Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
der Gemeinde Bodenwöhr

„Einzelhandel am Wirtskellerweg“

Teil C Begründung

Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Einzelhandel am Wirtskellerweg“ der Gemeinde Bodenwöhr.

Inhalt

1. Planungsrechtliche Situation ... 3
2. Lage und Bestandssituation ... 3
3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung ... 4
4. Verfahren ... 5
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ... 5
6. Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung ... 6
7. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes ... 9
   7.1 Art der baulichen Nutzung ... 9
   7.2 Maß der baulichen Nutzung ... 9
   7.3 Bauweise ... 10
   7.4 Überbaubare Grundstücksflächen ... 11
   7.5 Freizuhaltende Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB ... 11
   7.6 Abgrabungen und Auffüllungen ... 12
   7.7 Stützmauern ... 12
   7.8 Gestaltung der baulichen Anlagen ... 12
   7.9 Einfriedungen ... 13
8. Verkehrstechnische Erschließung ... 13
9. Ver- und Entsorgung ... 14
10. Grünordnung ... 14
11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ... 15
12. Denkmalschutz ... 16
Anlagenverzeichnis ... 17

1. Planungsrechtliche Situation

Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung hat der Gemeinderat Bodenwöhr in seiner Sitzung vom 02.07.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Einzelhandel am Wirtskellerweg“ nach § 2 BauGB beschlossen.

2. Lage und Bestandssituation

Die Gemeinde Bodenwöhr liegt zentral in der mittleren Oberpfalz, ungefähr 16 Kilometer östlich der großen Kreisstadt Schwandorf im Landkreis Schwandorf.
Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im südlichen Teil der Gemeinde und grenzt an die Gemeindegrenze zur Gemeinde Bruck i. d. OPf. Ebenfalls schließt das Plangebiet an die Staatsstraße St2398 an.

Der Umgriff des Plangebiets ergibt sich aus dem folgenden Lageplan und umfasst die Flurnummern (Fl. Nr.) 473/38, 473/45, 475/1 und 476, jeweils Gemarkung Bodenwöhr,



Abbildung 1: Luftbild mit darstellung des Geltungsbereiches (Quelle: Bayernatlas)

Das Gelände weist ein leichtes Gefälle von Süden nach Norden mit einer Höhendifferenz von ca. 1,20 m auf. Von Westen nach Osten fällt es insgesamt um ca. 10,90 m ab, wobei in der Gelände-Mitte ein deutlicher Höhensprung von etwa 6 m besteht.

Das Plangebiet grenzt sich wie folgt ab:

- im Norden durch eine Wohnbebauung
- im Osten durch die St2398
- im Süden sowie Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Planung ist die städtebauliche Neuordnung und Weiterentwicklung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes. Im Plangebiet befindet sich bereits ein Lebensmittelmarkt, dessen langfristige Sicherung und zeitgemäße Entwicklung ermöglicht werden soll. Hierzu wird der bestehende Bebauungsplan überplant und der Geltungsbereich in westlicher Richtung erweitert.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung bzw. Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes einschließlich der zugehörigen Stellplätze, Zufahrten, Anlieferbereiche, Nebenanlagen und sonstigen betriebsbezogenen Einrichtungen. Das Gebiet wird hierfür als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ladengebiet“ festgesetzt.

Die Erweiterung des Plangebietes umfasst auch bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen westlich des bestehenden Standortes. Die Inanspruchnahme dieser Flächen ist erforderlich, um die für die Weiterentwicklung des Marktes notwendigen Flächen geordnet bereitstellen zu können. Durch die unmittelbare Anbindung an den bestehenden Einzelhandelsstandort werden vorhandene Strukturen genutzt und die Entwicklung räumlich gebündelt.

