerung übernehmen.

Ferner besteht grundsätzlich mit der Bushaltestelle „Bodenwöhr, Weiherriedlung“ eine ortsübliche ÖPNV-Anbindung in fußläufiger Entfernung.

Im Bereich der derzeit noch bestehenden „Baulücke“ zur Bestandsbebauung hin wird der Siedlungszusammenhang zeitnah durch weitere Wohnbauentwicklung hergestellt.

Dies wird durch die aktuell im Verfahren befindlichen vorbereitende (FNP-Änderung NR. 16) sowie verbindliche Bauleitplanungen (Verfahren eröffnet) zeitnah abgesichert.

Ferner kommt für die Entwicklung des Standortes eine Beurteilung unter Berücksichtigung der „Topographie-Ausnahme“ in Betracht.

Im Ergebnis der durchgeführten Prüfung zu Standortalternativen wird der Nachweis erbracht, dass aufgrund der topographischen Verhältnisse weder eine unmittelbare Anbindung/Verschiebung des geplanten Baugebiets an den bestehenden Siedlungsrand erfolgen kann, noch andere geeignete angebundene Standorte innerhalb des Gemeindegebiets verfügbar sind

Verkaufsflächen

Für das Planungsgebiet werden die Verkaufsflächenobergrenzen bauplanungsrechtlich abgesichert festgesetzt.

Das geplante Baugebiet wird entsprechend in zwei Nutzungen unterteilt:

In ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO für die geplanten Handelsnutzungen sowie ein zweites Baufeld (mit Widmung als GE, unter Ausschluss von Einzelhandel) für die darüber hinaus angestrebte gewerbliche Nutzung.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden Sortimente und Anzahl der Einzelhandelsbetriebe durch entsprechende textliche Festsetzungen („Lebensmittel“-Sortiment, inklusive Bäcker und Metzger: max. 1.200 m² VFI; „Getränke“-Sortiment: max. 800 m² VFI) im Sondergebiet begrenzt.“

Regionalplanung

Das Vorhaben steht nicht im Widerspruch zu regionalplanerischen Zielen in Bezug auf den großflächigen Einzelhandel.

Durch das Vorhaben kann im Discountbereich die Angebotsstruktur in der Ansiedlungsgemeinde Bodenwöhr diversifiziert und gestärkt werden.

Städtebauliche Auswirkungen

Gegenüber dem schützenswerten zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Bruck in der Oberpfalz sowie jenen der benachbarten Städte Nittenau, Neunburg v. Wald sowie Schwandorf sind keinerlei städtebauliche Auswirkungen zu erwarten.

Angesichts des Mehrfachbesatzes im Discountsegment ist eine Gefährdung der wohnortnahen Versorgung nicht abzuleiten.

Insofern ist auch nach der Vorhabenrealisierung von stabilen Versorgungsstrukturen auszugehen.

Insgesamt ist zu erwarten, dass durch das Vorhaben zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO führen wird.

Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im oder außerhalb des Einzugsgebietes sowie auf die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung sind nicht zu erwarten.

Planung

Der Bereich der vorgesehenen Flächennutzungsänderung liegt am östlichen Rand des Hauptortes Bodenwöhr Richtung OT Blechhammer unmittelbar südlich der Neunburger Straße/ Staatsstraße 2398.

Die Erschließung der Planungsflächen kann sowohl verkehrlich, als im Hinblick auf die ordentliche Ver- und Entsorgung, über die angrenzende Staatsstraße (mit begleitend geführttem Geh- und Radweg) sowie die technische Infrastrukturlage entlang der Straße und über Anschluss ebenda erfolgen.

Das Gebiet wird über eine Hauptzufahrt angebunden und von hier mit dem Ziel höhengleicher Bauflächen im Einschnitt in südwestlicher Richtung vorgesehen.

Die bauliche Entwicklung wird funktions- und situationsbedingt überwiegend in Gebäudelagen am westlichen, südlichen und östlichen Rand, jeweils mit Entwicklung einer Stellplatzsituation offen zur Staatsstraße und/ oder Haupteerschließung hin vorgesehen.

Die Stellplatzanlagen werden mit genügend Stellplätzen angelegt, sodass auch bei hoher Kundenfrequenz die erforderlichen Stellplätze zur Verfügung gestellt werden können. Zu- und Abfahrt sowie die Anlieferung erfolgen über die Gebietszufahrt.

