

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
der Gemeinde Bodenwöhr**

für das Baugebiet

„Wohnen an der Schwandner Höhe“

Teil C Begründung

Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Bodenwöhr, „Wohnen an der Schwandner Höhe“

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.....	5
7.	Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	7
7.1	Art der baulichen Nutzung	7
7.2	Maß der baulichen Nutzung	8
7.3	Maximale Anzahl von Wohneinheiten	9
7.4	Bauweise	9
7.5	Überbaubare Grundstücksflächen	9
7.6	Freizuhaltende Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB	10
7.7	Garagen/Stellplätze	11
7.8	Stützmauer	11
7.9	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	12
7.10	Freileitungen.....	12
7.11	Gestaltung der baulichen Anlagen	12
7.12	Einfriedungen	13
8.	Verkehrstechnische Erschließung.....	13
9.	Ver- und Entsorgung.....	14
10.	Grünordnung	15
11.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	15
12.	Denkmalschutz	15
	Anlagenverzeichnis	16

1. Planungsrechtliche Situation

Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung hat der Gemeinderat Bodenwöhr in seiner Sitzung vom 30.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen an der Schwandner Höhe“ 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 westlichen Bereich der Gemeinde Bodenwöhr, im Ortsteil Altenschwand.

Das Plangebiet befindet sich im Anschluss von bereits bestehenden Misch- und Dorfgebieten mit überwiegender Wohnnutzung und wurde landwirtschaftlich genutzt.

Der Umgriff des Plangebiets ergibt sich aus dem folgenden Lageplan und umfasst die Flurnummern (Fl. Nr.) 93 sowie Teilflächen der Fl. Nr. 101, jeweils Gemarkung Altenschwand.



Abbildung 1: Luftbild der Gemeinde Bodenwöhr, OT Altenschwand (Auszug Bayernatlas)

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.

Das Plangebiet grenzt sich wie folgt ab:

- im Westen durch die Mappenberger Straße sowie landwirtschaftlich genutzter Flächen
- im Norden durch bestehende, überwiegend zum Wohnen genutzte, Bebauung
- im Osten durch ebenfalls bestehende Bebauung sowie landwirtschaftlich genutzter Flächen
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

Zur natur- und artenschutzrechtlichen Bestandssituation und sonstiger Umweltbelange ist auf die Aussagen im Umweltbericht der landimpuls – Gesellschaft für regionale Entwicklung mbH in der Fassung vom 31.10.2024 zu verweisen (Anlage).

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Auf dem Plangebiet soll in Anbindung an die bestehende Bebauung eine neue Ortsabrundung durch ein Allgemeines Wohngebiet mit Einzelhausbebauung geschaffen werden

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

Durch die Bereitschaft der Grundstückseigentümer, diese Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung bereitzustellen, besteht die Möglichkeit, einen Beitrag zur Deckung des Bedarfes an Wohnbauland zu leisten. Die Ausweisung des Baugebietes stellt daher eine erforderliche Weiterentwicklung der Gemeinde Bodenwöhr und seiner Ortsteile dar, um der Nachfrage von Bauwilligen entgegenzutreten.

Die **städtebaulichen Kennziffern:**

Größe des Bebauungsplangebietes:	0,7279 ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	0,1096 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	0,0060 ha
Öffentliche Grünfläche:	0,0340 ha
Baulandfläche:	0,5783 ha

4. Verfahren

Der Bebauungsplan „Wohnen an der Schwandner Höhe“ wird als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die auszuweisende Fläche ist im bestehenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Bodenwöhr als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Da das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

