

Gemeinde Bundorf
Begründung
zur
5. Änderung des Flächennutzungsplans
in der Fassung vom 24.09.2024

LANDKREIS:

Haßberge

VORHABENSTRÄGER:

Gemeinde Bundorf
über VG Hofheim i. Ufr.
Obere Sennigstraße 4
97451 Hofheim i. Ufr.

Bundorf,

1. Bürgermeister Herr Hubert Endres

ENTWURFSVERFASSER:

Ingenieurbüro Stubenrauch GmbH

Schloßberg 3
97486 Königsberg i. Bay.

Königsberg, 24.09.2024



-Jan-Michael Derra, B. Eng. Bauingenieurwesen-

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage im Raum / Lage im Ort	3
2.	Allgemeines	4
3.	Anlass und Ziel der 5. Änderung des Flächennutzungsplans	5
4.	Kenndaten der Planung	5
5.	Verkehrliche Erschließung	6

1. Lage im Raum / Lage im Ort

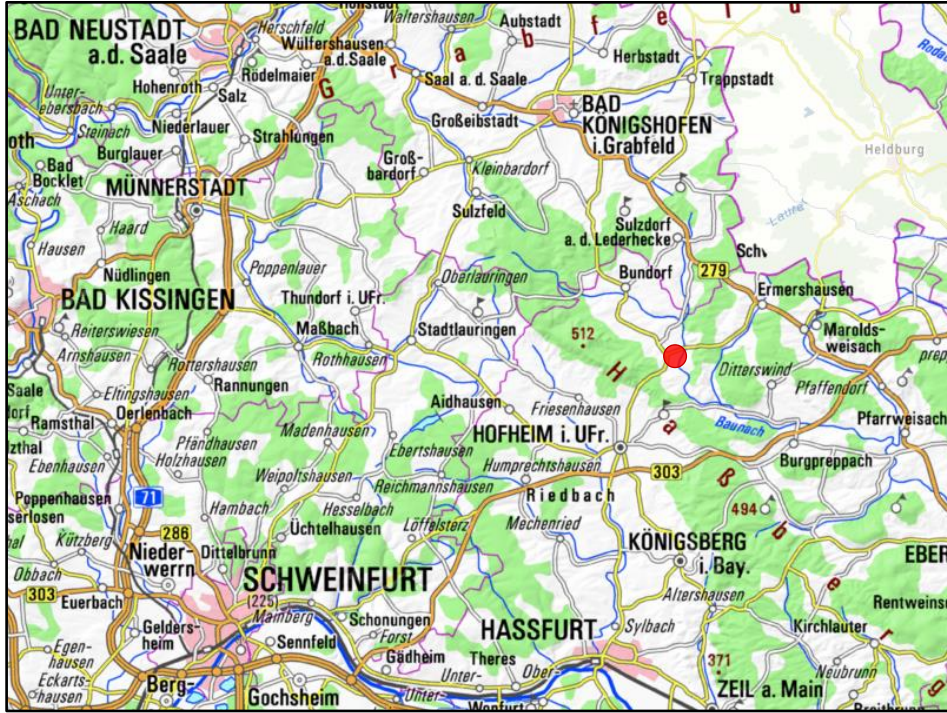


Abb. 1: Lage im Raum, Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

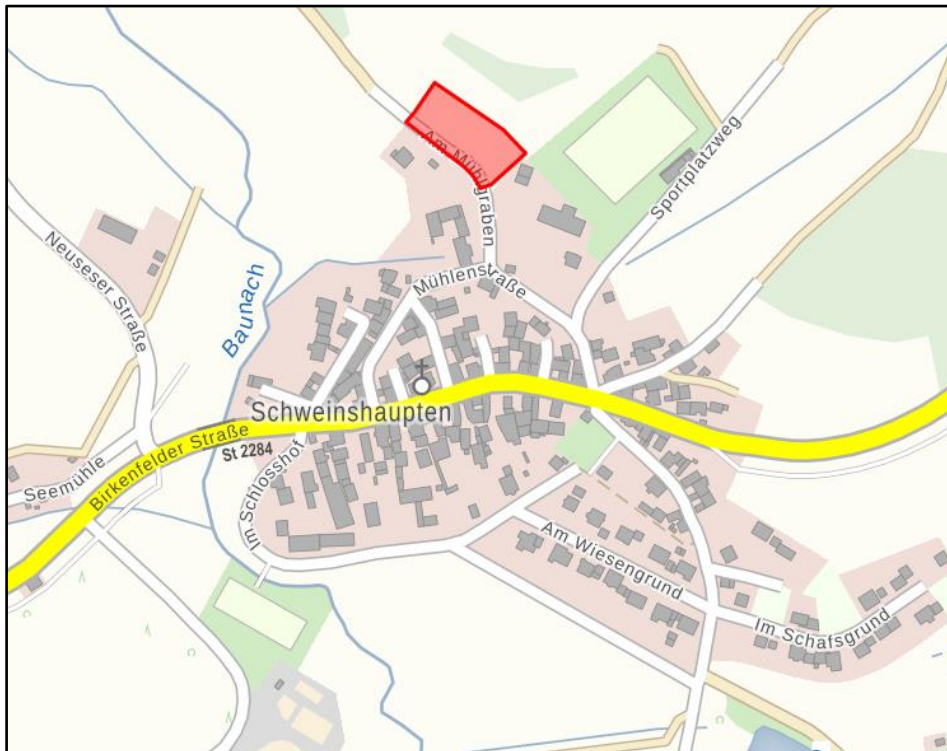


Abb. 2: Lage im Ort, Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

2. Allgemeines

Der Gemeinderat Bundorf hat in seiner Sitzung vom 25.10.2023 das Verfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Gemeinderatssitzung vom 25.10.2023 hat der Gemeinderat den Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 25.10.2023 gebilligt und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in die Wege zu leiten.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 25.10.2023 wurde am 11.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 25.10.2023 hat in der Zeit vom 11.12.2023 bis 12.01.2024 stattgefunden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am _____._____ im Internet veröffentlicht sowie ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 24.09.2024 wurde mit Begründung und Umweltbericht und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____._____ bis _____._____ im Internet veröffentlicht sowie öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 24.09.2024 hat in der Zeit vom _____._____ bis _____._____ stattgefunden.

3. Anlass und Ziel der 5. Änderung des Flächennutzungsplans

Planungsanlass ist der Antrag mehrerer Bauwerber, innerhalb des Gemeindeteils Schweinshaupten Wohngebäude zu errichten, sodass eine Ausweisung von bebaubaren Flächen erforderlich wird. Die Gemeinde Bundorf sieht somit die Ausweisung des Bebauungsplans „Am Mühlgraben“ vor.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Planumgriff derzeit als Gewerbegebiet bzw. Grünfläche dargestellt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der künftigen Wohngebäude zu schaffen, ist es erforderlich, auch die Darstellungen des Flächennutzungsplans anzupassen.

