



Gemeinde Böhmfeld

Landkreis Eichstätt

Erhebung der Innenentwicklungspotenziale

Endbericht



Endbericht vom 22.01.2020

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Gemeinde Böhmfeld
vertreten durch
den 1. Bürgermeister Alfred Ostermeier

Eichstätter Straße 8
85117 Eitensheim

Planverfasser: TB|MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: Adrian Merdes
Stadtplaner ByAK

Raphael Schneider
M. Sc. Stadt- und Regionalplanung

Bianca Wanninger
M.Sc. Raumplanung

Florian Ehlert
Cand. B.A. Kulturgeographie

aufgestellt: Nürnberg, 22.01.2020
TB|MARKERT

Inhaltsverzeichnis

A	Bericht	4
A.1	Einleitung	4
A.1.1	Anlass und Problemstellung	4
A.1.2	Zielsetzung und Aufgabenstellung	4
A.1.3	Vorgehen und Methodik	5
A.2	Untersuchungsräume – Bestandsaufnahme	5
A.2.1	Neubaugebiet Ost	7
A.2.2	Althofstelle Ost	8
A.2.3	Althofstelle West	9
A.3	Bebauungspläne	11
A.3.1	Beurteilung der Festsetzungen	11
A.3.2	Maximalbebauung – Überprüfung durch Worst-Case-Szenarien	13
A.3.3	Handlungsempfehlungen	17
A.4	Konzeptionen Althofstelle West	18
A.4.1	Rahmenbedingungen und Planungsansätze	19
A.4.2	Konzeptideen	20
A.5	Öffentlichkeitsarbeit	23
A.5.1	Bürgerinformationsveranstaltung mit Workshop	23
A.5.2	Modell als Instrument zur Kommunikation	23
A.5.3	Behandlung im Gemeinderat	25
A.6	Fazit und Ausblick	25
B	Abbildungsverzeichnis	26
C	Verzeichnis der Anlagen	27

A Bericht

A.1 Einleitung

A.1.1 Anlass und Problemstellung

Sowohl auf europäischer wie auch auf nationaler und kommunaler Ebene soll dem Flächenverbrauch und der Zersiedlung der Kulturlandschaft entgegengewirkt werden. Der Gesetzgeber überarbeitete bei der Novelle 2017 das Baugesetzbuch (BauGB) dahingehend, dass eine Entwicklung bevorzugt innerhalb der Ortskerne stattfinden soll. Dabei sollen Potenziale zur Innenentwicklung erhoben und aktiviert werden.

Auf Landesebene wurde hierfür das Förderprogramm *zur Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale* aufgelegt. Die Gemeinde Böhmfeld erkannte frühzeitig die Wichtigkeit einer zukunftsgerichteten städtebaulichen Entwicklung und brachte bereits im Jahr 2005 Innerortsbebauungspläne zur Rechtskraft. Um den begonnenen Prozess weiterzuführen, bewarb sich die Gemeinde für das Förderprogramm. Im vorliegenden Endbericht werden die erfolgten Arbeiten zur Erhebung der Innenentwicklung dokumentiert, mit denen die Gemeinde in das Förderprogramm aufgenommen wurde.

A.1.2 Zielsetzung und Aufgabenstellung

Die selbstgesteckten Ziele und die damit verbundene Aufgabenstellung für die Erhebung der Innenentwicklung umfasst folgende Kernaspekte:

- Erhebung von Innentwicklungspotenzialen aufgrund bestehenden Baurechts bzw. vorhandener Bebauungspläne im Ortskern sowie exemplarische Erhebung bestehenden Baurechts in einem alten Neubaugebiet (Bebauung in den 60er / 70er Jahren).
- Analyse der Stärken, Schwächen, Chancen und Herausforderungen des bestehenden Baurechts in den beiden Gebietskategorien.
- Entwicklung strategischer Maßnahmen zum Umgang mit bestehendem Baurecht in Form von Handlungsempfehlungen.
- Entwicklung von Konzepten zur Nachnutzung sowie zur Aktivierung untergenutzter, leerstehender Potenziale im Ortskern.
- Einbindung der Bürger mit dem Ziel der Bewusstseinsbildung sowie Aktivierung der Flächeneigentümer.

A.1.3 Vorgehen und Methodik

Die Ergebnisse in diesem Endbericht wurden mithilfe verschiedener Methoden erhoben und ausgewertet, die sich je nach Schwerpunkt unterschieden. Neben drei räumlichen Schwerpunkten – Althofstellen Ost und West sowie Neubaugebiet Ost – wurden drei inhaltliche Bausteine bearbeitet:

- Die Überprüfung bisheriger Festsetzungen in Bebauungsplänen auf Praktikabilität.
- Die Möglichkeit der Nachnutzung von Althofstellen
- Die Erstellung eines Konzeptes zur Innenentwicklung

Die Bestandsaufnahme der drei Untersuchungsgebiete erfolgte durch eine kursorische Luftbildauswertung sowie durch eine Kartierung vor Ort. Dabei wurden die Gebäudetypologien, die Geschossigkeit und die Dachformen aufgenommen und fotografisch dokumentiert. Darauf aufbauend wurden sowohl textliche Zusammenfassungen und Übersichtspläne erstellt und das Modell angefertigt.

Bei der Überprüfung der Festsetzungen der bisher rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 2, 7 und 8 wurde zunächst das bestehende Baurecht herausgearbeitet, analysiert und individuell bewertet, um eine Handlungsempfehlung zum Umgang mit den Bauleitplänen für die Gemeinderäte erstellen zu können.

Sowohl die Ergebnisse aus der Überprüfung der Bestandsbebauungspläne wie auch aus der Bestandsanalyse wurden im Konzept zur Nachnutzung der Althofstelle West eingearbeitet. Um verschiedene Möglichkeiten für eine planvolle wie nachhaltige Entwicklung des Gebietes darzustellen, wurden zwei verschiedene Varianten erarbeitet, denen allen allerdings dieselben Planungsgrundsätze zugrunde liegen.

Die Durchführung einer Eigentümeransprache wurde mithilfe einer Bürgerinformationsveranstaltung realisiert.

A.2 Untersuchungsräume – Bestandsaufnahme

Vor der Bestandsaufnahme sowie der -analyse wurden die Untersuchungsräume näher definiert. Zunächst wurden zwei Neubaugebiete sowie zwei Althofstellen vorab ausgewählt. Bei einem ersten Termin mit der Verwaltung wurde jedoch vom Neubaugebiet West als vierten Untersuchungsraum abgesehen. Das Gebiet, das den Bereich nördlich der Bonifatius- und westlich der Ludwigstraße umfasst, wurde erst im Jahr 2019 durch den einfachen Bebauungsplan Nr. 14, „Hofstetter Siedlung“, überplant.

Die Umgriffe der drei verbliebenen Untersuchungsräume wurden in Absprache mit der Verwaltung und im Hinblick auf die Projekt- und Arbeitsziele durch umliegende Flurstücke erweitert, die in einem funktionalen wie räumlichen Zusammenhang mit den ursprünglich ausgewählten Flächen stehen.

