

# **B E G R Ü N D U N G**

**Fassung vom 27.07.2022**

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

## **„Wohnen am Birkerl“ 2. Änderung**

## Inhalt

1. Lage und Bestandssituation .....	3
2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	3
3. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung.....	5
4. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes .....	7
4.1 Städtebauliche Vergleichswerte .....	7
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
4.3 Höhe baulicher Anlagen .....	7
4.4 Verkehrstechnische Erschließung.....	7
4.5 Ver- und Entsorgung.....	8
4.6 Untergrund .....	8
4.7 Brandschutz .....	8
4.8 Schallschutz .....	8
4.9 Begründung zur Grünordnungsplanung .....	9
4.10 Begründung zu Festsetzungen Luftwärmepumpe.....	9
5. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes.....	10

## **1. Lage und Bestandssituation**

Das ca. 3,70 ha große Plangebiet liegt im Ortsteil Ludwigsheide in der Nähe des Hammersees. Das Plangebiet ist begrenzt durch die anliegende Wohnbebauung, südwestlich durch einen Grünzug mit anschließendem Friedhof. Das Plangebiet bildet eine Baulücke zwischen der bestehenden Bebauung. Mit ihrer Nähe zum Hammersee bietet die Fläche einen attraktiven Standort für eine neue Baugebietsausweisung. Im Plangebiet befindet sich ein Biotop, dieses soll erhalten und bestehen bleiben. Das Gebiet fällt von Westen nach Nordosten von 402 müNN auf 380 müNN um ca. 22 m.

## **2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Für das Plangebiet wurde bereits im April 1980 ein Bebauungsplan aufgestellt, jedoch nicht verwirklicht. Mittlerweile hat die veränderte Nachfragesituation zu einer Bebauungsplanänderung Anlass gegeben. So ist einerseits der Siedlungsdruck enorm angestiegen und die Nachfrage an Wohnbauland stark gewachsen. Durch die Beibehaltung der Einzelhausbebauung wird zudem verstärkt dem städtebaulichen Bestand Rechnung getragen. Die Geschossigkeit, die Dachformen und Dachneigungen sollen sich dabei ebenfalls am nördlich angrenzenden Bestand orientieren.

Um den landesplanerischen Entwicklungszielen nachzukommen, sollen im Gebiet Flächen für betreutes Wohnen vorgesehen werden.

### Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet soll Wohnbebauung vorgesehen werden. Zur Straße „Ludwigsheide“ sollen öffentliche Parkflächen vorgesehen werden, um zusätzlichen Parkflächen für die Besucher des Hammersees anbieten zu können. Durch eine Fläche für betreutes Wohnen sollen den Landesentwicklungszielen nachgekommen werden.

### Planungsrecht

#### Bebauungsplan

Das Plangebiet ist bereits durch einen Bebauungsplan vom 20.05.1980 überplant. Der ursprüngliche Bebauungsplan „Klause“ wird umbenannt in den Bebauungsplan „Wohnen am Birkerl“.

Um das Gebiet einer den entwicklungsplanerischen Zielsetzungen entsprechenden Nutzung zuzuführen und um dabei die erforderliche städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, soll der Bebauungsplan geändert werden.

Aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes sind keine ökologischen Ausgleichsflächen nachzuweisen. In Abänderung der bisherigen Planung bleibt nun das bestehende Biotop mit ca. 3.600 m<sup>2</sup> vollständig erhalten.

Durch die nun erfolgte Erschließungsplanung und durch den Verkauf der Grundstücke haben sich Gründe zur Änderung des Bebauungsplanes ergeben:

- Auf den Parzellen 2, 3, 5, 28 und 29 sollen Doppelhäuser zulässig sein. Im Bebauungsplan waren bisher bereits zwei Wohneinheiten pro Parzelle zulässig, jedoch keine Doppelhäuser. Die GRZ und GFZ bleiben unverändert.
- Im Quartier A soll ebenfalls die erdgeschossige Bauweise zulässig sein. Die GRZ und GFZ bleiben auch hier unverändert.
- Durch die erfolgte Erschließungsplanung wird es notwendig die festgelegten Fußbodenoberkanten als Bezugspunkt für die Wandhöhe zu ändern.

#### Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan sind die Flächen als Wohngebietsflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wurde somit aus dem

Flächennutzungsplan entwickelt.