Zweck der Planung ist die Sicherung und Stärkung der örtlichen Versorgungsfunktion, die planungsrechtliche Ordnung des bestehenden Standortes sowie die Steuerung der künftigen baulichen und funktionalen Entwicklung. Gleichzeitig werden die Belange der Erschließung, der Gestaltung, der Grünordnung sowie des Immissions-, Natur- und Landschaftsschutzes im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die **städtebaulichen Kennziffern**:

Größe des Bebauungsplangebietes:	1,0915 ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	0,0332 ha
Grünfläche:	0,1563 ha
Baulandfläche:	**0,9020 ha**

4. Verfahren

Der Bebauungsplan „Einzelhandel am Wirtskellerweg“ wird als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den bereits bebauten östlichen Teilbereich des Plangebietes als Sondergebiet dar. Dieser Bereich entspricht damit bereits der vorgesehenen Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ladengebiet“.

Die westliche Erweiterungsfläche ist im Flächennutzungsplan bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da diese Fläche künftig in das Sondergebiet einbezogen werden soll, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Dabei wird die bisherige Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ladengebiet“ geändert. Nach Wirksamwerden der Änderung ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

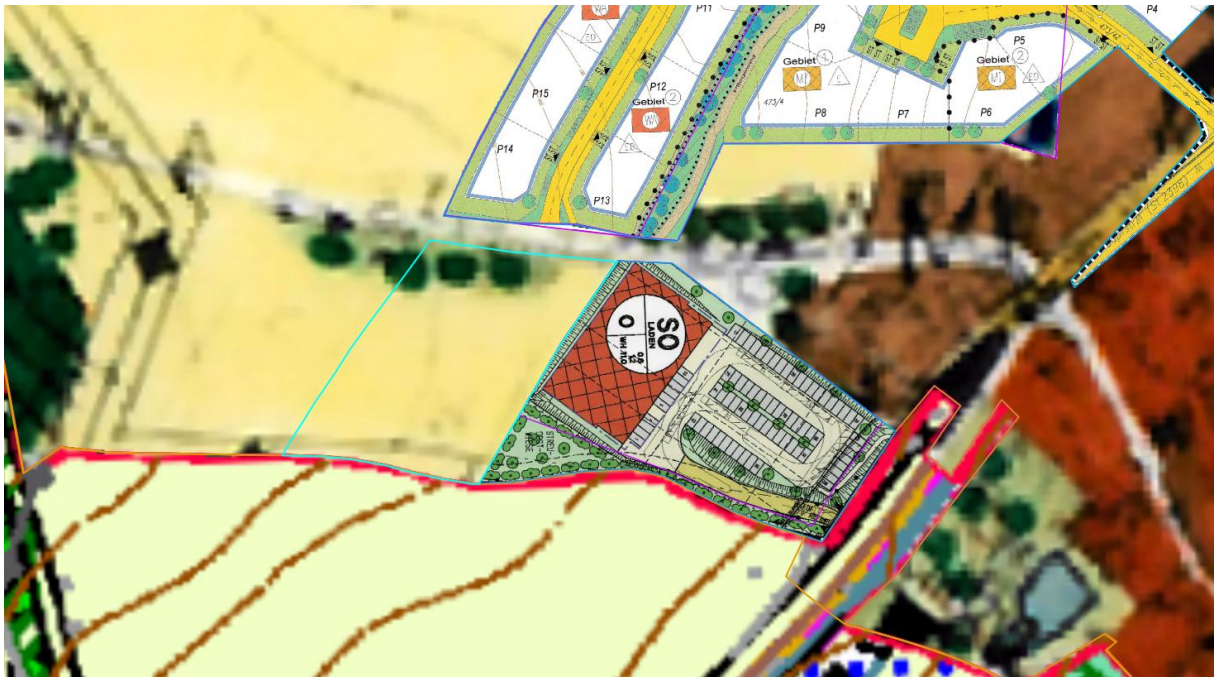


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Bodenwöhr

6. Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern) und der Regionalplanung der Region Oberpfalz (6) liegt die Gemeinde Bodenwöhr im allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf und wird als Grundzentrum ausgewiesen. Gemeinsam mit Bruck i. d. OPf. bildet Bodenwöhr einen zentralen Mehrfachort.

