

**30. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Bodenwöhr**

für das Baugebiet

„Wohnen an der Schwandner Höhe“

Teil A Begründung

Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der
Gemeinde Bodenwöhr für das Baugebiet „Wohnen an der Schwandner Höhe“

Inhalt

1.	Anlass und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes.....	3
2.	Beschreibung des Änderungsgebietes.....	3
2.1	Lage und Bestandssituation.....	3
2.2	Natürliche Grundlagen.....	4
3.	Planung	4
3.1	Städtebauliches Grundkonzept.....	4
3.2	Vorhandene Nutzung.....	5
3.3	Verkehr / Erschließung	5
3.4	Ver- und Entsorgung.....	5
4.	Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung.....	5
5.	Realisierungszeitraum	7
	Anlagenverzeichnis	8

1. Anlass und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Gemeinde Bodenwöhr beabsichtigt Flächen im Bereich des Bebauungsplanes „Wohnen an der Schwandner Höhe“ im westlichen Teil des Gemeindegebietes zu ändern.

Die Änderung umfasst die Ausweisung von bestehenden Flächen für die Landwirtschaft als Allgemeines Wohngebiet (WA).

Da die Flächen einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Um die Gebiete nach den entwicklungsplanerischen Zielsetzungen der Gemeinde Bodenwöhr einer entsprechenden Nutzung zuzuführen und dabei die erforderliche städtebauliche Ordnung zu wahren, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Die Planung zielt insbesondere darauf ab, den zu überplanenden Bereich innerhalb der vorgegebenen Parameter möglichst verträglich in das städtebauliche, landschaftliche und ökologische Umfeld einzugliedern.

2. Beschreibung des Änderungsgebietes

2.1 Lage und Bestandssituation

Die Gemeinde Bodenwöhr liegt zentral in der mittleren Oberpfalz, ungefähr 16 Kilometer östlich der großen Kreisstadt Schwandorf. Das Plangebiet selbst liegt im westlich von Bodenwöhr gelegenen Ortsteil Altenschwand.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die zu ändernde Fläche beträgt in etwa 0,73 ha.

Die Änderung betrifft das Flurstück 93 und eine Teilfläche es Flurstücks 101 der Gemarkung Altenschwand.

Der Umgriff des Änderungsbereiches definiert sich wie folgt:

- Im Norden grenzt bestehende, überwiegend zum Wohnen genutzte Bebauung.
- Im Osten wird der Geltungsbereich ebenfalls durch bestehende, überwiegend zum Wohnen genutzte Bebauung begrenzt.

- Im Süden ist der Geltungsbereich durch landwirtschaftliche Fläche begrenzt.
- Im Westen grenzen ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

2.2 Natürliche Grundlagen

Geländebeziehungen

Topographisch fällt das Gelände von Süden nach Norden mit einer Höhendifferenz von ca. 5,00 m und von Westen nach Osten mit einer Höhendifferenz von ca. 1,00 m ab.

Denkmalschutz

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Biotop

Im Planbereich befindet sich ein Biotop mit der Biotop Nr. 6739-0069-002. Durch die Planung wird das Biotop beeinflusst.



Abbildung 1: Ausschnitt Biotopkarte (Bayerischen Landesamt für Umwelt, Bayernatlas)

Hochwasser

Der Planbereich befindet sich nicht in Hochwassergefahrenflächen nach HQ100.

3. Planung

3.1 Städtebauliches Grundkonzept

Die Änderung stellt eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes dar und bereitet die Realisierung der Zielsetzungen (siehe Punkt 1.) planungsrechtlich vor.

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Wohnen an der Schwandner Höhe“ wird die zu ändernde Fläche als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch Festsetzung einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) und einer höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

3.2 Vorhandene Nutzung

Die zu ändernden Flächen sind derzeit als landwirtschaftlich genutzte Fläche im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesen.

3.3 Verkehr / Erschließung

Die innere Erschließung des Baugebietes für den motorisierten Verkehr erfolgt entsprechend dem Bebauungsplan, über einen Ringanschluss an die Mappenberger Straße.

3.4 Ver- und Entsorgung

Durch die bestehende Infrastruktur in der Mappenberger Straße wie Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation ist ein Anschluss für die die Ver- und Entsorgung des Geltungsbereiches gegeben.

Näher werden hierzu Festsetzungen im Bebauungsplan „Wohnen an der Schwandner Höhe“ getroffen.

4. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern) und der Regionalplanung der Region Oberpfalz – Nord (6) liegt die Gemeinde Bodenwöhr im Raum mit besonderem Handlungsbedarf und wird als Grundzentrum ausgewiesen.