Die Freiflächen entlang des West- und Südrandes sollen im Wesentlichen als Grünflächen gestaltet und entsprechend bepflanzt werden, weitere Baumpflanzungen sollen die Stellplatzanlagen gliedern und beleben.

Die Freiflächen im östlichen Randbereich sind als Regenrückhaltebereiche vorgesehen und in naturnaher Gestaltung empfohlen.

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.

Aufgrund der örtlichen Lage und Topografie ist das Gelände für die vorgesehene Nutzung gut geeignet.

Die beabsichtigte wohnbaulichen Erweiterung Bodenwöhr, für den Bereich zwischen der jetzigen Baubestandssituation Richtung Blechhammer und dem neuen Planungsgebiet, wird zeitnah entwickelt und bildet den unmittelbaren Siedlungszusammenhang am HO Bodenwöhr.

Unterstützend soll eine Geh- und Radwegeführung durch den westlichen Rand zur direkten Anbindung an künftige Wohnbaunutzungen offen gehalten werden.

Zusammenfassend wird das Planungsgebiet zu einer Attraktivitätssteigerung und zur Verbesserung der Nahversorgung im Gemeindegebiet beitragen.

Verkehr, Erschließung

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

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

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung auf der Staatsstraße in Verbindung mit dem zu erwartenden abbiegenden Verkehr wird an der zu planenden Anbindung der Bau ein Linksabbiegestreifen im Zuge der Staatsstraße erforderlich.

Die Kosten für den Bau des Linksabbiegestreifens sind nicht vom Straßenbaulastträger zu tragen.

Sämtliche durch den Linksabbiegestreifen entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltungskosten sind der Straßenbauverwaltung gemäß ABBV zu ersetzen.

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

Zur Staatsstraße hin ist eine ausnahmsweise reduzierte Anbauverbotszone von generell 15 m / abweichend hiervon im SO-Gebietsbereich von 12 m auf max. 27 m Länge zu beachten.

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

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

Im Rahmen weiterführender konkreter Planungen bzw. Maßnahmen ist das Staatliche Bauamt zu beteiligen, entsprechende Vereinbarungen zu technischen Einzelheiten sowie zur Regelung der Kostentragung sind vor Beginn der Maßnahmen abzuschließen.

VER- und ENTSORGUNG

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung am Hauptort Bodenwöhr erfolgt durch die gemeindliche Wasserversorgungsanlage Bodenwöhr, in der Klausen 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 örtliche Abwasserbeseitigung muss im Trennsystem erfolgen.

Das geplante Baugebiet kann an die bestehenden Anlagen angeschlossen werden. Die Ableitung der Abwässer kann über Freispiegleitungen erfolgen.

Aus Umwelt- und betriebswirtschaftlichen Gründen wird empfohlen, im Zuge weiterführender Planungen die Entwässerung des neuen Baugebietes im Trennverfahren mit Ableitung des Oberflächenwassers 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 das Planungsgebiet und ist im Rahmen 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.

Immissionschutz

Das vorgesehene Versorgungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand des Hauptortes Bodenwöhr mit Einfluss auf die angrenzenden bestehenden und geplanten Wohnnachbarschaften.

Ca. 180 m nordwestlich und ca. 320 m südwestlich grenzt die bestehende Wohnbebauung an. Nördlich des Hammerweiher erstreckt sich in einer Entfernung von ca. 220 m zum Plangrundstück ein Campingplatz. Weitere 50 m nördlich grenzt eine weitere Wohnbebauung an.

Östlich und südlich des Flurstückes befindet sich keine Bebauung im Einflussbereich des geplanten Gebiets.

Um die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebiets mit den angrenzenden bestehenden und geplanten Wohnnachbarschaft sicher zu stellen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung entsprechend dimensionierter Schallemissionskontingente durchgeführt, deren diesbezügliche Ergebnisse in die Satzung zur verbindlichen Bauleitplanung übernommen werden“.

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, grenzt zum Teil an das Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ und das Vorranggebiet für Wasserversorgung T18 nordöstlich von Bodenwöhr an.

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 erforderlich werdende Kompensation dargestellt.