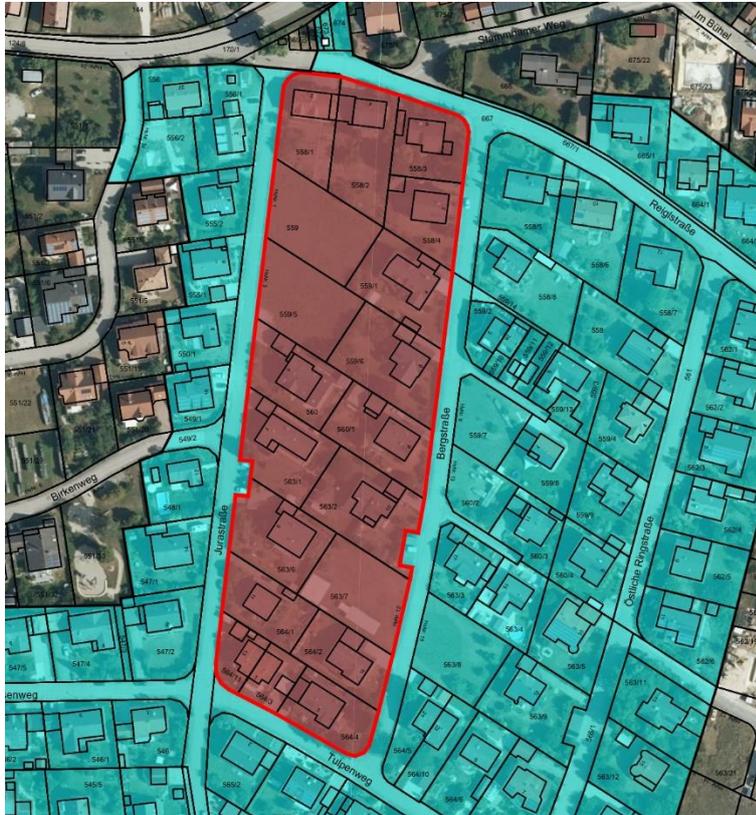


Abbildung 1: Aktueller Übersichtslageplan, ohne Maßstab

Kartengrundlage: Eigene Bearbeitung nach © Geobasisdaten Bayer. Vermessungsverwaltung 2019

A.2.1 Neubaugebiet Ost

Der als *Neubaugebiet Ost* bezeichnete Bereich umfasst das Gebiet zwischen Jura-, Reigl- und Bergstraße sowie Tulpenweg. Im Gegensatz zu den beiden Althofstellen wurde hier der Umgriff des Untersuchungsraumes nicht verändert, da das Gebiet einen in sich funktionalen, zusammenhängenden Siedlungsraum darstellt.



Blau unterlegt:
Räumlicher Geltungsbe-
reich des Bebauungs-
plans Nr. 2

Rot unterlegt:
Umgriff des als *Neubau-
gebiet Ost* bezeichneten
Untersuchungsgebietes

Abbildung 2: Lageplan Umgriff Neubaugebiet Ost, ohne Maßstab

Kartengrundlage: Eigene Bearbeitung nach © Geobasisdaten Bayer. Vermessungsverwaltung 2019

Das untersuchte Gebiet ist geprägt von einer homogenen Bebauung mit vornehmlich freistehenden Einfamilienhäusern; lediglich im Norden des Gebietes finden sich vereinzelt Mehrfamilienhäuser. Die ausschließlich mit einem Satteldach versehenen Gebäude weisen durchgehend ein bis zwei Geschosse auf, zum Teil wird das Dachgeschoss mitgenutzt. Die Topographie ist nicht allzu bewegt, mit nur einem leichten Nordhang. Innerhalb des Gebietes finden sich einige wenige Baulücken und Freiflächen, die Potenzial für eine weitere Innenentwicklung aufweisen.

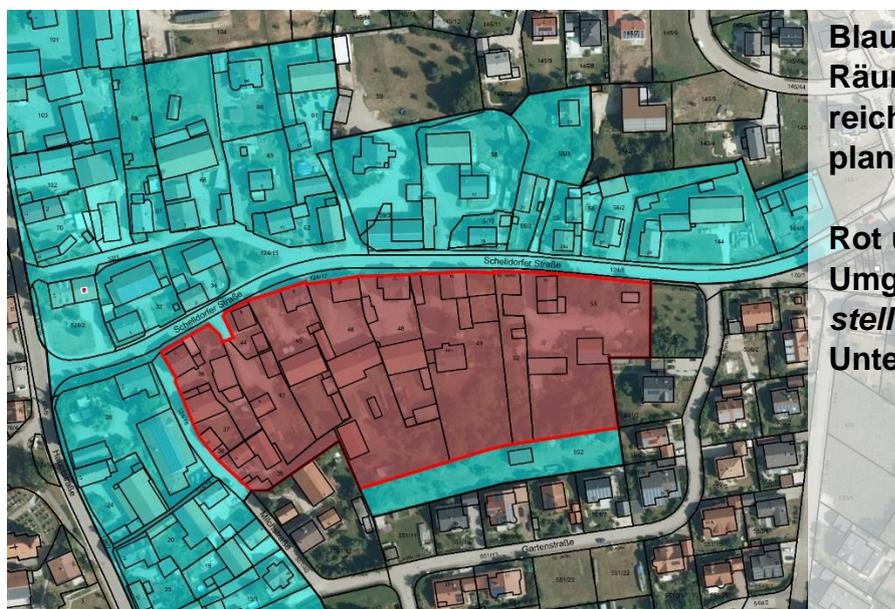


Abbildung 3: Bebauung Neubaugebiet Ost
Quelle: Eigene Aufnahme



Abbildung 4: Freifläche Neubaugebiet Ost
Quelle: Eigene Aufnahme

A.2.2 Althofstelle Ost



Blau unterlegt:
Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8

Rot unterlegt:
Umgriff des als *Althofstelle Ost* bezeichneten Untersuchungsgebietes

Abbildung 5: Lageplan Umgriff Althofstelle Ost, ohne Maßstab

Kartengrundlage: Eigene Bearbeitung nach © Geobasisdaten Bayer. Vermessungsverwaltung 2019

Das Gebiet der *Althofstelle Ost* umfasst trauf- wie giebelständige Wohnbebauung entlang der Schelldorfer Straße mit dahinterliegenden, großen Scheunen und Ställen sowie umfassend versiegelten Höfen. Die teilweise großzügigen Freiflächen, die sich an die Scheunen und Ställe anschließen, sind von der Straße aus kaum bis gar nicht wahrnehmbar. Auch hier finden sich vor allem zweigeschossige Gebäude mit genutztem Dachgeschoss. Die Gebäude selbst unterscheiden sich in ihrem derzeitigen Bauzustand; Leerstand findet sich kaum.