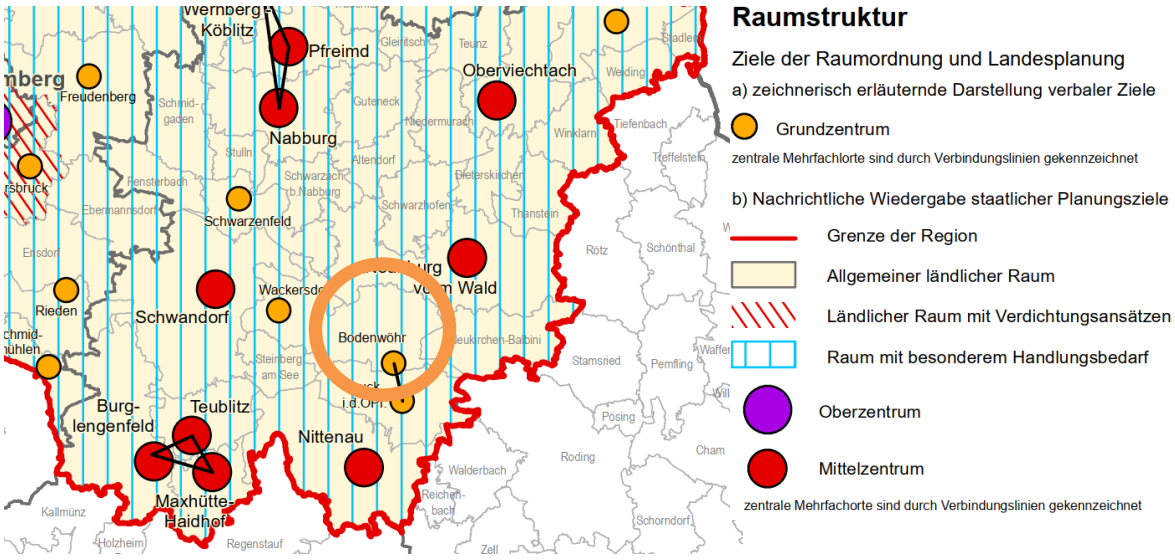


Abbildung 3: Ausschnitt aus Raumstruktur - Regionalplan Oberpfalz-Nord (6)

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

2.1.3 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte

(Z) Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. Höherrangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunterliegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen.

(G) Grundzentren sollen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten.

Bewertung

Der bestehende Markt übernimmt aktuell eine wesentliche Grund- und Nahversorgungsfunktion. Durch den Bebauungsplan soll die bestehende Fläche für ein Ladengebiet erweitert werden wodurch die Versorgung der Bevölkerung im gemeinsamen Nahbereich von Bodenwöhr und Bruck i. d. OPf. langfristig gesichert und zeitgemäß weiterentwickelt werden soll.

2.1.11 Doppel- und Mehrfachorte

(G) Im Ausnahmefall sollen zwei oder mehr Gemeinden als Zentrale Doppel- oder Mehrfachorte festgelegt werden, wenn dies räumlich oder funktional erforderlich ist. Dabei soll eine bestehende oder künftige interkommunale Zusammenarbeit besonders berücksichtigt werden. Die Zentralen Doppel- oder Mehrfachorte sollen den zentralörtlichen Versorgungsauftrag gemeinsam wahrnehmen.

Bewertung

Bodenwöhr und Bruck sollen den zentralörtlichen Versorgungsauftrag gemeinsam wahrnehmen. Die Lage des Marktes unmittelbar an der Gemeindegrenze kann daher positiv als gemeinsamer Versorgungsstandort eingeordnet werden.