Aufgestellt, am 26. September 2018



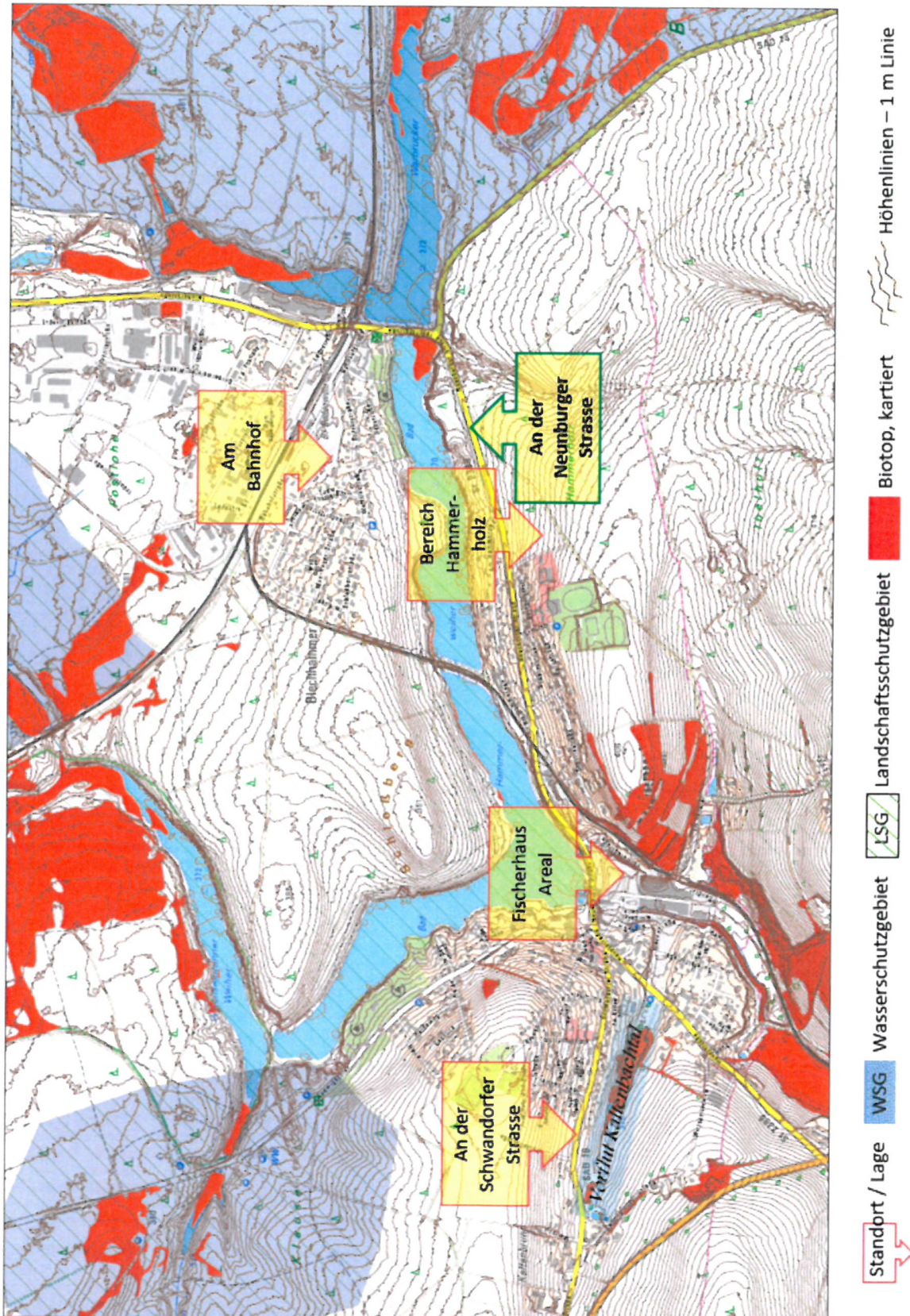
Zeichenerklärung

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
	Gemeinbedarfsfläche		Grillplatz
	Hauptverkehrsstraßen		Parkplatz
	Bahnanlagen		Trafostation
	Ver- u. Entsorgungsfläche		(W) Wasserwerk
	Grünfläche		(T) Tiefbrunnen
	Wasserflächen		(H) Hebewerk
	Fläche Landwirtschaft		(K) Kläranlage
	Waldfläche		Grundwasser-gewinnung
	(R) Rathaus, Verwaltung		Sportplatz
	(F) Forstamt		Kinderspielplatz
	Schule		Campingplatz
	Kirche/Kapelle		Badeplatz/Freibad
	Pfarrhof/-Heim		Friedhof
	Kindergarten		Parkanlage
	(T) Turnhalle, (S) Sportplatz, (SP) Sporthaus		Biotop/amtlich kartiert
	Post		Nadelwald
	Feuerwehr		Laubwald
	Bäume und Sträucher		Mischwald
	Naturpark		mög. Ausgleichsfläche nach § 8 BNatSchG
	Regenüberlaufbecken		Einzelngehöft
	Erholungswald Stufe I Stufe II		Denkmalschutz
	Straßenschutzwald		Bodendenkmal
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		Versorgungsleitung unterirdisch
	Anbauverbotszone zur Staatsstraße		oberirdisch
	Gemeindegrenze		(E) Starkstrom
			(W) Wasserleitung
			(A) Abwasserleitung
			(G) Gasleitung