Abbildung 1: Auszug aus Flächennutzungsplan

#### Wohnbauflächenbedarf

Auf die Aufstellung eines Bedarfsnachweises wird aufgrund des Bestehens eines Bebauungsplanes verzichtet. Für neue Baugebietsausweisungen sollen möglichst bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde herangezogen werden. Durch den bestehenden Bebauungsplan, der bisher nicht verwirklicht wurde und nun aber der geänderten Nachfragesituation angepasst werden soll, trägt dies bei. Da es sich bei der überplanenden Fläche um eine Innenentwicklungsfläche handelt, kann dem Ziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung ebenso Rechnung getragen werden. (vgl. auch 3. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung)

### **3. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung**

Entsprechend des Regionalplans ist Bodenwöhr in die Region 6 Oberpfalz-Nord einzuordnen. Zudem liegt die Gemeinde an der überregionalen Entwicklungsachse Amberg – Schwandorf -Cham. Bodenwöhr ist als Unterzentrum ausgewiesen.

**PREIHSL + SCHWAN - Beraten und Planen GmbH**

Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471 7016-0

E- Mail - burglengenfeld@beraten-planen.de

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 Anordnung einer Fläche im Baugebiet für betreutes Wohnen soll auch den vermehrten Bedarf für seniorenrechtliche Wohnungen Rechnung getragen werden.

Aufgrund der zunehmenden Alterung der Gesellschaft werden die Haushaltsgrößen kleiner und dadurch der Bedarf an eigenen Wohneinheiten größer.

- 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). Die neu auszuweisenden Flächen schließen direkt an bereits bebaute Wohngebietsflächen und Erschließungsstrukturen an. Damit entspricht die Planung dem LEP-Ziel hinsichtlich der Anbindung von Neubauflächen an geeignete Siedlungseinheiten. Durch die unmittelbare Nähe zum Ortszentrum wirken die geplanten Flächen somit auch einer Zersiedlung der Landschaft entgegen.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung. Weiterhin sind wesentliche Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kindergarten, Rathaus, Sportplatz) in unmittelbarer Entfernung vorhanden.

## **4. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes**

### **4.1 Städtebauliche Vergleichswerte**

Größe des Bebauungsplangebietes:	3,7341 ha
Verkehrsfläche:	0,3928 ha
best. Verkehrsfläche	0,0224 ha
Betreutes Wohnen	0,2964 ha
Öffentl. Grünflächen	0,2245 ha
Öffentl. Parkflächen	0,2008 ha
Biotop Bestand	0,3661 ha
Flächen für die Abwasserbeseitigung	0,1868 ha
Anzahl der Bauparzellen:	36
<b>Netto – Baulandfläche:</b>	<b>2,0101 ha</b>

### **4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird das Baugebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung auf die in der BauNVO höchstzulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen festgelegt.

### **4.3 Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude orientiert sich an der vorhandenen Bebauung des nördlich gelegenen Wohngebietes.

### **4.4 Verkehrstechnische Erschließung**

Die äußere Erschließung erfolgt über die Straße „Neue Heide“, „Klause“ und „Ludwigsheide“. Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringstraße. Die Erschließung der öffentlichen Parkflächen erfolgt über die Straße „Ludwigsheide“. Fußläufige Anbindungen werden im Bebauungsplan mit vorgesehen.

#### **4.5 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 den Bestandsstraßen.

Für die Entwässerung der Privatflächen im Baugebiet wird eine Trennkanalisation vorgesehen. In den Schmutzwasserkanal darf das häusliche Schmutzwasser eingeleitet werden. Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen und der Grundstücke wird in einem neu herzustellenden Regenwasserkanal gesammelt und über eine neu herzustellende Anlage versickert.

#### **4.6 Untergrund**

Baugrunduntersuchungen wurden bereits durchgeführt und sind in der Anlage enthalten. Eine Versickerung am geplanten Standort des Beckens ist möglich und wurde nachgewiesen.

Grundwasser wurde nicht angetroffen. Mit lokal vorkommenden Schichtenwasser ist zu rechnen.

#### **4.7 Brandschutz**

##### Ausreichende Löschwasserversorgung

Der Brandschutz für das vorgesehene Wohngebiet wird im Zuge der öffentlichen Erschließung sichergestellt durch Anschluss des Baugebietes an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung der Gemeinde Bodenwöhr.

Anzahl und Standorte der Unterflurhydranten werden in Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle festgelegt. Ein Hydranten Plan wird zeitnah erstellt.

Auf die Dimensionierung der Wasserversorgung, auch unter dem Gesichtspunkt der ausreichenden Löschwasserversorgung wird geachtet.

#### **4.8 Schallschutz**

Durch die bereits umliegende bestehende Wohnbebauung ergeben sich keine Anforderungen.