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

Bewertung

Die Erweiterung muss bedarfsgerecht dimensioniert sein. Positiv ist, dass ein bestehender Versorgungsstandort weiterentwickelt wird.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.
Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Bewertung

Die Planung knüpft an einen bereits bestehenden Markt an. Damit wird grundsätzlich ein

vorhandener Einzelhandels- und Versorgungsstandort weiterentwickelt, anstatt einen vollständig neuen Standort zu schaffen.

Mit der geplanten Baugebietsausweisung verfolgt die Gemeinde Bodenwöhr unter anderem folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplanes der Region Oberpfalz-Nord (6) (Auszüge aus relevanten Festlegungen, Zielen und Grundsätzen):

A 2.4 (G) Eine verstärkte interkommunale Zusammenarbeit und Abstimmung in gemeinsam berührten Belangen soll die Entwicklung der Region unterstützen. Insbesondere soll eine intensivierte Zusammenarbeit zwischen den Zentralen Orten und Ihren umliegenden Gemeinden angestrebt werden.

Bewertung

Der Änderungsbereich liegt in Bodenwöhr unmittelbar an der Grenze zum Gemeindegebiet Bruck i.d.OPf. Da Bodenwöhr und Bruck i.d.OPf. gemeinsam einen zentralen Ort bilden, ist die Planung nicht nur aus Sicht der Gemeinde Bodenwöhr, sondern auch im Hinblick auf die gemeinsame Versorgungsfunktion beider Gemeinden zu bewerten.

A 3.3 (Z) Die Region ist aufgrund ihrer Randlage und ihrer Einstufung als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (RmbH) besonders zu unterstützen und zu fördern.

Bewertung

Die Planung liegt innerhalb der Region Oberpfalz-Nord und damit im Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Die Sicherung und maßvolle Weiterentwicklung eines bestehenden Nahversorgungsstandortes kann zur Stabilisierung der örtlichen Versorgungsstruktur beitragen. Durch die planungsrechtliche Sicherung und Erweiterung des bestehenden Ladengebietes wird die wohnortnahe Versorgung im gemeinsamen Grundzentrum Bodenwöhr/Bruck i.d.OPf. unterstützt.

A 4.1.1 (Z) Als Grundzentren zur wohnstandortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedarfs der Grundversorgung werden folgende Gemeinden festgelegt. Durch Schrägstrich verbundene Gemeindenamen bezeichnen Doppelgrundzentren:
[…]
Landkreis Schwandorf
Bodenwöhr/Bruck i.d. OPf., Schönsee, Schwarzenfeld, Wackersdorf
[…]

Bewertung

Bodenwöhr und Bruck i.d.OPf. sind im Regionalplan als Doppelgrundzentrum festgelegt. Grundzentren dienen der wohnstandortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedarfs der Grundversorgung. Die Erweiterung des bestehenden Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Ladengebiet“ stärkt die Versorgungsfunktion dieses gemeinsamen Grundzentrums, sofern die Verkaufsflächenentwicklung bedarfsgerecht erfolgt und keine schädlichen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst werden.

A 4.3.1 (G) Die Grundzentren sollen in ihren Versorgungsfunktionen gesichert und weiterentwickelt werden. Dazu sollen sie eng mit den Gemeinden ihres Nahbereichs kooperieren.

Bewertung

Die Planung dient der Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion des gemeinsamen Grundzentrums Bodenwöhr/Bruck i.d.OPf. Durch die Erweiterung eines vorhandenen Ladengebietes kann die bestehende Nahversorgungsstruktur gestärkt werden.

B IV 1.4 (Z) Die Entwicklungsmöglichkeiten bereits ansässiger Wirtschaftsbetriebe sind auch durch die Instrumente der Bauleitplanung sowie durch die Bereitstellung der erforderlichen Infrastrukturausstattung zu sichern.