ANHANG

Übersichtslage zur Alternativen Prüfung zum Standort Nahversorgung



ANHANG

Alternativen Prüfung zum Standort Nahversorgung

Kriterien	Lage	HO Bodenwöhr West An der Schwandorfer Str.	HO Bodenwöhr Mitte Fischerhaus Areal	HO Bodenwöhr Ost Bereich Hammerholz	HO Bodenwöhr Ost An der Neuburger Str.	OT Blechhammer Am Bahnhof
Verfügbarkeit „KO“ Kriterium		-	-	o	+	-
		Grundeigentum privat nicht verfügbar und aktuell verpachtet	Grundeigentum privat nicht verfügbar - In Planung „Seegärten“	Bayer. Staatsforsten verfügbar (Ankauf), jedoch (potentielle Wohnbaufläche)	Gemeinde Bodenwöhr, Bayer. Staatsforsten - verfügbar (Ankauf)	Grundeigentum Kloster nicht verfügbar für SO Nahversorgung
Abstand zum SB Markt Edeka (BW Ortsausgang Süd)		- -	- -	+	+	+
		ca. 1200 m < 2 km - Überdeckung fußläufiger Einzugsbereiche, - lediglich für Ortsbereich Bodenwöhr	ca. 850 m < 2 km - Überdeckung fußläufiger Einzugsbereiche, - lediglich für Ortsbereich Bodenwöhr	ca. 1940 m < 2 km - leichte Überdeckung im Ortsbereich tolerierbar, - Einzugsbereich für BW Ost und OT Blechhammer	ca. 2300 m > 2 km - eigenständige fußläufige Einzugsbereiche für Bodenwöhr Ost und OT Blechhammer	ca. 3200 m > 2 km - fußläufiger Einzugs- bereich lediglich für den Ortsteil Blechhammer
Erreichbarkeit Verkehrliche Anbindung - motorisierter Individual- verkehr (30min) - Fahrrad Anbindung (10 min – 3000 m) - fußläufige Anbindung (10 min – 1000 m) - ÖPNV Einbindung		+	+	+	+	-
		- Lage an SAD 16, gute Anbindung an B85 und S12398 (Ortsnetz), für alle Ortsteile - über örtl. Straßen- und Wegenetz für Bodenwöhr bis incl. OT Blechhammer - über örtl. Gehwegenetz für Bodenwöhr West bis Ortsmitte und Ortsaus- gang Bodenwöhr Süd	- Lage an St 2398, gute Anbindung an B85 über SAD 16 (Ortsnetz), für alle Ortsteile - über örtl. Straßen- und Wegenetz für Bodenwöhr bis incl. OT Blechhammer - über örtl. Gehwegenetz für Hauptort Bodenwöhr ohne OT Blechhammer	- Lage an St 2398, gute Anbindung an B85 über SAD 16 (Ortsnetz), für alle Ortsteile - über örtl. Straßen- und Wegenetz für Bodenwöhr bis incl. OT Blechhammer - über örtl. Gehwegenetz für Bodenwöhr Ost bis Mitte sowie OT Blechhammer	- Lage an St 2398, gute Anbindung an B85 über SAD 16 (Ortsnetz), für alle Ortsteile - über örtl. Straßen- und Wegenetz für Bodenwöhr bis incl. OT Blechhammer - über örtl. Gehwegenetz für Bodenwöhr Ost bis Höhe Str. Am Hammersee sowie OT Blechhammer	- Lage an Bahnhofstraße ca. 450 m von St 2398, gute Anbindung an B85 über SAD 16 (Ortsnetz), - über örtl. Straßen- und Wegenetz für Blechham- mer bis incl. Bodenwöhr - über örtl. Gehwegenetz lediglich für den OT Blechhammer
Topografie NN Höhenversatz auf 100 m Baublocktiefe		- -	+	- o	+	+
		- delta NN bis 10 m, Geländeneigung bis 10 %, - Einschnitt Böschungen bis 15 m (Richtung der Baubestand städtebaulich nicht tolerierbar)	- delta NN bis 4 m, Geländeneigung bis 4 %, - ggf. Geländeangleichung Städtebaulich und wirtschaftlich möglich	- delta NN bis 8 m, Geländeneigung bis 8 %, - Einschnitt Böschungen bis 12 m (Richtung Baubestand städtebaulich anspruchsvoll)	- delta NN bis 5 m, Geländeneigung bis 5 %, - Geländeangleichung auf Baulandhöhe städtebaulich und wirtschaftlich möglich	- delta NN 0,00 m, quasi ebenes Gelände - Bebauung städtebaulich und wirtschaftlich geeignet