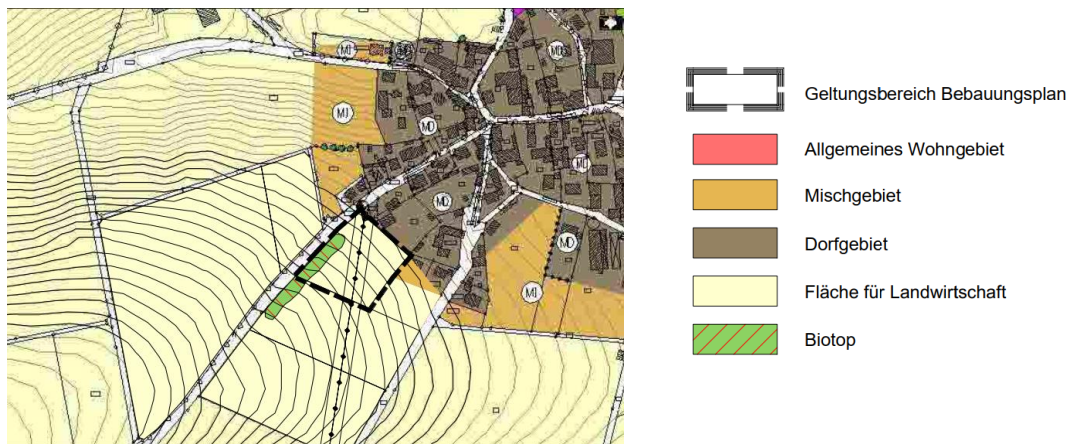


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan mit Legende

6. Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen 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.

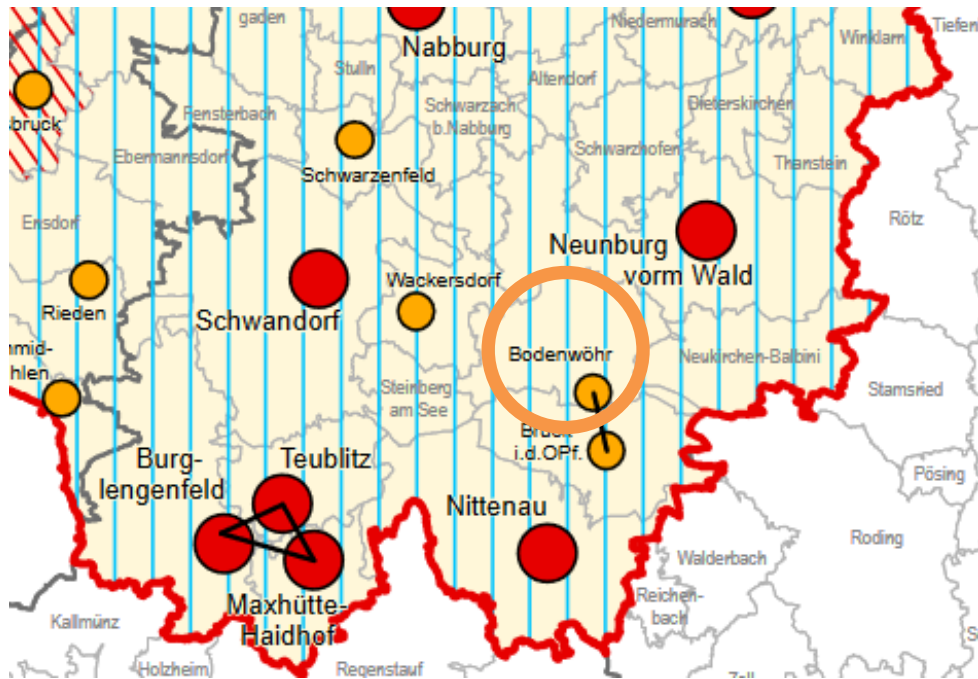


Abbildung 3: Ausschnitt aus Raumstruktur - Regionalplan Oberpfalz-Nord (6)

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.

7. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Um den bestehenden Gebietscharakter nicht zu stören, werden die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 - 5 BauNVO ausgeschlossen. Lediglich die Ausnahme gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 „sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe“ werden als vertretbar angesehen und können bei Bedarf genehmigt werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch Festsetzung einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO), einer höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 Abs. 2 BauNVO) und der maximal zulässigen Wandhöhe (WH) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO) geregelt.

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO wird als maximal zulässige GRZ (GRZ I) in Quartier A und B mit 0,40 festgesetzt (GRZ I). Der zugelassene Versiegelungsgrad der GRZ entspricht damit dem Orientierungswert des § 17 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet.

Die festgesetzte GRZ kann durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt maximal 0,6 (GRZ II) überschritten werden. Die Überschreitungsmöglichkeit ermöglicht hauptsächlich die sinnvolle Anordnung der Stellplätze auf den Grundstücken.

Gemäß § 20 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 BauNVO wird als maximal zulässige GFZ in Quartier A und B mit 1,2 festgesetzt. Die zugelassene bauliche Ausnutzung entspricht damit ebenfalls dem Orientierungswert des § 17 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet.