Bewertung

Die Erweiterung des Sondergebietes dient dazu, die Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden Betriebes bauleitplanerisch zu sichern. Gleichzeitig wird ein bestehender, erschlossener Standort weiterentwickelt, anstatt einen vollständig neuen Einzelhandelsstandort zu begründen.

7. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird das Baugebiet als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Ladengebiet“ ausgewiesen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch Festsetzung einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO), einer höchstzulässigen Baumassenzahl (BMZ) (§ 21 BauNVO) sowie der maximal zulässigen Wandhöhe (§ 18 BauNVO) festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ) und Baumassenzahl (BMZ)

Gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO wird als maximal zulässige GRZ 0,6 festgesetzt.

Der zugelassene Versiegelungsgrad der GRZ liegt damit unter dem Orientierungswert des § 17 BauNVO von 0,8 für ein sonstiges Sondergebiet.

Gemäß § 21 BauNVO wird als maximal zulässige BMZ 2,0 festgesetzt. Die zugelassene bauliche Ausnutzung liegt damit deutlich unter dem Orientierungswert des § 17 BauNVO von 10,0 für ein sonstiges Sondergebiet.

Wandhöhe und Höhenlage

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Die maximal zulässige Wandhöhe wird im Bebauungsplan mit 8,00 m festgesetzt.

Die Wandhöhe wird von der Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses (RFOK EG) bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut gemessen. Ist ein solcher Schnittpunkt nicht vorhanden, ist der obere Abschluss der Außenwand bzw. der Attika maßgebend.

Aufgrund des deutlichen Höhenunterschiedes innerhalb des Plangebietes werden für die Teilbereiche SO 1 und SO 2 jeweils eigene RFOK-Bezugshöhen in m ü. NHN festgesetzt. Dadurch kann die Höhenentwicklung der Gebäude eindeutig bestimmt und zugleich die vorhandene topografische Situation berücksichtigt werden.
Die Festsetzung ermöglicht sowohl die bauliche Weiterentwicklung des bestehenden Marktstandortes als auch eine geordnete Neuerrichtung oder Erweiterung innerhalb der festgesetzten Sondergebietsflächen. Durch die Begrenzung der Wandhöhe und die Festlegung der RFOK-Bezugshöhen wird eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung sichergestellt.

7.3 Bauweise

Für das gesamte Baugebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
Zur Sicherung einer funktionsgerechten Entwicklung des Sondergebietes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen von mehr als 50,00 m sind zulässig, um zusammenhängende Baukörper sowie angemessene Erweiterungs- oder Neubaumöglichkeiten zu ermöglichen.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt. Dadurch wird die Lage der Hauptbaukörper innerhalb des Sondergebietes gesteuert und zugleich ein ausreichender Spielraum für die konkrete Gebäudeanordnung im Rahmen der späteren Objektplanung ermöglicht.

Bauliche Anlagen, die nach geltendem Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind bzw. zugelassen werden können oder die keine eigenen Abstandsflächen auslösen, sollen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Dies betrifft insbesondere untergeordnete bauliche Anlagen und funktional erforderliche Nebenanlagen, die für den Betrieb und die Erschließung des Sondergebietes erforderlich sein können. Die Festsetzung dient einer zweckmäßigen und flexiblen Grundstücksnutzung, ohne die städtebauliche Ordnung der Hauptbaukörper aufzugeben.

Entlang der St 2398 werden die straßenrechtlichen Vorgaben des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes berücksichtigt. In der Planzeichnung werden eine Anbauverbotszone mit einer Breite von 20 m sowie eine Anbaubeschränkungszone mit einer Breite von 40 m dargestellt. Innerhalb dieser Bereiche sind die Anforderungen nach Art. 23 und Art. 24 BayStrWG zu beachten.

Innerhalb der Anbauverbotszone werden im Bereich der St 2398 Stellplätze ausdrücklich zugelassen. Diese Zulassung beschränkt sich auf Stellplätze und dient der funktionsgerechten Nutzung des Sondergebietes sowie der geordneten Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Hochbauliche Anlagen bleiben innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig, soweit keine abweichende Zulassung durch die zuständige Straßenbaubehörde erfolgt.

