

Gemeinde Bodenwöhr

Begründung

1. Qualifizierte Änderung Bebauungsplan

**Wohngebiet am Bahnhof**

Fassung vom 29.01.2020

# **B E G R Ü N D U N G**

**Fassung vom 29.01.2020**

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

**Wohngebiet am Bahnhof**

**1. Qualifizierte Änderung**

## Inhalt

1. Lage und Bestandssituation .....	3
2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	3
3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes.....	4
3.1 Städtebauliche Vergleichswerte .....	4
3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	4
3.3 Höhe baulicher Anlagen .....	4
3.4 Verkehrstechnische Erschließung .....	5
3.5 Ver- und Entsorgung .....	5
3.6 Untergrund .....	5
3.7 Brandschutz .....	5
3.8 Schallschutz .....	6
3.9 Begründung zur Grünordnungsplanung .....	7
4. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes.....	10

## **1. Lage und Bestandssituation**

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 Bahnhofsstraße.

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

Für das Plangebiet wurde bereits im Oktober 1994 ein Bebauungsplan aufgestellt, jedoch nicht verwirklicht. Im Jahr 2000 wurde auf einer Teilfläche ein Buswendeplatz angeordnet. Eine Bebauungsplanänderung fand damals nicht statt. Mittlerweile hat die veränderte Nachfragesituation zu einer Bebauungsplanänderung Anlass gegeben. So ist einerseits der Siedlungsdruck enorm angestiegen und die Nachfrage an Wohnbauland stark gewachsen. Zudem hat sich gezeigt, dass die heutige Nachfragesituation vermehrt auf Einzel- und Doppelhausbebauungen abstellt, die damals angedachte Kettenhausbebauung hat sich als nicht zielführend dargestellt. Durch die Anpassung an Einzel- und Doppelhausbebauung wird zudem verstärkt dem städtebaulichen Bestand Rechnung getragen. Um den landesplanerischen Entwicklungszielen nachzukommen, sowie aus Gründen des Schallschutzes sollen im Norden des Plangebietes Mehrfamilienhäuser angeordnet werden.

### **Städtebauliches Konzept**

Im Plangebiet soll Wohnbebauung vorgesehen werden. Dabei sollen entlang der Bahnhofsstraße Mehrfamilienhäuser angeordnet werden. Die Mehrfamilienhäuser sollen als Schallschutz für die dahinterliegende Wohnbebauung dienen. Der Buswendeplatz ist im Entwurf mit integriert.

### **Planungsrecht**

#### **Bebauungsplan**

Das Plangebiet ist bereits durch einen Bebauungsplan vom 10.10.1994 überplant.

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

### Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan sind die Flächen als Wohngebietflächen dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

## 3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

### 3.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Größe des Bebauungsplangebietes:	2,2864 ha
Verkehrsfläche:	0,2065 ha
Öffentl. Grünflächen	0,1330 ha
Anzahl der Bauparzellen:	20
<b>Netto – Baulandfläche:</b>	<b>1,7543 ha</b>

### 3.2 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 Geschößflächenzahlen festgelegt.

Im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan von 1994 wurden die versiegelten Flächen jedoch deutlich reduziert. Im ursprünglichen Bebauungsplan wäre eine GRZ von 0,5 (WA) bzw. 0,8 (MI) möglich gewesen. Um die Durchgrünung bzw. Grünanteile auf den Parzellen sicherzustellen, wurde von dieser damaligen Festsetzung abgewichen.

### 3.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude orientiert sich an der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung.

### **3.4 Verkehrstechnische 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.

### **3.5 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 eingeleitet werden, sowie der Notüberlauf aus den Regenwasserzisternen. Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird ungesammelt breitflächig über Grünflächen und Sickerflächen versickert. Es werden lediglich Notabläufe in Form einer Entwässerungsrinne entlang der Grundstücksgrenzen mit Anschluss an den Mischwasserkanal vorgesehen.

### **3.6 Untergrund**

Baugrunduntersuchungen wurden bereits durchgeführt.

Jedoch lassen die angetroffenen Baugrundverhältnisse in der näheren Umgebung auf eine gute Bebaubarkeit schließen.

Mit Wasser als Grund- oder Schichtenwasser ist ab einer Tiefe von 2,80 m zu rechnen.

### **3.7 Brandschutz**

#### Ausreichende Löschwasserversorgung

Der Grundschutz 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 Hydrantenplan wird zeitnah erstellt.

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

Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren sind soweit gesetzlich gefordert Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebende Auflagen zu erfüllen

Feuerwehrfahrzeuge haben überall im gesamten Baugebiet gute Zugriffsbedingungen. Die Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.1 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollBekBayFwG) ist gewährleistet.

### **3.8 Schallschutz**

- Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.
- Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung mit der Projektnummer 6659.1/2019-FB der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 23.08.2019 angefertigt, um die Lärmimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die benachbarte schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.
- Die Berechnungen der Beurteilungspegel ergaben für den Schienenverkehrslärm eine hohe Lärmbelastung sowie Überschreitungen der zutreffenden Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, so dass bauliche und/oder passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen.
- Hinsichtlich der Erschütterungsimmissionen und des sekundären Luftschalls sind keine Einwirkungen auf den Menschen zu erwarten.

### **3.9 Begründung zur Grünordnungsplanung**

Auf eine Bodenfunktionsbewertung wird aufgrund der ursprünglichen Versiegelung im Urzustand durch eine Zimmerei bzw. Sägewerk verzichtet. Die Fläche war damals komplett versiegelt.

Da es sich um einen bestehenden Bebauungsplan handelt und dieser nur geändert wird, werden die Umweltauswirkungen nur kurz dargestellt.