Vollgeschosse, Wandhöhe und Höhenlage

In Quartier A wird gemäß § 18 Abs.1 BauNVO die maximal zulässige Wandhöhe mit 7,50 m festgesetzt. Dies orientiert sich in Anbetracht der Wandhöhe an die bestehende Bebauung in unmittelbarer Umgebung.

In Quartier B wird gemäß § 18 Abs.1 BauNVO die maximal zulässige Wandhöhe mit 9,00 m festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus mit großzügigen Wohnungen. Durch die Begrenzung der Wandhöhe wird parallel darauf geachtet, dass die Bebauung nicht übernatürlich groß erscheint und sich somit besser in das Ortsbild einfügt.

Die Wandhöhe ist die Höhe gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt (unterer Bezugspunkt) bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder, wenn ein solcher nicht vorhanden ist, bis zum obersten Abschluss der Wand (Attika) (oberer Bezugspunkt).

Der untere Bezugspunkt wird dabei unter Berücksichtigung der Erschließungsplanung jeweils abhängig von der Bebauung der einzelnen Parzellen festgesetzt.

Die Höhenfestsetzungen sichern neben der städtebaulichen Ordnung, in welchem die nachbarschaftlichen Belange gleichsam mitberücksichtigt werden, zudem auch ein angemessenes Ortsbild. Die Bebauung fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen in den Rahmen der umgebenden Wohnbebauung ein.

In Quartier A wird die maximal zulässige Zahl an Vollgeschossen mit II festgesetzt. Dies wurde gewählt, um die umliegende, bestehende Wohnbebauung aufzugreifen und die neue Bebauung ins Ortsbild einzufügen.

In Quartier B wurde die maximal zulässige Zahl an Vollgeschossen mit III festgesetzt. Dies wurde gewählt, da hier raum geschaffen werden soll, ein Mehrfamilienhaus in ausreichender Größe unterzubringen.

7.3 Maximale Anzahl von Wohneinheiten

Damit sich das Plangebiet in das ländliche Bild des Ortsteiles Altschwand einfügt, ist in Wohngebäuden je angefangenen 350 m² Grundstücksfläche lediglich eine Wohneinheit zulässig.

In Quartier B hingegen ist eine Wohneinheit je angefangenen 200 m² Grundstücksfläche zugelassen. Dies ergibt sich aus dem Gedanken, ein Mehrfamilienhaus errichten zu können.

Wohngebäude im Sinne der Festsetzung ist jedes Einzelhaus.

Da sich das Plangebiet in ländlicher Umgebung befindet, zielt die Regulierung der Wohneinheiten in Verbindung mit den großzügigeren Grundstücksgrößen auf eine vorwiegend lockere Bebauung ab, welche sich an die umliegende Bebauung anpasst.

7.4 Bauweise

Für das gesamte Baugebiet wurde die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit einer Einzelhausbebauung festgesetzt. Die Bauweise greift ebenso wie die festgesetzten Hausformen die weit überwiegende Art der vorhandenen Umgebungsbebauung auf, so dass sich die Bebauung auch insoweit optisch in das Gesamtbild der Umgebungsbebauung einfügt.

7.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in der Planzeichnung festgesetzt. Die weitreichenden Baugrenzen sollen eine flexible

Anordnung der Gebäude in den zukünftigen Grundstücken ermöglichen. Gleichzeitig sind Baugrenzen jedoch grundsätzlich mit einem Abstand von 3,00 m, wie in der Planzeichnung dargestellt, festgesetzt, was dem Mindestabstand der Abstandsfläche gemäß Bayerischer Bauordnung entspricht. Weiter wird die Lage der Gebäude durch die Vorgabe zur Einhaltung der Abstandsflächenvorgaben gemäß der BayBO eingeschränkt.

Im südlichen Bereich des Plangebiets entlang des Grünstreifens wurde die Baugrenze auf einen Abstand von 1,00 m verringert, um den Bauwerbern die größtmögliche Planungsfreiheit zu bieten, sofern auch hier die Abstandsflächenvorgaben gemäß BayBO eingehalten sind. Da der Grünstreifen als Trenngrün zum Außenbereich vorgesehen ist wird dieser als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Gemäß Art. 6 Abs. 2 BayBO dürfen Abstandsflächen auf öffentlichen Grünflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.