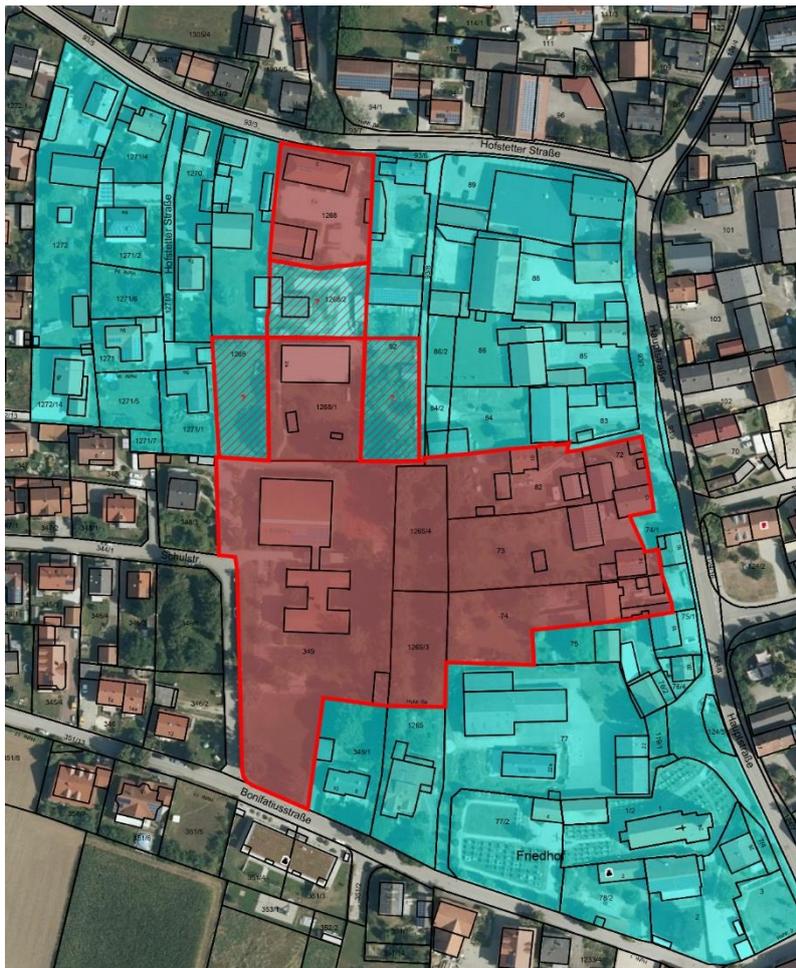
Abbildung 6: Bebauung Althofstelle Ost
Quelle: Eigene Aufnahme



Abbildung 7: Versiegelter Hof
Quelle: Eigene Aufnahme

A.2.3 Althofstelle West

Auch das Gebiet der *Althofstelle West*, i.e. der Bereich zwischen Kotterhof, Grundschule und Kirche St. Bonifatius, umfasst trauf- wie giebelständige Wohnbebauung entlang der Hauptstraße mit dahinterliegenden, großen Scheunen und Ställen sowie umfassend versiegelten Höfen. Die großzügigen Freiflächen, die sich an die Scheunen und Ställe anschließen, sind ebenfalls kaum von der Straße aus wahrnehmbar.



Blau unterlegt:
Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7

Rot unterlegt:
Umgriff des als *Althofstelle West* bezeichneten Untersuchungsgebietes

Abbildung 8: Lageplan Umgriff Althofstelle West, ohne Maßstab

Kartengrundlage: Eigene Bearbeitung nach © Geobasisdaten Bayer. Vermessungsverwaltung 2019



Abbildung 9: Bebauung Althofstelle West

Quelle: Eigene Aufnahme



Abbildung 10: Ehemaliger Bäcker

Quelle: Eigene Aufnahme

Durch das nach Westen hin doch recht stark ansteigende Gelände, erhöht sich hier die Geschossigkeit auf drei Geschosse mit genutztem Dachgeschoss. Der im Norden gelegene Kotterhof weist zwar eine Fußwegeverbindung nach Süden zur Grundschule auf, allerdings bisher nicht zur östlich gelegenen Hauptstraße.

A.3 Bebauungspläne

Im Rahmen der Erhebung der Innenentwicklungspotenziale fand eine eingehende Auseinandersetzung mit den bestehenden Bebauungsplänen im Bereich der ausgewählten Untersuchungsräume statt. Hierbei wurde das bestehende Baurecht durchleuchtet mit besonderem Augenmerk auf Schwachpunkte, rechtliche Unsicherheiten sowie Interpretationsspielräume der Festsetzungen.

Um fundierte Handlungsempfehlungen für den Umgang mit den bestehenden Bebauungsplänen geben zu können, wurden mithilfe sog. „Maximalbebauungsszenarien“ im Sinne von Worst-Case-Betrachtungen unerwünschte städtebauliche Entwicklungen herausgearbeitet, die im Rahmen der bestehenden Festsetzungen möglich sind.

Alle drei Untersuchungsgebiete liegen innerhalb eines räumlichen Geltungsbereiches eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Der Bereich *Neubaugebiet Ost* liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 2. Der Bereich *Althofstelle West* befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 7 und der Bereich *Althofstelle Ost* innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 8. Der Bebauungsplan Nr. 2 wurde bereits in den 1970er Jahren aufgestellt, während die Bebauungspläne Nr. 7 und 8 seit 2005 rechtsverbindlich sind.

A.3.1 Beurteilung der Festsetzungen

Die drei untersuchten Bebauungspläne entstanden in verschiedenen Jahrzehnten und aus unterschiedlichem Anlass. Dementsprechend variieren auch die Festsetzungen.

Bebauungsplan Nr. 2

Die überbaubare Fläche auf den jeweiligen Grundstücken wird mittels verhältnismäßig enger bzw. unflexibler Baugrenzen festgelegt. Diese folgen beim Bebauungsplan Nr. 2 sehr eng dem jeweiligen Grundstückszuschnitt, welcher meist schräg im Verhältnis zur Erschließungsstraße verläuft. Die Baugrenzen diktiert im Wesentlichen die Stellung von Hauptgebäuden sowie Garagen. Dies entspricht nicht mehr dem Zeitgeist; eine Erweiterung der Baugrenzen für flexiblere Gebäudestellungen scheint angemessen.

Der Bebauungsplan begrenzt lediglich die Anzahl der Vollgeschosse, jedoch nicht die Wand- und Firsthöhe; außer bei Jurahäusern. Für die aus Sicht der baukulturellen Tradition wünschenswerten Jurahäuser, werden somit stärkere Einschränkungen gemacht als für andere Wohngebäude. Zudem eröffnet eine Festsetzung lediglich der Vollgeschosse ohne Begrenzung der Bauhöhe einen mitunter unerwünschten Spielraum zur Ausreizung durch Bauherren bzw. insbesondere Investoren.

Die Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ) ist nicht eindeutig bzw. interpretierbar. Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dabei wird nicht deutlich, ob es sich hier um die GRZ I oder die GRZ II handelt bzw. ob die GRZ insgesamt auf 0,4 beschränkt wird oder ob diese GRZ durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um bis zum 50 vom Hundert überschritten werden dürfen (GRZ II 0,6).

Der Bebauungsplan Nr. 2 setzt Mindestgrundstücksgrößen fest – bei Doppelhäusern 300 m² je Wohnung und bei Errichtung mehrerer Wohnungen 250 m² je Wohnung. Bei beabsichtigter

Ausschöpfung der zulässigen Geschossfläche ergeben sich dadurch Wohnungsgrößen von rund 150 m². Dies ist vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, der Entwicklung der Haushaltsgößen sowie der Maxime des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB und LEP Grundsatz 3.1) kritisch zu hinterfragen.