#### Schutzgut Boden

Ein Baugrundgutachten wurde erstellt.

Verdachtsmomente bezüglich Altlasten oder früheren Ablagerungen liegen nicht vor.

Die Flächen waren im Urzustand bereits komplett versiegelt. (Zimmerei, Sägewerk)

Da die Versiegelung nicht mehr auf die Maximalversiegelung aus dem ursprünglichen Bebauungsplan abzielt ergeben sich für das Schutzgut Boden nur baubedingte Auswirkungen:

Diese enthalten:

- Umlagerung von Boden im Zuge der Baumaßnahmen
- Potentielle Bodenverdichtungen der Randbereiche durch Baumaschinen und Lagerung
- Potentielle erhöhte Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe der Baumaschinen.

Diese Beeinträchtigungen sind zeitlich auf den Bau der Gebäude begrenzt und stellen somit eine geringe Beeinträchtigung dar.

Trotz der zwangsläufig erforderlichen Überbauung und Versiegelung gilt es dennoch, die Mindestanforderungen des Bodenschutzes umzusetzen. Hierzu gehört zunächst der Schutz vor Vernichtung bzw. Vergeudung von Oberboden. Wo keine baulichen Veränderungen stattfinden, ist der natürliche Bodenaufbau zu erhalten. Insbesondere sind auch Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen zu vermeiden.

#### Schutzgut Luft und Klima

Die Flächen des Plangebietes sind momentan nicht versiegelt, waren jedoch im Urzustand durch eine Zimmerei, Sägewerk versiegelt. Durch die neue Bebauung ergeben sich hinsichtlich Luft und Klima geringe Auswirkungen auf die Umgebung. Im Urzustand war die Fläche bereits komplett versiegelt. In den letzten 20 Jahren nun nicht

mehr. Durch die Festsetzungen von Bepflanzung und Begrünung soll den Auswirkungen entgegen gewirkt werden.

#### Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Hochwasser oder Überschwemmungen liegen nicht vor. Das Gebiet befindet sich nicht im Wasserschutzgebiet. Das anfallende Niederschlagswasser der versiegelten Flächen wird an den Mischwasserkanal angeschlossen. Eine Versickerung vor Ort ist nicht möglich. Es ergeben sich keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Gebiet liegt außerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten oder Schutzgebietsvorschlägen. FFH-Gebiete existieren im näheren Umfeld des geplanten Wohngebietes nicht. Die Plangebietsfläche enthält keine Biotopsflächen.

Auf den Flächen befinden sich keine nennenswerten Sträucher oder Pflanzen.

Artenschutzrechtliche Belange werden aufgrund der umliegenden Bebauung nicht getroffen.

Auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen ergeben sich keine Beeinträchtigungen.

#### Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

Das Plangebiet liegt inmitten umliegender Bebauung und des Bahnhofes in Bodenwöhr. Auf die neue Nutzung wirken vor allem Lärmimmissionen aus dem Bahnverkehr ein.

Diese wurden im Gutachten durch das Büro Kottermair ermittelt und geeignete Schutzmaßnahmen festgelegt.

Für die hinterliegende Bebauung können sich durch die Neuordnung sogar Verbesserungen ergeben.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Da die Fläche durch die umliegende Bebauung nur als Baulücke wahrgenommen wird, kann die nun geplante Bebauung und auch der erneute Wille diese Bebauung zügig umzusetzen, einen Beitrag für das Gesamtbild des Ortsteiles Blechhammer bewirken.

Das Landschaftsbild wird durch die Neunutzung verbessert.



### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Ein Hinweis auf die Meldepflicht wurde mit aufgenommen. Nachteilige Auswirkungen sind hier nicht zu erwarten.

### Zusammenfassung:

Durch die 1. Qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes. Durch die Festsetzung hinsichtlich Bepflanzung und Begrünung ergeben sich Verbesserungen zur ursprünglichen Planung.

Der Versiegelungsgrad wurde im Hinblick auf den Bebauungsplan von 1994 zurückgenommen. Die Bebauung stellt nicht mehr auf diese Maximalversiegelung ab.

Die Grundstücksgrößen wurden in entsprechender Größe gewählt, um hier auch die Versiegelung geringer zu halten.

Durch die Festsetzung von Schutzzonen zu Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Mindestabständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge getragen werden, dass Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.

Die Einhaltung von Grenzabständen dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Um eine Durchgrünung des Baugebiets sicherzustellen, ist auf den privaten Parzellen pro angefangenen 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Die Standorte können frei gewählt werden. Darüber hinaus sind gemäß den planlichen Festsetzungen auf den Grüninseln entlang der Erschließungsstraßen Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen, die im öffentlichen Straßenraum eine Durchgrünung des Baugebiets gewährleisten.

#### 4. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im Besitz eines Privatinvestors.

Zur Sicherung der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Realisierung des Neubaugebietes ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages vorgesehen.

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

**Aufgestellt: Neunburg vorm Wald,**

Fassung vom 29.01.2020

**Ingenieurbüro Weiß**

Beraten + Planen GmbH

Hauptstraße 1

92431 Neunburg v. Wald



Fabian Biersack, Dipl.Ing (FH)

Der Gemeinderat hat am 29.01.2020 die obige Begründung vom 29.01.2020 in der Fassung vom 28.01.2020 zum Bebauungsplan „Wohngebiet am Bahnhof“ vom 29.01.2020 in der Fassung vom 29.01.2020 beschlossen.

Bodenwöhr, 07.02.2020

**Gemeinde Bodenwöhr**



Georg Hoffmann  
1. Bürgermeister