#### **4.9 Begründung zur Grünordnungsplanung**

Ziel der Grünordnung muss es zunächst sein, das Wohngebiet gut in die Umgebung einzupassen sowie durch geeignete Pflanzungen auf öffentlichen Grund sowie Festsetzungen auf privaten Flächen die Grundlagen für ein gesundes Wohnen zu schaffen. Grünordnerisch wirksame und notwendige Strukturen werden deshalb in den Straßenräumen, in Randbereichen sowie auf privaten Flächen festgesetzt.

Auf Grund der vorherigen Ackernutzung kann davon ausgegangen werden, dass sich die Lebensraumqualität in den Grünflächen gegenüber der vorherigen Nutzung verbessert, das bestehende Biotop (Feldgehölz) bleibt erhalten. Die Grünflächenanteile sorgen für ausgewogenere kleinklimatische Verhältnisse.

Durch weitere Festsetzung im Bereich des Bodenschutzes, zur Durchgängigkeit (Einfriedungen mit max. 5 cm Sockel) sowie weiteren Hinweisen zu den Festsetzungen (vorsorgender Bodenschutz, Schutz des Oberbodens, Abstände von Pflanzungen, Niederschlagswasserbeseitigung, Beschaffenheiten von Belägen und der Festsetzung zum faktischen Verbot von Steingärten) wird dafür gesorgt, dass das Wohngebiet natur- und landschaftsverträglich umgesetzt wird.

#### **4.10 Begründung zu Festsetzungen Luftwärmepumpe**

Zur Beheizung von Wohngebäuden werden in den letzten Jahren vermehrt Luft-Wärmepumpen eingesetzt, die erfahrungsgemäß bei kleinen Baugrundstücken mit geringen Nachbarabständen, bei Verwendung von lauten Außengeräten und bei ungünstiger Auswahl der Aufstellorte auf den Baugrundstücken zu Lärmkonflikten führen können.

Luft-Wärmepumpen sind als immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungspflichtige Anlagen in Sinne des § 22 BImSchG schalltechnisch nach der TA Lärm zu beurteilen. In den vergangenen Jahren gab es im Landkreis mehrere berechtigte Beschwerden, bei denen zum Schutz der Nachbarschaft Umplanungen bei geplanten Luft-Wärmepumpen und nachträgliche Schallschutzmaßnahmen bei ausgeführten Anlagen gefordert werden mussten.

Das Landesamt für Umwelt hat sich mit der Problematik befasst und die beiliegende Informationsbroschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“ mit hilfreichen Informationen für die schalltechnisch optimierte Planung und Errichtung von Luft-Wärmepumpen herausgegeben. Es wird vorgeschlagen, auf der Grundlage dieser

Informationsbroschüre eine Festsetzung zum Schallschutz bei Luft-Wärmepumpen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Die verbindliche Festsetzung eines maximalen Schalleistungspegels für Luft-Wärmepumpen wird aus fachtechnischer Sicht empfohlen. Da die Lärmbelastung der Nachbarschaft nicht nur von der Lautstärke (Schalleistungspegel) des verwendeten Gerätes, sondern auch vom Abstand zu benachbarten Wohnräumen abhängt, sollte zusätzlich ein Mindestabstand zu den Fenstern von benachbarten Wohnräumen bzw. – bei noch unbebauten Grundstücken – zu den Baugrenzen verbindlich festgesetzt werden. Für den festgesetzten Schalleistungspegel von 50 dB(A) ergibt sich aus der Informationsbroschüre „Lärmschutz bei Luftwärmepumpen“ des Bay. Landesamtes für Umwelt ein Mindestabstand von 7 m.

## 5. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im Besitz eines Privatinvestors.

Zur Sicherung der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Realisierung des Neubaugebietes wurde ein Erschließungsvertrag geschlossen.

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

Beim Verkauf der unbebauten Parzellen wird eine Bauverpflichtung innerhalb von 5 Jahren mit in den Kaufvertrag aufgenommen.

**Aufgestellt: Burglengenfeld,**

Fassung vom 27.07.2022

**Preihsl +Schwan**

Beraten und Planen GmbH

Kreuzbergweg 1A

93133 Burglengenfeld

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

Der Gemeinderat hat am ..... die obige Begründung vom ..... in der Fas-  
sung vom ..... zur 2. Bebauungsplanänderung „Wohnen am Birkerl“ vom  
..... in der Fassung vom ..... beschlossen.

Bodenwöhr, .....

**Gemeinde Bodenwöhr**

---

Georg Hoffmann

1. Bürgermeister