Bauliche Anlagen sind, sofern diese durch das geltende Landesrecht (BayBO) in den Abstandsflächen zulässig sind bzw. zugelassen werden können, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies dient vorrangig dazu den ruhenden Verkehr auf den zukünftigen Grundstücken sinnvoll unterzubringen. Garagen, Carports und oberirdische Stellplätze haben dabei die üblichen gesetzlichen Vorgaben (Abstandsflächen etc.) zu beachten. Ebenso ermöglicht es den Bauwerbern bauliche Nebenanlagen, wie z. B. Terrassen, mit größtmöglichem Freiraum in Bezug auf Belüftung und Ausrichtung anzuordnen.

Ebenerdige Terrassen, die bis zu 0,75 m über Gelände liegen, fügen sich in die Umgebung ein und haben keine wesentlichen Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke. Sie gelten daher nicht als abstandsflächenrelevante bauliche Anlagen.

Terrassen, die über 0,75 m über dem bestehenden Geländeniveau liegen, können jedoch eine ähnliche Wirkung wie Gebäude entfalten, insbesondere in Bezug auf Einsichtsmöglichkeiten und Störungen der Privatsphäre benachbarter Grundstücke. Um nachbarrechtliche Konflikte zu vermeiden, müssen sie deshalb die vorgeschriebenen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einhalten.

Maßgeblich für die Höhenbestimmung ist das natürliche Gelände vor Errichtung der Terrasse. Künstliche Aufschüttungen zur Erhöhung des Geländeniveaus dürfen nicht zur Umgehung der Abstandsflächenregelung genutzt werden und bleiben daher unberücksichtigt.

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

Um die Verkehrssicherheit von allen Verkehrsteilnehmern von ein und ausfahrenden Fahrzeugen in die bestehende Mappenberger Straße zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass an den

Einmündungspunkten der Erschließungsstraße in die Mappenberger Straße die Flächen der Mindestsichtfelder (sog. Sichtdreiecke) von sämtlichen Sichthindernissen freigehalten werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB). Innerhalb dieser Sichtdreiecke dürfen nur Einfriedungen und Bepflanzungen bis zu einer Höhe von 80 cm errichtet werden.

An der nördlichen Einmündung befindet sich eine erhaltenswerte Stiel-Eiche. Sollte sich diese innerhalb der Sichtdreiecke befinden, muss diese nicht entsprechend der Festsetzung zugeschnitten werden.

7.7 Garagen/Stellplätze

Um ausreichend Stellplätze für Anwohner wie auch Besucher zu schaffen, wurden 2 Stellplätze je Wohneinheit für Quartier A und 1,5 Stellplätze je Wohneinheit für Quartier B festgesetzt. Im Vergleich zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) entspricht dies einer höheren Anzahl an benötigten Stellplätzen pro Wohneinheit.

Aufgrund der ländlichen Lage des Plangebiet ist pro Wohneinheit ein höherer Motorisierungsgrad vorhanden, da die öffentlichen Verkehrswege außerhalb der urbanen Gebiete meist schlechter ausgebaut bzw. frequentiert sind. Zusätzlich soll durch die zur GaStellV abweichende Festsetzung ein Großteil des ruhenden Verkehrs auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht werden, um ein Zuparken der öffentlichen Verkehrsfläche zu vermeiden und somit die Verkehrssicherheit zu erhöhen.

Die Anzahl der geforderten Stellplätze im Quartier B wurde in Vergleich zum Quartier A reduziert, da durch die Mehrfamilienhausbebauung kleinere Wohneinheiten entstehen. Zudem wurde auf die Ausweisung separater Besucherstellplätze verzichtet, da im Baugebiet bereits genügend öffentliche Stellplätze vorgesehen sind.

Um genügend Bewegungsraum vor den Garagen/Carports zu schaffen sowie um den Verkehrsfluss nicht zu beeinträchtigen, müssen die Garagen/Carports einen Zufahrtsbereich von mind. 6,00 m Länge haben. Dieser Bereich kann jedoch beim Stellplatznachweis als Stellplatz angerechnet werden.

7.8 Stützmauer

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. Um eine sinnvolle Bebauung der einzelnen zukünftigen Bauparzellen und der Erschließung zu ermöglichen, sind Stützmauern zur Regulierung des Geländes bis 1,00 m über dem natürlichen Gelände zugelassen.

7.9 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Festsetzung dient der Gelände- und Landschaftsanpassung sowie der Vermeidung abrupter Höhenunterschiede zwischen benachbarten Grundstücken. Durch den stufenlosen Anschluss an das natürliche oder von der Baugenehmigungsbehörde festgesetzte Gelände wird sichergestellt, dass keine unverträglichen Geländeänderungen entstehen, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen oder zu Problemen mit Oberflächenwasserabfluss und Stabilität führen könnten.