7.5 Freizuhaltende Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die Festsetzung der Sichtdreiecke dient der Sicherstellung ausreichender Sichtverhältnisse im Bereich der Zufahrten und Einmündungen. Damit soll die Verkehrssicherheit für den fließenden Verkehr sowie für ein- und ausfahrende Fahrzeuge gewährleistet werden.

Eine dauerhafte Freihaltung der Sichtdreiecke ist erforderlich, um Einschränkungen der Sichtbeziehungen durch bauliche Anlagen, Einfriedungen, Bepflanzungen oder sonstige Hin-

dernisse zu vermeiden. Niedrige Bepflanzungen bis maximal 0,80 m über Fahrbahnoberkante können zugelassen werden, da hiervon keine wesentliche Beeinträchtigung der erforderlichen Sichtverhältnisse zu erwarten ist.

7.6 Abgrabungen und Auffüllungen

Die Festsetzungen zu Abgrabungen und Auffüllungen dienen der geordneten Anpassung des Geländes an die geplante Nutzung. Aufgrund der bestehenden Höhenunterschiede sind Geländemodellierungen erforderlich, um Gebäude, Stellplätze, Zufahrten, Anlieferbereiche und Entwässerungsanlagen funktionsgerecht herstellen zu können.

Die Begrenzung auf maximal 2,50 m gegenüber dem bestehenden Gelände stellt sicher, dass notwendige Geländeanpassungen möglich bleiben, übermäßige Eingriffe jedoch vermieden werden. Durch die Vorgaben zu Böschungsneigung und Geländeanschluss an den Grundstücksgrenzen wird eine verträgliche Einbindung in die Umgebung gewährleistet.

7.7 Stützmauern

Die Festsetzungen zu Stützmauern dienen der geordneten Abfangung notwendiger Geländeunterschiede innerhalb des Plangebietes. Sie ermöglichen die Herstellung funktionsgerechter Gebäude-, Stellplatz-, Zufahrts- und Anlieferflächen.

Durch die Höhenbegrenzung auf maximal 1,50 m wird eine städtebaulich verträgliche Geländeabfangung sichergestellt. Die Zulassung bis maximal 2,00 m an Grundstücksgrenzen berücksichtigt besondere Geländesituationen und setzt die schriftliche Zustimmung des unmittelbar angrenzenden Grundstückseigentümers voraus.

Innerhalb der Anbauverbotszone werden Stützmauern ausgeschlossen, um diesen Bereich freizuhalten.

7.8 Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen dienen einer geordneten und einheitlichen Entwicklung des Sondergebietes. Parkplatzüberdachungen werden zugelassen, um eine zweckmäßige Nutzung der Stellplatzflächen zu ermöglichen. Durch die Vorgaben zur offenen Ausführung und zum Ausschluss eigenständiger Nutzungen wird sichergestellt, dass diese Anlagen untergeordnet bleiben.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie werden ausdrücklich zugelassen, um eine nachhaltige Energieerzeugung im Plangebiet zu ermöglichen. Gleichzeitig sind unzumutbare Blendwirkungen auf angrenzende Verkehrsflächen auszuschließen.

Die Regelungen zu Werbeanlagen dienen der städtebaulichen Ordnung und der Vermeidung störender Wirkungen auf die Umgebung und den Verkehr. Durch Höhen-, Flächen- und Beleuchtungsbeschränkungen wird eine verträgliche Einbindung der Werbeanlagen gewährleistet.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung sichern eine einheitliche Bauform und begrenzen die Höhenentwicklung der Gebäude. Die verpflichtende Dachbegrünung dient der Verbesserung des Kleinklimas, der Rückhaltung von Niederschlagswasser und der gestalterischen Einbindung der Baukörper.

