

Gemeinde Bodenwöhr

3. Änderung des Bebauungsplanes - Begründung

Baugebiet „Wohnen am Birkerl“

Fassung vom 24.04.2024

B E G R Ü N D U N G

Fassung vom 24.04.2024

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan
der Gemeinde Bodenwöhr

„Wohnen am Birkerl“ 3. Änderung

Inhalt

1. Lage und Bestandssituation.....	3
2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
3. Verfahren.....	4
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
5. Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung.....	5
6. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	6
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
6.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
7. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplans.....	7

1. Lage und Bestandssituation

Das Änderungsgebiet der 3. Bebauungsplanänderung bezieht sich auf das Quartier B, Parzelle 36, Fl-Nr. 618/119. Das Änderungsgebiet mit einer Größe von etwa 2.964 m² befindet sich im nördlichen Teil des Bebauungsplanes „Wohnen am Birkerl“. Östlich des Änderungsgebietes grenzt ein Parkplatz an. Südlich grenzt ein Biotop an.

Die Zufahrt zum Änderungsgebiet erfolgt über eine Stichstraße zwischen den Parzellen 14 und 15 des Bebauungsplanes „Wohnen am Birkerl“.

Das Gelände im Änderungsgebiet verläuft von Süd-Westen nach Nord-Osten von ca. 394 m. ü. NHN. auf ca. 385 m. ü. NHN.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen am Birkerl“, lag der Fokus auf der dort umzusetzenden Wohnbebauung in Form von Ein- bzw. Zweifamilienhausparzellen. Zwar wurde eine Teilfläche für eine Gemeindebedarfsfläche „Betreutes Wohnen“ dargestellt, jedoch wurden die Festsetzungen im Bebauungsplan ohne nähere Betrachtung und ohne Planungsgrundlage festgelegt.

Bei genauerer Betrachtung wurde festgestellt, dass die Festsetzungen einer wirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks entgegenstehen. Aufgrund der derzeitigen GRZ von 0,5 und GFZ von 1,0 in Verbindung mit den möglichen Geschossen U + III, wäre lediglich eine Grundstücksausnutzung von 740m² möglich. Für die Darstellung eines angemessenen Baukörpers, der auch eine wirtschaftlich sinnvolle Anzahl an Einheiten sowie Nebenräumen für das Betreute Wohnen beinhaltet und die Grundstücksgegebenheiten optimal ausnutzt, ist eine GFZ von 1,6 notwendig.

Städtebauliche Kennziffern

Größe des Bebauungsplangebietes: 3,7341 ha

Änderungsgebiet: 0,2964 ha

3. Verfahren

Um die städtebauliche Ordnung zu wahren, ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnen am Birkerl“ notwendig. Die 3. Bebauungsplanänderung „Wohnen am Birkerl“ wird im Regelverfahren durchgeführt.

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet, da die oben genannten Änderungen keine bzw. nur unwesentliche Auswirkungen auf die benachbarten Gebiete haben.

Auf eine Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB sowie auf einen Umweltbericht gemäß §2a BauGB wird verzichtet. Dies begründet sich damit, dass die geplanten Änderungen, keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umweltbelange gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB haben. Da durch die geplante Maßnahme die Grundflächenzahl (GRZ) unverändert bleibt und somit auch die maximal zulässige Fläche an versiegelten Flächen, ergeben sich keine Veränderungen in Bezug auf die Umweltbelange.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Flächen für Wohnbebauung dargestellt. Der Bebauungsplan wurde somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.



Abbildung 1: Auszug aus Flächennutzungsplan

5. Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung

Entsprechend des Regionalplans ist Bodenwöhr in die Region 6 Oberpfalz-Nord einzuordnen. Bodenwöhr ist als Grundzentrum ausgewiesen.

Mit der geplanten Baugebietsausweisung verfolgt die Gemeinde unter anderem folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

- Ausweisung von Baulandflächen, die sich an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels, insbesondere bei der Daseinsvorsorge orientieren (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 LEP 1.1.1 Z und LEP 3.1 G). Entsprechend den Ergebnissen der Statistik ist für die Gemeinde Bodenwöhr und deren Ortsteile ein Einwohnerzuwachs ablesbar.