Zudem trägt die Regelung zur sozialverträglichen Nachbarschaft bei, indem plötzliche Geländesprünge und damit verbundene Konflikte hinsichtlich Einsicht, Verschattung oder Entwässerung vermieden werden.

7.10 Freileitungen

Da unter Freileitungen Bebauungen und Bepflanzungen nur eingeschränkt möglich sind und zum Schutz der Anwohner, sind Freileitungen im gesamten Baugebiet nicht zulässig.

7.11 Gestaltung der baulichen Anlagen

Das Plangebiet befindet sich auf einer Fläche, die eine Ortsabrundung des Ortsteiles Altschwand in Bodenwöhr darstellt. Die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO) wurden so gewählt, dass sich die geplante Bebauung aus städtebaulicher Sicht sinnvoll in die angrenzende Umgebung einbinden lässt.

Um den Charakter eines allgemeinen Wohngebiets beibehalten zu können sind Anlagen zur solaren Strahlungsenergie ausschließlich auf den Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude zulässig. Freistehende Anlagen sind aufgrund des notwendigen Platzbedarfs nicht zulässig, da es das Erscheinungsbild der Bebauung optisch verändern würde und somit den Charakter eines Wohngebiets verlieren würde.

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wurde ausschließlich auf den Erdgeschossbereich mit einer maximalen Ansichtsfläche von 0,50 m² bzw. straßenseitig auf 0,25 m² beschränkt. Somit wird verhindert, dass die Nachbarbebauungen störend beeinflusst werden.

Hinsichtlich des Artenschutzes sowie des Schutzes der Verkehrsteilnehmer wurden Festsetzungen getroffen, welche Außenbeleuchtungsanlagen entsprechend einschränken. So

wurde zum Beispiel Festgesetzt, Insektenfreundliche Beleuchtungen zu verwenden oder Wechsel- bzw. Blinklicht verboten.

Die Festsetzung zur Beleuchtung von Werbeanlagen dient dem Schutz der Wohnruhe im Allgemeinen Wohngebiet sowie der Verkehrssicherheit. Durch die Begrenzung der Lichtemissionen wird verhindert, dass Anwohner durch übermäßige oder ungünstig ausgerichtete Beleuchtung beeinträchtigt werden. Gleichzeitig soll sichergestellt werden, dass Verkehrsteilnehmer nicht geblendet oder abgelenkt werden.

Die Beschränkung auf zielgerichtete Beleuchtung verhindert zudem eine übermäßige Ausleuchtung durch großflächige Scheinwerfer oder Strahler, wodurch unerwünschte Lichtimmissionen auf benachbarte Grundstücke und in den Nachthimmel reduziert werden. Die Regelung trägt somit zur Wahrung des Gebietscharakters eines Allgemeinen Wohngebiets und zur Minimierung von Lichtverschmutzung bei.

Zink- oder Kupferbleche geben bei Regen die Elemente Zn, Cd, Hg, Cu und As ab, welche für alle Lebewesen giftig sind. Aus diesem Grund sind unbeschichtete Metalle aus Blei, Kupfer oder Zink als Dacheindeckung nicht zulässig.

7.12 Einfriedungen

Auch hier wird mit der Begrenzung der offenen Zäune auf eine Maximalhöhe von 1,20 m über dem künftigen Gelände zu einer luftigen Bebauungsoptik beigetragen. Damit sich Kleintiere ungehindert vorbewegen können und in ihrem Wanderverhalten nicht eingeschränkt werden sind durchgehende Zaunsockel zu vermeiden. Ausgenommen davon sind Bereiche in diesen Zaunsockel zur Wasserführung unerlässlich sind. Die maximale Höhe der Sockel ist mit 25 cm festgesetzt.

8. Verkehrstechnische Erschließung

Das Plangebiet wird über eine Ringstraße an die Mappenberger Straße angebunden.

Bei der Platzierung der Zu-/Ausfahrten wurde darauf geachtet, möglichst schonend mit dem bestehenden Bewuchs (Biotop) umzugehen. Bei der Planung der Erschließung wurden daher alte ökologisch, wertvolle Bäume berücksichtigt und die Lage der Straße entsprechend angepasst.