Bebauungspläne Nr. 7 „Ortskern West“ und Nr. 8 „Ortskern Süd-Ost“

Die Bebauungspläne Nr. 7 und 8 entsprechen sich in ihrem Festsetzungskanon. Sie unterscheiden sich lediglich in ihrem räumlichen Geltungsbereich.

Bei der Überprüfung der Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 7 und 8 wurde, neben den inhaltlichen Gesichtspunkten, insbesondere die Verwendung bestimmter Begrifflichkeiten augenfällig. Diese sind zum Teil missverständlich oder falsch ausgelegt.

Laut Festsetzungskanon sind im Geltungsbereich der Bebauungspläne lediglich Einzelhäuser zulässig. Ein Einzelhaus im planungs- und baurechtlichen Sinn stellt einen Baukörper dar, der einen allseitigen Grenzabstand aufweist; die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen im Gebäude wird dadurch nicht festgelegt. Diese missverständliche Begrifflichkeit rührt voraussichtlich vom immobilienwirtschaftlich geprägten Begriff „(freistehendes) Einfamilienhaus“ her, das ein Einzelhaus im bauplanungsrechtlichen Sinn in Verbindung mit nur einer Wohnung im Wohngebäude meint. Rechtlich gesehen können – in Verbindung mit der festgesetzten offenen Bauweise – auch Baukörper mit einer Vielzahl an Wohnungen und einer Gebäudelänge von maximal 50 m ein Einzelhaus sein, sofern sie einen allseitigen Grenzabstand aufweisen und auf einem Grundstück realisiert werden (vgl. Maximalbebauung Althofstelle Ost, Kap. A.3.2).

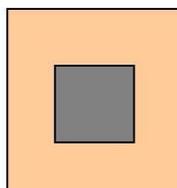


Abb. 6/2
Z.B. ein Wohngebäude auch mit mehreren WE

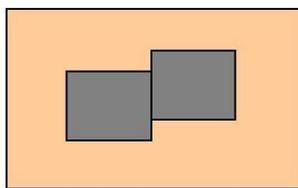


Abb. 6/3
Z.B. zwei versetzte Wohngebäude mit zwei getrennten Eingängen

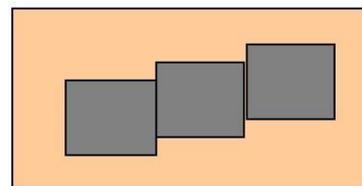


Abb. 6/4
Z.B. drei Wohngebäude oder drei Reihenhausscheiben mit ideeller Teilung

Abbildung 11: Beispiele für ein Einzelhaus

Grundlage: <https://www.hamburg.de/bebauungsplaene/3414562/auszuege-aus-den-hinweisen/>

Diese Regelung greift auch bei Doppelhäusern bzw. Reihenhausscheiben, welche in diesem Bebauungsplan fälschlicherweise als Hausgruppe definiert werden. Hausgruppen werden laut Bauordnung definiert als mindestens drei aneinandergebaute Gebäude mit Grundstücksgrenze und seitlichem Grenzabstand. Dabei kann allerdings die ebenfalls festgesetzte, offene Bauweise nicht angewandt werden, da hierbei auf dem jeweiligen Grundstück ein seitlicher wie rückwärtiger Abstand zu jeder Grundstücksgrenze einzuhalten sei, dies aber der Definition einer Hausgruppe widerspricht. Darüber hinaus widerspricht die Festsetzung von maximal zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus ebenfalls der baurechtlichen Definition einer Hausgruppe. So wird auf der einen Seite beispielsweise festgesetzt, dass je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind und auf der anderen Seite wird festgesetzt, dass je Hausgruppe und Gebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten eine Mindestgrundstücksgröße von

250 m² je Wohneinheit gilt. Bei korrekter Auslegung des Einzelhausbegriffs, der Mehrfamilienhäuser und mehrere aneinander gebaute Reihenhausscheiben auf einem Grundstück umfasst, sind somit maximal 2 Wohneinheiten und nicht, wie beabsichtigt eine Wohneinheit je 250 m² Grundstücksfläche, zulässig.

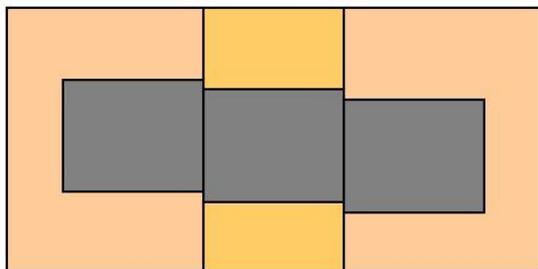


Abbildung 12: Beispiel für eine Hausgruppe

Grundlage: <https://www.hamburg.de/bebauungsplaene/3414562/auszuege-aus-den-hinweisen/>

Die Höhenfestsetzung, welche die maximale Wand- und Firsthöhe der geplanten Gebäude vorgibt, ist derzeit in diesem Geltungsbereich nach dem Strahlensatz anzuwenden. Bei dieser komplexen Vorschrift wird anhand der vorgegebenen geplanten Gebäudekanten in Abhängigkeit der Grundstücksecken die maximal zulässige Höhe festgesetzt. Trotz der Ausführlichkeit der Erläuterung dieser Festsetzung bleibt anzumerken, dass für eine rechtssichere Anwendung zwingend die Höhenlage der äußeren Grundstücksecken als Bezugspunkt angegeben werden muss, da sonst eine konkrete Berechnung nicht erfolgen kann.

Darüber hinaus findet sich die Vorschrift, dass auch Garagen als bauliche Nebenanlagen zwingend ein Satteldach aufzuweisen haben. Eine derartige Bauweise entspricht nicht mehr dem Zeitgeist. Selbst im Hinblick auf das Ortsbild wird kein Erfordernis erkannt, Garagen zwingend mit einem Satteldach auszuführen.

Entlang bestimmter Straßen in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne wird als GRZ- bzw. GFZ-relevante Grundstücksfläche („Fläche des Baugrundstücks“), die Fläche des Grundstücks hinter der tatsächlichen Straßenbegrenzungslinie bis zur rückwärtigen Baugrenze zugrunde gelegt. Nachfolgende Festsetzungen beziehen sich wiederum auf das „Baugrundstück“. Hierbei ist nicht eindeutig, ob das gesamte Flurstück gemeint ist oder lediglich der Bereich, der für die Einhaltung der GRZ essenziell ist.

A.3.2 Maximalbebauung – Überprüfung durch Worst-Case-Szenarien

Zur Herausarbeitung der Knackpunkte bzw. Schwachstellen der Bebauungspläne wurden Maximalbebauungsszenarien durchgespielt. Dadurch werden, neben der Handhabbarkeit der Festsetzungen, insbesondere die Risiken unerwünschter städtebaulicher Entwicklungen deutlich, die sich durch gewinnorientierte Bebauung entstehen können.