Eine Bebauung dieser Grundstücksfläche ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplanerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur.

Die Gemeinde Bundorf zeigt aufgrund der bewussten Ausweisung von nur drei Bauparzellen den sparsamen und auf den tatsächlichen Bedarf abgestimmten Umgang mit dem sparsamen Gut Grund und Boden Dem Grundsatz des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), Punkt 3.1 wird somit entsprochen.

Aufgrund der engen Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde schon im Vorfeld der Planung, wurde der gewählte Umgriff des Bebauungsplans „Am Mühlgraben“ als die sinnvollste Variante festgelegt. Verschiedene Standortalternativen für eine kleinräumige Ortserweiterung in Schweinshaupten wurden im Rahmen einer Ortsbegehung mit Vertretern der Fachbehörden geprüft. Dabei konnte dem jetzt gewählten Standort trotz der naturschutzfachlichen Wertigkeit der betroffenen Fläche auch von Seiten der Naturschutzbehörde aufgrund der geringen Flächengröße grundsätzlich zugestimmt werden.

Die Eingliederung des Plangebietes unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes und der Erhaltung der natürlichen Bodenfunktion spiegeln den Drang der Gemeinde Bundorf zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung mit Einhaltung der sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen wider.

4. Kenndaten der Planung

Der Umgriff der 5. Änderung des Flächennutzungsplans mit einer Größe von ca. 0,90 ha umfasst die Grundstücke mit Flur Nr.

- 40/3 (teilweise)
- 41 (ganz)
- 246 (teilweise)
- 277 (teilweise)

innerhalb der Gemarkung Schweinshaupten.

Die externen Ausgleichsflächen des Bebauungsplans „Am Mühlgraben“ mit einer Gesamtgröße von 0,25 ha befinden sich auf den Flur Nr.

- 197 (teilweise)
- 139/1 (teilweise)

innerhalb der Gemarkung Walchenfeld.

5. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Anbindung an die öffentliche Straßenverkehrsfläche „Am Mühlgraben“ innerhalb der Flur Nr. 246 verkehrlich erschlossen. Die derzeit bestehende Verkehrsfläche wird im Zuge der weiteren Fachplanungen ggf. ausgebaut und entsprechend an die künftigen Nutzungsbedingungen angepasst.

Für die Bearbeitung:

Ingenieurbüro Stubenrauch GmbH
Schloßberg 3
97486 Königsberg i. Bay.



-Jan-Michael Derra, B.Eng. Bauingenieurwesen-