7.9 Einfriedungen

Die Festsetzungen zu Einfriedungen dienen einer geordneten und zurückhaltenden Grundstücksabgrenzung. Durch die Beschränkung auf die nordöstliche Grundstücksgrenze wird eine Einfriedung nur dort zugelassen, wo sie funktional erforderlich ist.

Die Begrenzung der Zaunhöhe sowie der Ausschluss geschlossener Einfriedungen vermeiden eine abschirmende Wirkung gegenüber der Umgebung. Der Mindestabstand zur Geländeoberfläche dient der Durchlässigkeit für Kleintiere.

8. Verkehrstechnische Erschließung

Die östlichen Teilflächen des Plangebietes sind bereits bebaut und werden über die St 2398 verkehrstechnisch erschlossen. Die bestehende Zufahrt soll weiterhin aufrechterhalten und für die künftige Nutzung gesichert werden.

Für die westliche Erweiterungsfläche wird ein Ein- und Ausfahrtsbereich festgelegt, über den die Anbindung an den Wirtskellerweg erfolgen soll. Dadurch wird eine geordnete Erschließung der zusätzlichen Flächen ermöglicht.

Die innere Aufteilung der Stellplatzflächen sowie die konkrete Verkehrsführung innerhalb des Plangebietes werden nicht abschließend festgesetzt. Hierdurch bleibt im Rahmen der späteren Objektplanung ausreichend Flexibilität für eine funktionsgerechte Anordnung der Stellplätze, Fahrgassen, Anlieferbereiche und sonstigen Verkehrsflächen.

9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist aufgrund der bereits bestehenden Nutzung grundsätzlich gesichert. Der vorhandene Markt ist bereits an die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen, insbesondere Wasser- und Löschwasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Stromversorgung sowie Müllentsorgung, angebunden.

Im Zuge der Erweiterung bzw. Neuordnung des Standortes sind die bestehenden Anschlüsse und Kapazitäten bedarfsgerecht zu prüfen und bei Erfordernis anzupassen. Die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung kann damit weiterhin sichergestellt werden.

10. Grünordnung

Im Folgenden wird das grünordnerische Konzept zusammenfassend erläutert und begründet. Zu den detaillierten Regelungen bei den einzelnen Maßnahmen siehe die Festsetzungen zur Grünordnung.

Trotz der zwangsläufig erforderlichen Überbauung und Versiegelung sowie der bereits vollständig veränderten Böden 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 vorhandene Bodenaufbau zu erhalten, soweit nicht ein Bodenaustausch erforderlich ist. Insbesondere hier sind auch Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen zu vermeiden.

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 Eingrünung des Sondergebiets sicherzustellen, sind im Norden und Osten zur Verbesserung der unmittelbaren örtlichen Einbindung Baum- und Strauchpflanzungen durchzuführen. Auch die festgesetzten Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen (mesophile Hecke an der West- und Südwestseite) dient im Wesentlichen auch der Einbindung des Bauvorhabens in die umgebende Landschafs (siehe unter 11.).

Damit wird in dem Sondergebiet mit der zu erwartenden, relativ dichten Bebauung und Versiegelung ein Mindestmaß an Durch- und Eingrünung gewährleistet, wobei das Gebiet insbesondere im Norden und Osten bereits von vornherein durch umliegende Gehölzbestände in die umgebende Landschaft eingebunden ist, so dass eine Wahrnehmbarkeit aus weiter Entfernung nicht gegeben ist.