Zur anschaulicheren Darlegung wurden für alle drei Bebauungspläne sogenannte Maximalbebauungsszenarien konzipiert. Diese zeigen auf unterschiedliche Art und Weise, inwiefern eine städtebauliche Entwicklung möglich wäre, sollten die Festsetzungen größtmöglich ausgereizt werden. Hierbei wurde weniger Wert gelegt auf eine in sich stimmige Formensprache und Gebäudetypologie, die sich in die restliche Umgebung oder den gewachsenen Bestand einfügt, sondern welche Maximalbauten, vor allem in ökonomischer Hinsicht, erlaubt wären.

Bebauungsplan Nr. 2



Abbildung 13: Exemplarische Darstellung einer möglichen Maximalbebauung, Neubaugebiet Ost
 Kartengrundlage: Eigene Darstellung nach © Geobasisdaten Bayer. Vermessungsverwaltung 2019

Für das Untersuchungsgebiet zwischen Berg- und Jurastraße wurden exemplarisch die beiden Baulücken Jurastraße 1 (Fl.st.nr. 559) und Jurastraße 3 (Fl.st.nr. 559/5) überplant.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird hier mithilfe von Baugrenzen definiert, die sich in Größe und Ausrichtung am spitzen Grundstückszuschnitt orientieren. Dabei werden die Kubaturen sowohl für die Hauptgebäude wie auch die Garagen und Nebenanlagen ersichtlich. Für das nördliche Grundstück wurde als Bebauung ein freistehendes Mehrfamilienhaus mit insgesamt vier Wohnungen gewählt. Die GRZ II – das Maß, welches die überbaubare Grundfläche inklusive Haupt- und Nebengebäude sowie Nebenanlagen und Zufahrten festlegt – liegt in diesem Bereich bei 0,6. Dies bedeutet, dass 60 Prozent des verfügbaren Grundstücks versiegelt werden dürfen. Bei einer Größe von 1.234 m² bei Fl.st. 559 sind dies rund 740 m².

Um dieses hohe Nutzungsmaß größtmöglich ausnutzen zu können, wurde die Grundfläche des Hauptgebäudes auf 308 m² gesetzt. Bei vier Wohnungen in zwei Geschossen ergibt dies eine Wohnungsgröße von je 154 m². Durch die gleichzeitige Anwendung der Stellplatzsatzung, die für jede Wohnung mit einer Wohnfläche von mehr als 60 m² die Herstellung von zwei Stellplätzen festsetzt, ergibt sich so zusätzlich ein Bedarf von acht Stellplätzen, die auf dem Grundstück realisiert werden müssen. Vor den vier Garagen wurde zur Straße hin jeweils ein Stauraum von fünf Metern gelassen, der hier als Stellplatz fungiert.

Für die südliche Freifläche, auf dem Flurstück Nr. 559/5, wurde eine Bebauung mit vier Reihenhäusern geplant. Dies ist möglich, da die offene Bauweise festgesetzt ist, die Einzelhäuser mit einer maximalen Länge von 50 m erlaubt. Die hier geplanten Gebäude weisen

zusammen eine Länge von 24 m auf, weswegen sie innerhalb des erlaubten Rahmens liegen. Die Stellplatzlösung ist analog zur vorherigen Musterbebauung.

Bebauungsplan Nr. 7, „Ortskern West“



Abbildung 14: Exemplarische Darstellung einer möglichen Maximalbebauung, Althofstelle West
 Kartengrundlage: Eigene Darstellung nach © Geobasisdaten Bayer, Vermessungsverwaltung 2019

Für die anschauliche Darstellung der maximalen Bebaubarkeit der Grundstücke wurde für den Bebauungsplan Nr. 7 exemplarisch das Flurstück Nr. 73 ausgewählt. Anders als beim vorherigen Bebauungsplan ist dieses Grundstück bereits umfassend bebaut. Eine Realisierung des Szenarios wäre somit nur bei einem Neubau möglich.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen mit einer maximalen Bautiefe von 50 m, ausgehend von der tatsächlichen Straßenbegrenzungslinie, können hierbei drei Wohngebäude hintereinander mit je zwei Wohnungen realisiert werden. Die Begrenzung der Bautiefe diente ursprünglich der Bewahrung und Freihaltung rückwärtiger Grundstücksbereiche, die größere, zusammenhängende Grünstrukturen aufweisen. Diese sind allerdings von der Straße aus kaum wahrnehmbar sind, weswegen die Festsetzung hierzu im Ortsbild kaum Entfaltung findet.

Zur Realisierung der zwölf Stellplätze, die durch Anwendung der örtlichen Stellplatzsatzung herzustellen sind, wurde die Errichtung einer Tiefgarage gewählt. Diese bietet somit zwölf Stellplätze für die Bewohner der drei Wohngebäude sowie einen 13. Stellplatz für Besucher.

Bebauungsplan Nr. 8, „Ortskern Süd-Ost“

Für die anschauliche Darstellung der maximalen Bebaubarkeit der Grundstücke wurden für den Bebauungsplan Nr. 8 exemplarisch die beiden Flurstücke Nr. 52 und 53 ausgewählt. Wie auch beim vorherigen Bebauungsplan ist das Grundstück Fl.st.nr. 53 bereits umfassend bebaut.