Die zwei Zu- und Ausfahrten tragen zu einem verbesserten Verkehrsfluss bei, wodurch unter anderem eine bessere Befahrbarkeit für Rettungskräfte etc. gewährleistet ist.

9. Ver- und Entsorgung

Wasser- und Löschwasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das gemeindliche Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Bodenwöhr.

Abwasserbeseitigung Schmutzwasser

In Bereich der bestehenden Bebauung sowie im Plangebiet erfolgt die Entwässerung im Trennsystem.

Die Reinigung der Schmutzwässer erfolgt in der Verbandskläranlage des Abwasserzweckverbandes im Sulzbachtal, Nittenau.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird über einen im Plangebiet neu zu errichtenden Regenwasserkanal in den bestehenden Regenwasserkanal außerhalb des Plangebietes eingeleitet.

Da der Boden nicht sickertfähig ist (siehe Anlage 3), ist das anfallende Regenwasser in den geplanten Regenwasserkanal abzuleiten. Die Dimensionierung des Kanals sowie eine eventuell notwendige gedrosselte Einleitung sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu überprüfen.

Im Zuge der Erschließungsmaßnahme wird die Niederschlagswasser-Thematik mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden im Detail abgestimmt.

Müllbeseitigung:

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist durch private Abfuhrunternehmen und Beseitigung auf Landkreisebene gewährleistet.

Energieversorgung:

Das Baugebiet wird über das bestehende Netz des Bayernwerks mit Strom versorgt.

Telekommunikation:

Die Versorgung des Wohngebietes mit Telekommunikationsanlagen erfolgt ebenso über das bereits vorhandene Netz in der angrenzenden Straße.

10. Grünordnung

Durch die grünordnerischen Festsetzungen soll die geplante Bebauung in das Landschaftsbild eingebunden werden und der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Es wird eine öffentliche Grünfläche in einer Breite von 3 m an der südlichen Planungsgrenze festgesetzt. Sie ist mit gebietseigenen Gehölzen (3 südostdeutsches Hügel- und Bergland) zu bepflanzen. Sie stellt die Nahtstelle zwischen der offenen Feldflur und dem Siedlungsrand dar. Die Lage der Zufahrten zu dem Plangebiet wurden so gewählt, dass der Eingriff in die bestehenden Gehölzstrukturen minimiert werden kann. Die an der nördlichen Zufahrt gelegene dominante Stil-Eiche soll erhalten werden. Der Eingriff in die Gehölzstruktur aufgrund der südlichen Zufahrt erfolgt in einen mit Sukzessionsgebüsch (v.a. Zitterpappel) bestehenden Bereich. Im Quartier B wird festgelegt, dass die Garagen, Stellplätze an der Westseite positioniert werden, um den Eingriff in den Wurzelbereich und den Gesamtbestand des Gehölzgürtels aufgrund der geringeren Baumasse im Vergleich zu einem Wohngebäude möglichst gering zu halten. Auf die Einhaltung der Baugrenzen und die Anforderungen der DIN 1890 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist an der westlichen Plangrenze ein besonderes Eigenmerk zu legen.

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen und gärtnerisch zu begrünen oder zu bepflanzen, artentsprechend zu pflegen und zu unterhalten, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Die natürliche Geländeoberfläche ist soweit möglich zu erhalten.

11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf werden außerhalb des Bebauungsplans externe Ausgleichsflächen im Eigentum des Vorhabenträgers festgesetzt. Für die Flächen wurde ein naturschutzfachliches Ausgleichskonzept erstellt (landimpuls GmbH). Die Ausgleichsflächen sind gemäß Ausgleichskonzept herzustellen und zu pflegen. Das Ausgleichskonzept ist als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt und zwingend umzusetzen. Das Ausgleichskonzept ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und wird Bestandteil des Bebauungsplans.

12. Denkmalschutz

Für gegebenenfalls zu Tage tretende Bodendenkmäler besteht entsprechend Art. 8 Abs. 1 - 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) eine Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

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.

Anlage 3: Baugrunduntersuchung des Ingenieurbüros Trossmann in der Fassung vom 30.09.2024

Anlage 4: Bedarfsbegründung der Gemeinde Bodenwöhr

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 die obige Begründung in der Fassung vom
zum Bebauungsplan „Wohnen an der Schwandner Höhe“ in der Fassung vom
beschlossen.

Bodenwöhr,

GEMEINDE BODENWÖHR

Georg Hoffmann

Erster Bürgermeister