



Gemeinde Böbrach

Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Regen

DECKBLATT NR. 20 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN BÖBRACH

Begründung

Entwurf vom 30.09.2021

Verfahrensträger:

Gemeinde Böbrach

vertr. d. 1. Bürgermeister Gerd Schönberger
Rathausplatz 1
94255 Böbrach
Tel.: 09923 / 80100-0
Fax: 09923 / 80100-7
Mail: poststelle@boebrach.de
Web: www.boebrach.de

Böbrach, den 30.09.2021

Gerd Schönberger
1. Bürgermeister

Planung:



mks Architekten – Ingenieure GmbH

Mühlenweg 8
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 94 21-0
Fax: 09961 / 94 21-29
Mail: ascha@mks-ai.de
Web: www.mks-ai.de

Bearbeitung:

Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



1. Begründung

1.1. Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 30.09.2021 hat die Gemeinde Böbrach die Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 20 beschlossen.

Der Geltungsbereich wird gebildet aus den Flurnummern 37/22(Tfl.) und 40 (Tfl.) der Gemarkung Böbrach mit einer Größe von ca. 0,2 ha.

Das Deckblatt Nr. 20 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird das ursprüngliche Planungskonzept nicht wesentlich berührt. Die Planung führt zu keiner Veränderung des Gebietscharakters und baut auf dem ursprünglichen Bauleitplankonzept auf. Die Änderung der Art der Nutzung von einer Grünfläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ in ein allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO hat keine wesentliche Änderung der bestehenden Ziele der Bauleitplanung zur Folge.

Das Vorhaben löst keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aus, es bestehen keine Anhaltspunkte, dass durch das Vorhaben die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden.

Gemäß § 13 Abs. (2) BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 Abs. (3) BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

1.2. Anlass und Ziel der Planänderung

Die Gemeinde Böbrach verfolgt das Ziel, vorhandene Potenziale der Innenentwicklung für die Bereitstellung von Bauland zu erschließen. Im südlichen Bereich des Friedhofes Böbrach ist außerhalb des derzeit eingefriedeten Geländes eine potenzielle Erweiterungsfläche vorhanden, die im Flächennutzungsplan als Grünfläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt ist.

Aufgrund der anhaltenden Veränderungen bei Bestattungen (Zunahme von Urnenbestattungen, weniger Flächenbedarf) sind die vorhandenen Friedhofflächen ausreichend, da im südlichen Teil des eingefriedeten Bereiches noch ausreichend Flächen zur Verfügung steht. Es ist erkennbar, dass die außerhalb des Friedhofes gelegenen Flächen in südlichen Anschluss nicht als Friedhoferweiterung vorgehalten werden müssen.

Größe, Zuschnitt und Lage der Flächen östlich des Fichtenweges bieten geeignete Voraussetzungen für eine Bebauung mit Wohngebäuden. Daher hat sich die Gemeinde Böbrach entschlossen einen Teil der bisherigen Friedhoffläche als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauGB darzustellen und dadurch die örtliche Nachfrage nach Bauflächen zu decken.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzungsänderung zu schaffen, ist die Änderung des Flächennutzungsplans durch das Deckblatt Nr. 20 erforderlich.

2. Planänderungen durch Deckblatt Nr. 20

2.1. Art der Nutzung

Der Änderungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO dargestellt. Im Norden wird die Erschließungsstraße dargestellt, die das Wohngebiet von den verbleibenden Friedhofflächen trennt.

2.2. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der Wohnbauflächen erfolgt von der Fichtenstraße aus entlang der Nordgrenze des Grundstückes. Die bestehende Heckeneinfriedung des Friedhofes soll erhalten bleiben.

Die Anbindung an die Abwasserentsorgung kann über den Mischwasserkanal in der Flurnummer 37/22 oder alternativ über den Mischwasserkanal im Fichtenweg erfolgen.

Die Anbindung an die Trinkwasserversorgung, Stromversorgung sowie an telekommunikations- und Breitbandnetz erfolgt über den Fichtenweg.

Die bestehende fußläufige Verbindung zwischen Eichenweg in Richtung Birkenweg und Buchenweg wird über die neu anzulegende Erschließungsstraße aufrechterhalten

2.3. Naturschutzfachliche Belange

Am nördlichen Rand des Änderungsbereiches befinden sich einzelne Bäume und Sträucher außerhalb der Heckeneinfriedung des Friedhofes und entlang der Stellplätze am Fichtenweg.

Sofern im Zuge einer Erschließung Gehölze gerodet werden müssen, ist dies ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

3. Auswirkungen der Planänderung

Die Planänderung hat keine Auswirkungen auf immissionsschutzrechtliche Belange, da in der Umgebung ausschließlich Wohnbauflächen vorhanden sind und sich der Gebietscharakter durch die neuen Wohnbauflächen nicht ändert.

Durch die Planänderung wird die Bereitstellung von Friedhofsbedarfsflächen verringert. Aufgrund des erheblich gesunkenen Flächenbedarfs und den noch ausreichenden freien Flächen im bestehenden Friedhof ist keine Verschlechterung der Versorgungssituation zu erwarten.

Für die Gemeinde Böbrach besteht die Möglichkeit, durch die Planänderung vorhandene Innenentwicklungspotenziale für Bauflächen zu mobilisieren und dadurch Flächen im Außenbereich zu schonen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Die Nutzung vorhandener Infrastrukturen verringert den Flächenverbrauch für Erschließung und den Aufwand für den langfristigen Unterhalt.