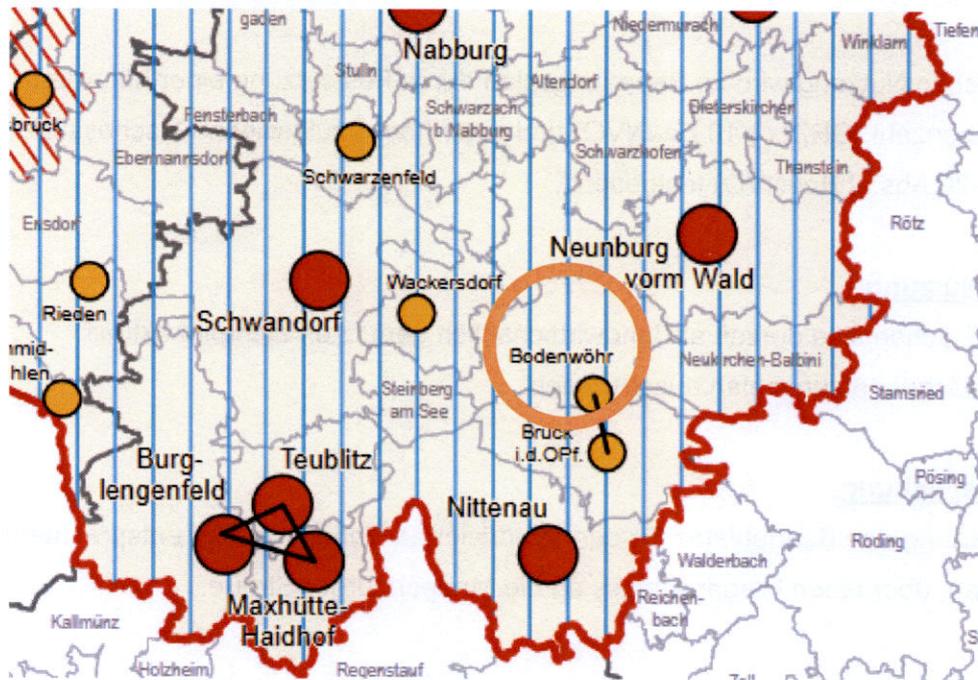


Abbildung 2: Ausschnitt aus Raumstruktur - Regionalplan Oberpfalz-Nord (6)

Mit der geplanten Baugebietsausweisung verfolgt die Gemeinde Bodenwöhr unter anderem folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung (Auszüge aus relevanten Festlegungen, Zielen und Grundsätzen):

1.2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumliche Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten [...] zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

Bewertung

In Anbetracht des allgemeinen Bevölkerungsanstieges der letzten Jahre soll durch die Ausweisung eines neuen Baugebietes genügend bezahlbarer Lebensraum geschaffen werden.

Die Lage des Baugebietes in einem ländlicheren und dadurch allgemein ruhigeren Gebiet stellt vor allem für junge Familien in Anbetracht der steigenden Tendenz zur Suburbanisierung ein attraktives Zuhause dar.

Zudem ist das Plangebiet in unmittelbarer Nähe der B85 und ist dadurch gut angebunden an verschiedene Einkaufs-, sowie Freizeitmöglichkeiten.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen [...].

Bewertung

Die Anbindung neuer Siedlungsflächen an geeignete Siedlungseinheiten ist ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird mit der Anbindung an bereits vorhandene Siedlungsflächen ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreicht. Das Plangebiet erfüllt somit den Grundsatz zur Anbindung an bereits bestehende Siedlungsflächen.

Durch die Anbindung an den Randbereich von Altenschwand entlang der Mappenberger Straße wird eine Zersiedelung vermieden. Vor allem da aufgrund der bereits bestehenden Bebauung eine Tendenz zu einer bandartigen Siedlungsstruktur erkennbar ist, wirkt die Ausweisung des geplanten Baugebiets dem entgegen.

5. Realisierungszeitraum

Das Plangebiet befindet sich im Besitz von privaten Investoren.

Zwischen den Investoren und der Gemeinde wurde ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Umweltbericht der landimpuls GmbH in der Fassung vom 31.10.2024.

Anlage 2: Ausgleichsplan der landimpuls GmbH in der Fassung vom 31.10.2024.

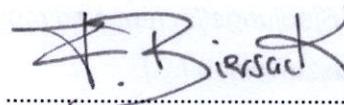
Fassung vom 27.03.2025

Preihsl und Schwan

Beraten + Planen GmbH

Kreuzbergweg 1 A

93133 Burglengenfeld



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

Der Gemeinderat hat am ~~27.03.2025~~ ^{29.03.2025} die obige Begründung in der Fassung vom 27.03.2025 zur 30. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bodenwöhr für das Baugebiet „Wohnen an der Schwandner Höhe“ in der Fassung vom 27.03.2025 beschlossen.

Bodenwöhr, ~~27.03.2025~~ ^{06.06.2025}

GEMEINDE BODENWÖHR



.....
Georg Hoffmann

Erster Bürgermeister