ANHANG

Alternativen Prüfung zum Standort Nahversorgung

Kriterien	HO Bodenwöhr West An der Schwandorfer Str.	HO Bodenwöhr Mitte Fischerhaus Areal	HO Bodenwöhr Ost Bereich Hammerholz	HO Bodenwöhr Ost An der Neunburger Str.	OT Blechhammer Am Bahnhof
Lage	+ o -	+ o +	+ o +	+ o +	+ o +
Städtebauliche Integration Siedlungszusammenhang	- integrierte Lage	- integrierte Lage	- integrierte Lage	- integrierte Lage – der Siedlungszusammenhang wird zeitnah hergestellt (parallele vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung)	- integrierte Lage
Bauleitplanung	- Änderung der aktuell geltenden Flächennutzung (Fläche für die Landwirtschaft) erforderlich	- Änderung der aktuell geltenden Flächennutzung (MI Fläche) erforderlich	- Änderung der aktuell geltenden Flächennutzung (Fläche für die Landwirtschaft) erforderlich	- Änderung der aktuell geltenden Flächennutzung (Fläche für die Forstwirtschaft) erforderlich	- Änderungen der aktuell geltenden Flächennutzung sowie des bestehenden Baurecht aus Satzung erforderlich (WA Gebiet)
Ortsbild und Öffentlicher Raum	- Beeinträchtigung von Ortsbild und städtebaulich, gewachsener Gestalt hier wesentlich (Einfügung in Hanglage mit Einspannung zwischen dem Siedlungsbau- bestand nicht tolerierbar)	- städtebaulich geeignet, hinsichtlich des Ortsbildes, geeignete Einbindung in öffentlichen Raum und den Siedlungsbestand möglich	- städtebaulich geeignet, hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes Einbindung an öffentlichen Raum und den Siedlungsbestand am Ortsrand möglich	- städtebaulich geeignet, hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes gute Einbindung an öffentliche Raum und an künftige Bestiedlung am Ortsrand	- städtebaulich geeignet, hinsichtlich des Ortsbildes, geeignete Einbindung in öffentlichen Raum und den Siedlungsbestand am Bahnhof
Umweltbelange Schutzgebiete	o - o +	o + + +	o o o o	o o o o	o + + -
Beeinträchtigung des Landschaftsbild, Erholungsfunktion	- Lage im Naturpark NP	- Lage im Naturpark NP	- Lage im Naturpark NP	- Lage im Naturpark NP - grenzt an LSG	- Lage im Naturpark NP
Landwirtschaftlich, forstlich	- Beeinträchtigung des Orts-/ Landschaftsbildes	- ohne	- Waldbereich mit Forstweg - Erholungsfunktion nicht erheblich beeinträchtigt	- Waldbereich mit Forstweg - erheblich nachteilige Auswirkungen auf Landschaftsbild und Erholungsfunktion sind nicht zu erwarten	- ohne
Flora, Fauna, Boden, Wasser, Klima	- Verlust landwirtschaftlicher Kleinstflächen relativ geringer Qualität, Ausgleich/ Ersatz erforderlich	- ohne	- Verlust nicht standortgerechter Waldflächen, Ausgleich/ Ersatz erforderlich	- Verlust nicht standortgerechter Waldflächen, Ausgleich/ Ersatz erforderlich	- ohne
	- ohne	- ohne	- Wirkung auf Schutzgüter gering (UB), - keine wesentlichen Änd. der Standortbedingungen - kein besonderes Artenvorkommen (ASK)	- Wirkung auf Schutzgüter gering (UB) - keine wesentlichen Änd. der Standortbedingungen - kein besonderes Artenvorkommen (ASK) - Lage nahe T18	- Lage im Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung T18