Die im Zuge des Bauvorhabens geplanten Grünflächen (und Ausgleichs-/Ersatzflächen innerhalb des Geltungsbereichs) erfüllen eine Reihe ökologischer und ortsgestalterisch-ästhetischer Funktionen:

- Sicherung eines hinsichtlich des Landschafts- und Ortsbildes und allgemein wohlfahrtswirksamen Grünflächenanteils im Sondergebiet (Einkaufsmarkt)
- visuelle Einbindung und landschaftliche Einbindung der Baukörper in die örtliche Situation, damit Minimierung bzw. Minderung von Eingriffen in das Landschaftsbild
- Verbesserung des Siedlungsklimas
- ggf. in gewissem Umfang Rückhalte- (bzw. Versickerungs)fläche für im Sondergebiet anfallendes Oberflächenwasser; Beitrag zu einer gewissen Aufrechterhaltung der Grundwasserneubildung im Gebiet
- Beitrag zur Minderung von Lärm, Staub, Schadstoffen etc.
- Minderung bzw. Minimierung von Eingriffen in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren; zusätzlich Verbesserung des Lebensraumangebots insbesondere für Gehölzbewohner
- Verminderung der Barrierewirkungen hinsichtlich des Ausbreitungs- und Wanderungsvermögens von Pflanzen und Tieren

Stein- oder Schottergärten sind nicht zulässig. Es ist auf allen Grünflächen ein Bodenaufbau mit Oberboden vorzusehen. Folien o.ä. sind nicht zulässig.
Es ist zwingend auf eine insektenfreundliche Beleuchtung zu achten. Der Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung des StMUV (2020) gibt hierzu die fachlichen Vorgaben. Die Vorgaben des Art. 11a BayNatSchG sind zu beachten.
Darüber hinaus sind Vorkehrungen gegen Vogelschlag an Glasflächen zu treffen. Die Broschüre „Vogelschlag an Glasscheiben“ des Bay. Landesamtes für Umwelt gibt hierzu die fachlichen Hinweise.

11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Eingriffsbilanzierung (siehe Umweltbericht Teil B) ergibt einen Kompensationsbedarf von 7.713 Wertpunkten (WP). Wie in den grünordnerischen Festsetzungen geregelt (Nr. 10 der textlichen Festsetzungen), wird der überwiegende Teil des Kompensationsbedarfs innerhalb

des Geltungsbereichs durch Pflanzung einer mesophilen Hecke im Südwesten und Westen nachgewiesen. Eine Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs ist nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ möglich (siehe u.a. S. 27, 2. Abbildung). Es muss gewährleistet sein, dass die Heckenpflanzung tatsächlich die Lebensraumqualität einer mesophilen Hecke erreichen kann. Die entsprechenden Vorgaben der textlichen Festsetzungen sind demnach konsequent zu beachten.
Der übrige, in geringem Umfang noch erforderliche Ausgleich, wird extern auf Flur-Nr. 312 der Gemarkung Erzhäuser nachgewiesen. Die Ausgleichs-/Ersatzfläche war Teil des Ausgleichskonzepts für den Bebauungsplan „Sonder-/Gewerbegebiet Naherholung südlich der Neunburger Straße“ der Gemeinde Bodenwöhr. Der Bebauungsplan wird aufgehoben, so dass die dort vorgesehenen (und bereits abgestimmten) Kompensationsmaßnahmen für vorliegendes Eingriffsvorhaben herangezogen werden können (kleine Teilfläche von 124 m²). Auch hier sind alle Vorgaben der textlichen Festsetzungen zu beachten.

12. Denkmalschutz

Für gegebenenfalls zu Tage tretende Bodendenkmäler gilt die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG. Funde sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Umweltbericht

Anlage 2: Bestandsplan

Fassung vom 24.09.2026

Preihsl und Schwan
Beraten + Planen GmbH
Kreuzbergweg 1 A
93133 Burglengenfeld



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

Der Gemeinderat hat am …… die obige Begründung in der Fassung vom …….. zum Bebauungsplan „Einzelhandel am Wirtskellerweg“ in der Fassung vom …….. beschlossen.

Bodenwöhr, ……..

GEMEINDE BODENWÖHR

_____

Georg Hoffmann
Erster Bürgermeister