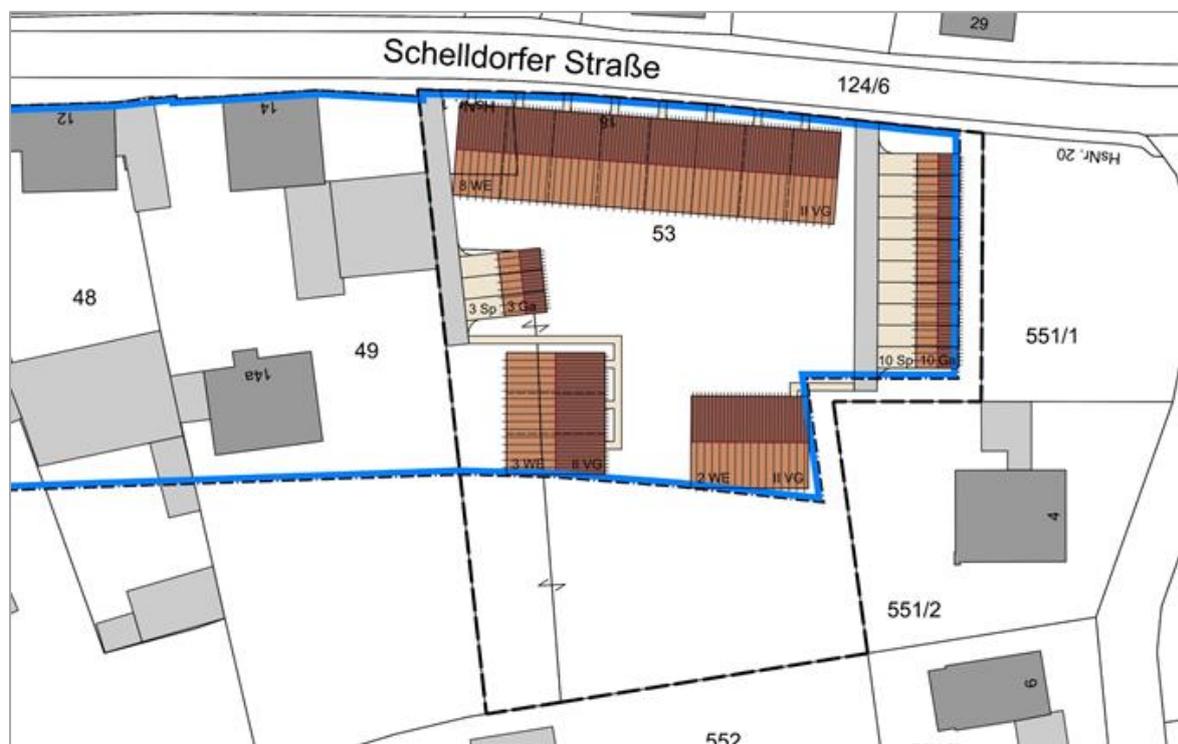


Abbildung 15: Exemplarische Darstellung einer möglichen Maximalbebauung, Althofstelle Ost
 Kartengrundlage: Eigene Darstellung nach © Geobasisdaten Bayer, Vermessungsverwaltung 2019

Bedingt durch die reine Grundstücksgröße wie auch den Zuschnitt konnte, in Verbindung mit der offenen Bauweise, entlang der Schelldorfer Straße ein Baukörper von fast 50 m Länge realisiert werden, der acht Wohnungen aufweist. Im Hinterliegerbereich wurden darüber hinaus ein Reihenhaus mit drei sowie ein Doppelhaus mit zwei Wohnungen platziert, insgesamt also 13 Wohnungen auf beiden Grundstücken. Anders als beim vorherigen Bebauungsvorschlag wurde hierbei auf die Errichtung einer Tiefgarage verzichtet. Stattdessen wurden für die 26 notwendigen Stellplätze 13 Garagen mit jeweils 13 nicht überdachten Stellplätzen hergestellt – je zehn im östlichen Teil des Grundstücks und je drei im westlichen Bereich.

A.3.3 Handlungsempfehlungen

Ausgehend von der erfolgten Überprüfung der bisher rechtsverbindlichen Bebauungspläne sind verschiedene Handlungsoptionen denkbar.

HANDLUNGSOPTION	RECHTSFOLGEN
Klarstellung/ Lesehilfe	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben in ihrer jetzigen Form erhalten - uneindeutige/interpretierbare Festsetzungen werden klargestellt
Änderung	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung/Änderung einiger problematischer oder nicht mehr zeitgemäßer Festsetzungen - Anpassung des Bebauungsplans an geänderte Rahmenbedingungen
Aufhebung	<ul style="list-style-type: none"> - Fortan gelten die Regelungen des § 34 BauGB (sog. Einfügungsgebot) - Gefahr der sukzessiven Erhöhung des Zulässigkeitsmaßstabs
Neuaufstellung	<ul style="list-style-type: none"> - Ersetzen des alten Bebauungsplans durch einen Neuen - Umfassende Reaktion auf aktuelle Rahmenbedingungen und Entwicklungen möglich - In sich stimmiger Festsetzungskanon

Für den **Bebauungsplan Nr. 2** wird eine *Änderung* empfohlen, insbesondere um eine höhere Flexibilität hinsichtlich der festgesetzten Baugrenzen zu ermöglichen. Auch die Aufhebung der Verstrebung der Größe der Wohneinheit in Abhängigkeit von der Mindestgrundstücksgröße sowie die Beschränkung der Wand- und Firshöhe, gerade bei Jurahäusern, soll ebenfalls bei einer Bebauungsplanänderung angepasst werden. Darüber hinaus können alte Festsetzungen nach einer Klarstellung weiterhin in den neuen Plan übernommen werden.

Bei dem **Bebauungsplan Nr. 8, „Ortskern Süd-Ost“** wird zumindest eine *Änderung*, besser noch eine *Neuaufstellung* empfohlen. Neben der bereits erwähnten Aufhebung der Verstrebung von Wohnungsgröße in Abhängigkeit von der Mindestgrundstücksgröße ist auch hier die Klarstellung bzw. Vereinfachung bisheriger Festsetzungen vonnöten. Gerade die komplexe Vorschrift zur Ermittlung der zulässigen Wand- und Firshöhe erscheint nicht mehr zeitgemäß und in der Verwaltungspraxis unhandlich. Aber auch die offene Bauweise, die dadurch Baukörperlängen von bis zu 50 m ermöglicht, sollte nach Möglichkeit überarbeitet werden.

Für den **Bebauungsplan Nr. 7, „Ortskern West“** empfiehlt sich eine *Neuaufstellung*. Hierbei sind nicht nur die Festsetzungen zu überprüfen, welche auch für den Bebauungsplan Nr. 8 gelten. Durch die funktionale Gemengelage bedarf der Bebauungsplan einer noch umfassenderen Betrachtung. Die Aufstellung eines neuen, schlanken Bebauungsplans mit zeitgemäßen Festsetzungen kann hier unerwünschten städtebaulichen Entwicklungen entgegenwirken. Auch im Hinblick auf die erarbeiteten Konzeptionen können bereits frühzeitig Handlungsspielräume rechtssicher und zukunftsgerichtet in einen Bauleitplan umgesetzt werden.

A.4 Konzeptionen Althofstelle West

Der Althofstelle West kommt im Zuge der Erhebung der Innenentwicklungspotenziale eine besondere Bedeutung zu. Durch die Lage im gewachsenen Ortskern sowie durch die Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen steigen hier die Herausforderungen bei der Überplanung des Gebietes. Nachfolgend wurden – basierend auf den Erkenntnissen aus der Bestandsaufnahme sowie der Überprüfung der Festsetzungen im Bebauungsplan – Planungsansätze herausgearbeitet, die den verschiedenen Nutzungsansprüchen genügen sollen. Diese wurden dann in zwei verschiedenen Konzeptvarianten detailliert planerisch und bildlich dargestellt.



Abbildung 16: Ansicht Modell, ohne Maßstab

Anhand des oben dargestellten Modells ist zu erkennen, wie die in der Bestandsaufnahme erhobenen Daten zu Geschossigkeit, Dachform und Vegetation in Verbindung mit der Topographie weiterverarbeitet wurden.

