32. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Bodenwöhr

„Einzelhandel am Wirtskellerweg“

Teil A Begründung

Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bodenwöhr für das Baugebiet „Einzelhandel am Wirtskellerweg“

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 6
Anlagenverzeichnis 10

1. Anlass und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

Anlass der Flächennutzungsplanänderung ist die geplante Weiterentwicklung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes. Der bereits bebaute östliche Teilbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Sondergebiet dargestellt. Die westlich angrenzende Erweiterungsfläche ist bislang als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen und soll künftig in die Standortentwicklung einbezogen werden.

Ziel der Änderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu schaffen und die Darstellung der westlichen Erweiterungsfläche an die beabsichtigte Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ladengebiet“ anzupassen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll die langfristige Sicherung und geordnete Weiterentwicklung des bestehenden Versorgungsstandortes ermöglicht werden. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Dadurch werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes und die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufeinander abgestimmt.

2. Beschreibung des Änderungsgebietes

2.1 Lage und Bestandssituation

Die Gemeinde Bodenwöhr liegt im Landkreis Schwandorf, etwa 16 km östlich der Großen Kreisstadt Schwandorf. Der Änderungsbereich befindet sich im südlichen Gemeindegebiet, unmittelbar an der Gemeindegrenze zur Gemeinde Bruck i. d. OPf. sowie westlich der Staatsstraße St 2398.

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke Fl. Nrn. 473/38, 473/45, 475/1 und 476, jeweils Gemarkung Bodenwöhr. Der östliche Teilbereich ist bereits baulich durch den bestehenden Einzelhandelsstandort geprägt. Die westlich angrenzenden Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und sollen im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung in die künftige Sondergebietsdarstellung einbezogen werden.

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.

2.2 Natürliche Grundlagen

Geländeverhältnisse

Das Gelände weist ein Gefälle von Süden nach Norden von ca. 1,20 m auf. Von Westen nach Osten fällt das Gelände insgesamt um ca. 10,90 m ab, wobei im mittleren Bereich ein deutlicher Höhensprung von etwa 6,00 m besteht.

Denkmalschutz

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Biotope

Im Planbereich selbst befindet sich kein Biotop. Das Nächste Biotop befindet sich ca. 10 m nördlich des Plangebietes.

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 städtebauliche Weiterentwicklung des bestehenden Einzelhandelsstandortes planungsrechtlich vor.

Entsprechend dem Ziel und Zweck des parallel aufgestellten Bebauungsplanes wird die westliche Erweiterungsfläche künftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ladengebiet“ dargestellt. Der bereits bebaute östliche Teilbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Sondergebiet ausgewiesen und wird in seiner bestehenden Nutzungsstruktur fortgeführt.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Voraussetzungen geschaffen, den bestehenden Standort geordnet zu erweitern und die für die künftige Nutzung erforderlichen Flächen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung darzustellen. Die konkrete Steuerung der baulichen Nutzung, insbesondere hinsichtlich überbaubarer Grundstücksflächen, Maß der baulichen Nutzung, Erschließung, Gestaltung und Grünordnung, erfolgt im parallel aufgestellten Bebauungsplan.

3.2 Vorhandene Nutzung

Der bereits bebaute östliche Teilbereich des Änderungsbereiches wird derzeit als Einzelhandelsstandort genutzt und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Sondergebiet dargestellt.

Die westliche Erweiterungsfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

3.3 Verkehr / Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des bestehenden Standortes erfolgt über die Staatsstraße St 2398. Diese bestehende Anbindung soll weiterhin genutzt werden.

Für die westliche Erweiterungsfläche ist eine zusätzliche Anbindung über den Wirtskellerweg vorgesehen. Die konkrete innere Verkehrsführung sowie die Anordnung der Stellplatz- und Anlieferflächen werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan bzw. in der nachfolgenden Objektplanung konkretisiert.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches ist durch die bestehende Nutzung grundsätzlich bereits gesichert. Der vorhandene Einzelhandelsstandort ist an die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen, insbesondere Wasser, Abwasser, Energieversorgung und Telekommunikation, angebunden.

4. Einordnung der Planung in die Ziele 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.

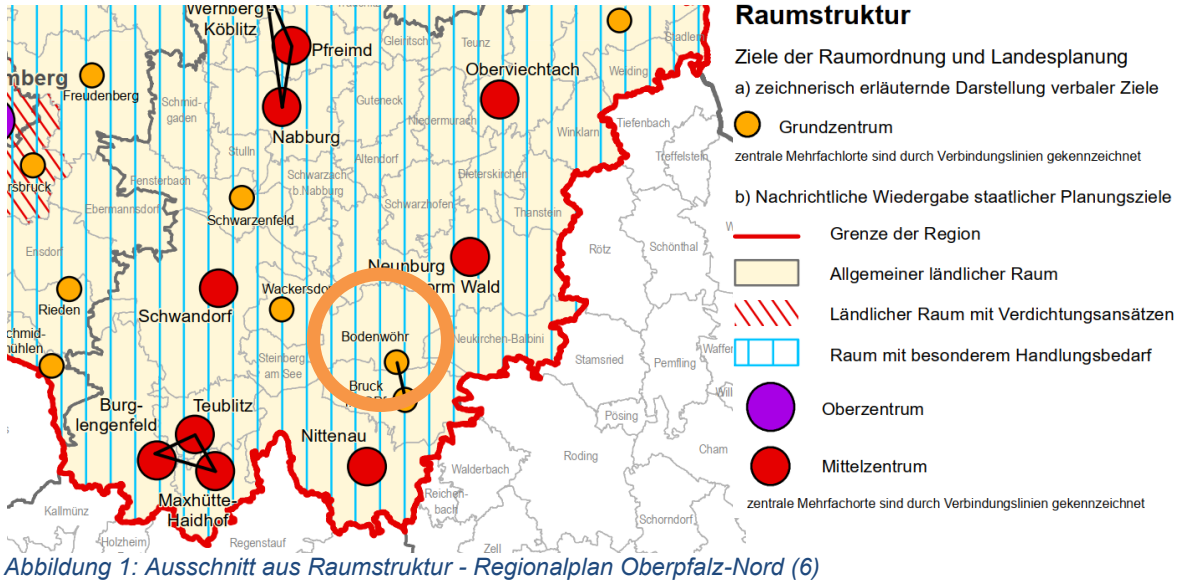


Abbildung 1: Ausschnitt aus Raumstruktur - Regionalplan Oberpfalz-Nord (6)

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. Die Planung sollte jedoch mit der Gemeinde Bruck abgestimmt und die Versorgungsfunktion für beide Gemeinden dargestellt 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.

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Umweltbericht

Fassung vom 29.10.2026

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 ……..……. zur 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bodenwöhr für das Baugebiet „Einzelhandel am Wirtskellerweg“ in der Fassung vom ……. beschlossen.

Bodenwöhr, ……..

GEMEINDE BODENWÖHR

_____

Georg Hoffmann
Erster Bürgermeister