Durch die Zuweisung einer Fläche im Baugebiet für betreutes Wohnen soll auch dem wachsenden Bedarf an seniorengerechten Wohnungen infolge des demographischen und sozialen Wandels Rechnung getragen werden.

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z). Durch die unmittelbare Lage am Kernort und weniger als 500 m zum Ortszentrum ist bereits eine enge Anbindung an den Innenbereich gegeben. Durch die bereits bestehende Straßenanbindung ist eine kompakte Siedlungsentwicklung gegeben sowie technische Versorgungsinfrastrukturen sind bereits in der Nähe vorhanden.
- Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3 G). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 Z). Durch die Änderung der GFZ im Änderungsgebiet wird eine flächenschonendere Bauweise angestrebt wodurch weniger außenliegende Flächen überplant werden müssen.
- In der Region sollen die Voraussetzungen für eine nachhaltige Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen sowie für eine Stabilisierung und Verbesserung der ökologischen Situation und der Umweltbedingungen geschaffen werden. Durch die Ausweisung von mehr Fläche für betreutes Wohnen wird älteren Menschen eine sichere, unterstützende und soziale Umgebung geboten, die ihre Lebensqualität verbessert. Gleichzeitig werden dadurch Angehörige entlastet, welche sich dadurch besser auf Ihre beruflichen Verpflichtungen konzentrieren können.

Der Bebauungsplan entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

6. **Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans**

Sämtliche Festsetzungen und Inhalte des Bebauungsplanes bleiben durch die 3. Bebauungsplanänderung unberührt. Es wird lediglich das Maß der baulichen Nutzung sowie die Zahl der notwendigen Stellplätze je Wohneinheit in einem Teilbereich des Bebauungsplanes angepasst.

Die Änderungen sowie diese Begründung beziehen sich ausschließlich auf den genannten Änderungsbereich des Quartiers B, Parzelle 36, Fl.Nr. 618/119.

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung wird die GFZ im Änderungsgebiet (Quartier B, Parzelle 36, Fl-Nr. 618/119) auf 1.60 erhöht.

Die Festsetzung über das Maß der baulichen Nutzung in Abweichung des § 17 BauNVO getroffen. Um eine wirtschaftliche Bebauung zu gewährleisten, wird die GFZ im Änderungsgebiet mit 1.60 über dem Orientierungswert von 1.20 festgesetzt. Durch die höhere GFZ ist eine effektivere Ausnutzung der Flächen möglich und es wird Wohnraum geschaffen, was der steigenden Nachfrage an altersgerechten, betreuten Wohnungen entspricht.

6.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Um ausreichend Parkmöglichkeiten für Anwohner, Betreuungspersonal und Besucher zu gewährleisten, wird eine Mindestanzahl von 35 Stellplätzen festgelegt. Angesichts des Konzepts eines selbstständigen, jedoch altersgerechten Wohnens kann davon ausgegangen werden, dass viele Bewohner weiterhin im Besitz eines eigenen Fahrzeugs sind und dieses an geeigneten Standorten abstellen müssen.

7. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplans

Das Änderungsgebiet befindet sich im Besitz eines Privatinvestors.

Zur Sicherung der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Realisierung des Bauvorhabens wurde ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist mit einer zügigen Bebauung zu rechnen.

Aufgestellt: Burglengenfeld,

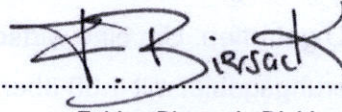
Fassung vom 24.04.2024

Preihsl +Schwan

Beraten und Planen GmbH

Kreuzbergweg 1A

93133 Burglengenfeld

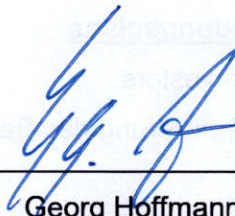


Fabian Biersack, Dipl.Ing (FH)

Der Gemeinderat hat am 24.04.24 die obige Begründung in der Fassung vom 24.04.2024 zur 3. Bebauungsplanänderung „Wohnen am Bikerl“ in der Fassung vom 24.04.2024 beschlossen.

Bodenwöhr, 08.05.2024

Gemeinde Bodenwöhr



Georg Hoffmann

1. Bürgermeister