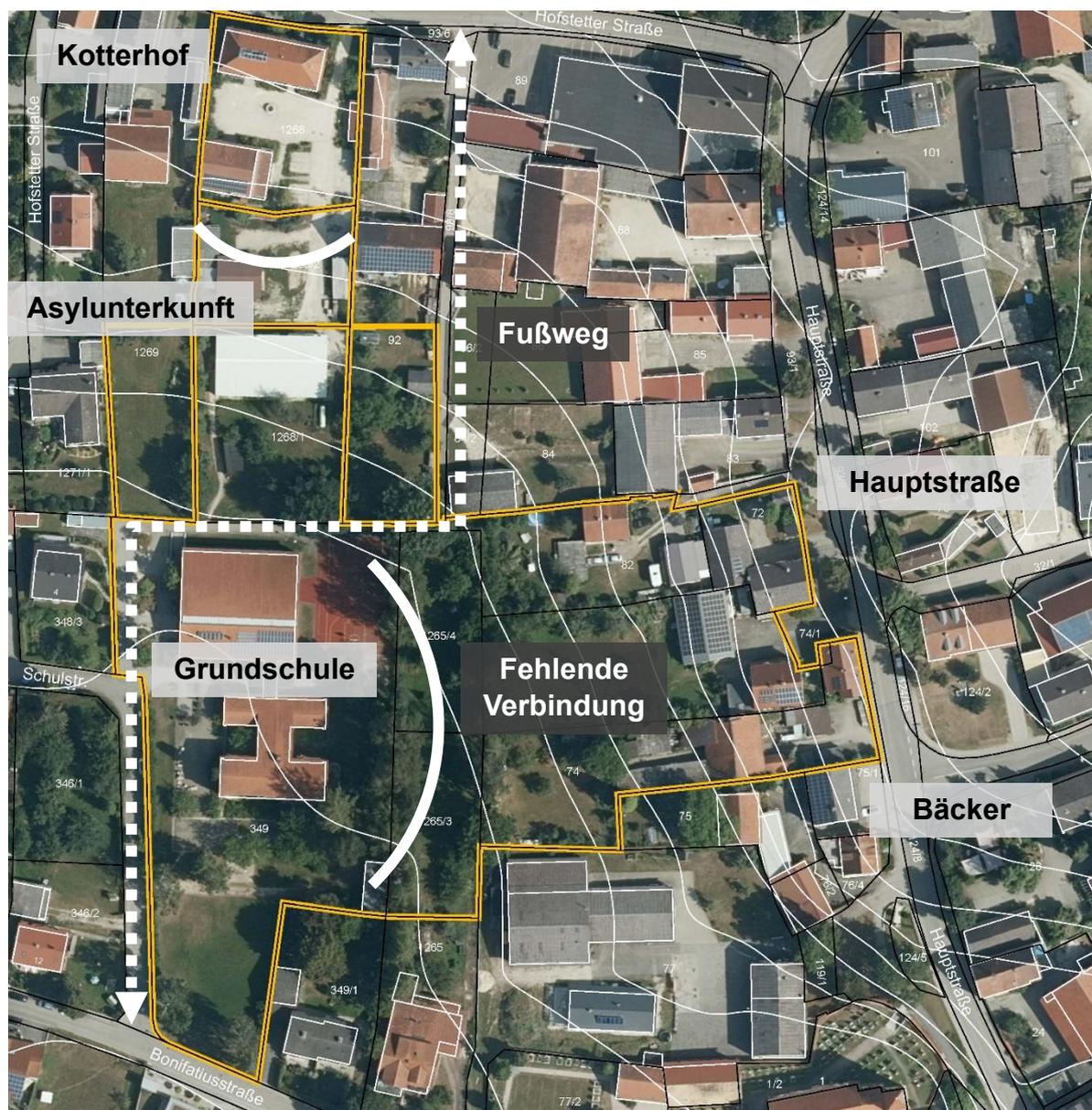


Abbildung 17: Übersichtslageplan Althofstelle West mit funktionalen Qualitäten
Plangrundlage: Digitale Flurkarte © Geobasisdaten Bayer. Vermessungsverwaltung 2019

A.4.1 Rahmenbedingungen und Planungsansätze

Alle beide erarbeiteten Konzeptvarianten beinhalten folgende sechs Planungsansätze:

Nahversorgung

Für den Erhalt einer lebendigen Dorfgemeinschaft ist die Möglichkeit einer eigenständigen Nahversorgung unabdingbar. Für die Konzeptionen wurden zwei Varianten geprüft. Zum einen eine „Große Lösung“, die einen konventionellen Supermarkt mit etwa 1.000 bis 1.300 m² Verkaufsfläche aufweist. Zum anderen eine „Kleine Lösung“, die ein individuelles Dorfladenkonzept vorsieht.

Wohnnutzung

Die Gebäudetypologie des Ortes ist vornehmlich geprägt durch landwirtschaftliche Hofstellen sowie freistehende Einfamilienhäuser. Zur Umsetzung eines ressourcenschonenden und flächensparenden Bauens sollen auch individuellere Wohnformen und verschiedene Gebäudetypologien berücksichtigt werden.

Seniorenerechte Wohnformen

Zusammen mit der Varietät an Wohnformen soll dem demographischen Wandel Rechnung getragen und Möglichkeiten für gemeinschaftliches Wohnen unter Senioren geschaffen werden. Mittelfristig wird die Errichtung einer Senioreneinrichtung angestrebt.

Treffpunkte im Ort

Die Verknüpfung von Gemeinbedarfseinrichtungen erhält und erhöht innerörtliche Qualitäten und schafft Treffpunkte für die Dorfgemeinschaft.

Grünflächen

Die durchaus großzügigen Grünstrukturen in den hinteren Bereichen der Grundstücke sowie die Begrünung der Grundschule sind für Passanten auf der Straße kaum bis gar nicht wahrnehmbar. Die Zugänglichkeit und Erlebbarkeit der vorhandenen Grünstrukturen ist demnach ebenfalls ein Planungsansatz, der in der Bearbeitung berücksichtigt wurde.

Topographie

Im Unterschied zu den beiden anderen Untersuchungsgebieten weist die Althofstelle West eine starke Hanglage nach Westen hin auf. Die angemessene Berücksichtigung der bewegten Geländebeziehungen stellen hierbei nicht nur eine Herausforderung dar, sondern eröffnen auch spannende Blickbeziehungen sowie die Ermöglichung moderner Gebäudetypologien.

A.4.2 Konzeptideen

Alle beide erarbeiteten Konzeptvarianten für eine mögliche Nutzung der Althofstelle West beinhalten die eben genannten Planungsansätze. Sie unterscheiden sich vornehmlich in der Gebäudetypologie bzw. dem Fokus auf die jeweils angesprochene Zielgruppe sowie in der Art der Nahversorgung.

Konzeptvariante 1

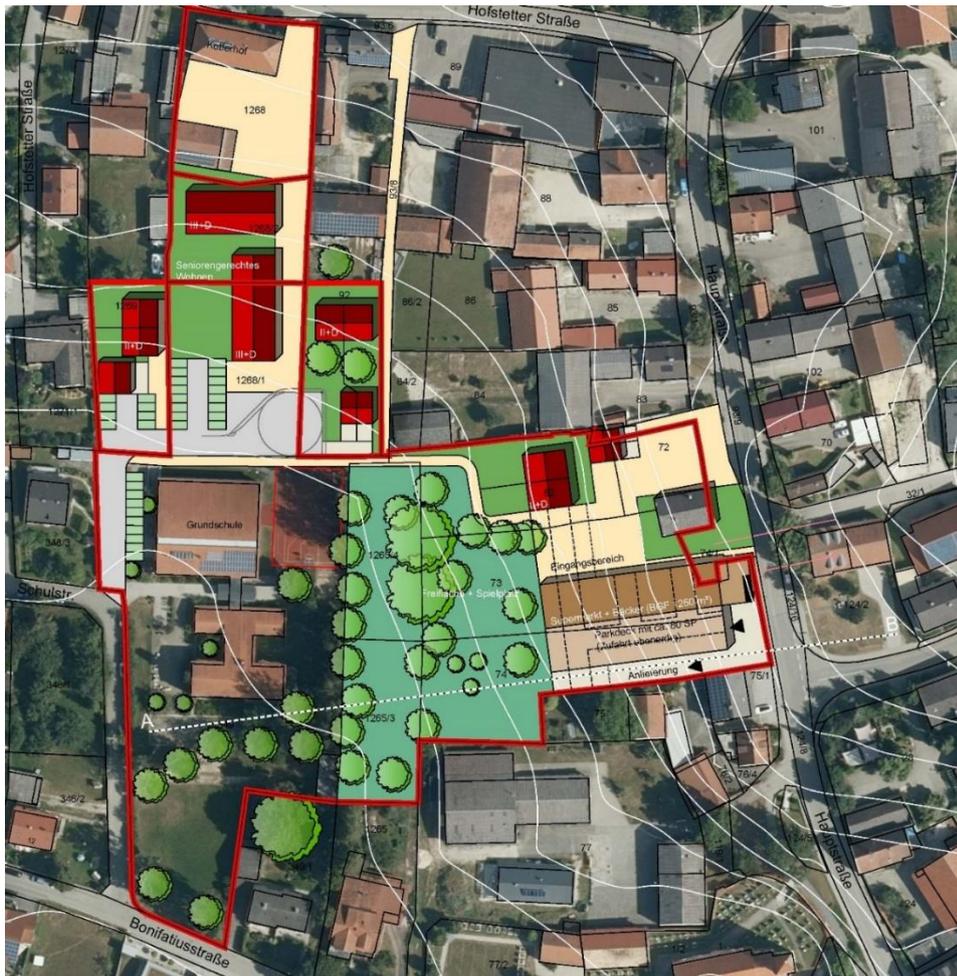


Abbildung 18: Darstellung Konzeptvariante 1

Kartengrundlage: Eigene Bearbeitung nach © Geobasisdaten Bayer. Vermessungsverwaltung 2019

Kernaspekt dieser Variante war die Integration eines konventionellen Lebensmittelmarktes in die gewachsene Ortslage. Die bewegten topographischen Verhältnisse wurden hier überwunden, indem ein Parkdeck unter das eigentliche Hauptgebäude untergeschoben wird. Das Parkdeck kann durch Käufer wie Anlieferer ebenerdig angefahren werden, während die Verkaufstätigkeit auf der oberen Ebene realisiert wird. Hierdurch kann der große Stellplatzbedarf verträglich ins Ortsbild integriert werden ohne einen Funktionsverlust zu erleiden. Neben einer Nutzung durch einen Lebensmittelhändler soll auch eine Café-Nutzung erfolgen, um einen weiteren Treffpunkt für die Dorfgemeinschaft zu ermöglichen.

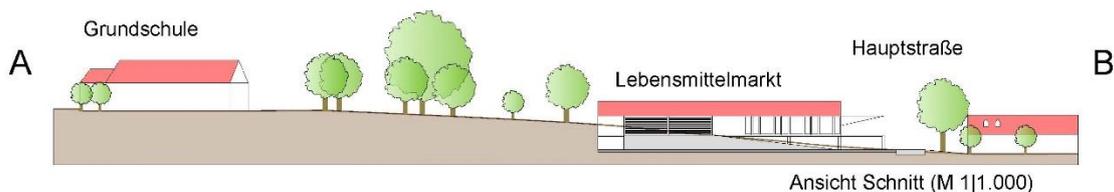


Abbildung 19: Schnitt | Ansicht von Süden, ohne Maßstab

Nördlich des angedachten Lebensmittelmarktes entsteht eine konventionelle Wohnform mit der Herstellung zweier Wohnungen in einem Doppelhaus samt Stellplätzen. Südlich des Kotterhofes dagegen liegt der Fokus auf seniorengerechten Wohnformen, die hier auf unterschiedliche Art und Weise realisiert werden sollen. Zum einen sind zwei Mehrfamilienhäuser vorgesehen, die hier seniorengerechtes Wohnen integrieren.

Darüber hinaus werden auf der restlichen Fläche zwischen Seniorenwohnen und Grundschule zwei Doppelhäuser und ein Einfamilienhaus angedacht, um die verbleibenden Restflächen optimal zu nutzen.

Konzeptvariante 2



Abbildung 20: Darstellung Konzeptvariante 2

Kartengrundlage: Eigene Bearbeitung nach © Geobasisdaten Bayer. Vermessungsverwaltung 2019

Variante 2 stellt eine kleinteiligere Lösung mit Schwerpunkt Wohnen vor. Neben einem Angebot an klassischen Einfamilienhäusern sowie Reihenhäusern im nordwestlichen Bereich, werden im östlichen Bereich entlang der Hauptstraße bestehende Kubaturen aufgenommen und dabei seniorengerechte Wohnformen ermöglicht. Die eingeschobene Bebauung in diesem Bereich dient der Überwindung der Topographie und soll einer gemeinschaftlichen Nutzung dienen.

Ebenfalls eine gemeinschaftliche Nutzung stellt die Umnutzung einer bestehenden Hofstelle im nördlichen Bereich dar, bei der im Bestand ein Dorfladen bzw. ein Treffpunkt für die Dorfbewölkerung geschaffen werden soll. Durch die Verknüpfung bestehender wie neu anzulegender Fußwege sollen die Mobilität erhöht und die Grünstrukturen besser erlebbar werden.

A.5 Öffentlichkeitsarbeit

Ein wesentlicher Bestandteil einer zielgerichteten, belastbaren Innenentwicklung ist die direkte Kommunikation mit den Bürgern des jeweiligen Ortes. Durch eine transparente Planungsdurchführung sowie direkte Einbindung der Bürger können eventuell auftretende Missverständnisse verhindert werden.

A.5.1 Bürgerinformationsveranstaltung mit Workshop

Die transparente und persönliche Ansprache erfolgte im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung mit einem anschließenden Workshop. Nach einer Erläuterung der Ausgangslage, der Planungsansätze sowie der erarbeiteten Ergebnisse – Überprüfung der Bebauungsplanfestsetzungen sowie der Konzeptvarianten für Althofstelle West – konnten alle Interessierten sich persönlich beteiligen.

Es wurden vier inhaltliche Gruppen gebildet, die verschiedene Aspekte der Innenentwicklung betrafen.

Gruppe 1	Dorfleben gestalten
Gruppe 2	Nahversorgung
Gruppe 3	Baukultur und Wohnformen
Gruppe 4	Chancen und Herausforderungen

Eine trennscharfe Unterteilung zwischen den Einlassungen der Bürger erfolgt nicht, manche Themen wurden von den Bürgern verschiedenen Gruppen zugeordnet. Während der Bearbeitung und später in der Auswertung stellten sich drei Themen als essenziell für die Bürgerschaft heraus: die Gestaltung und Wiederbelebung des Ortskerns inkl. Nahversorgung, die Anpassung der Wohnformen an das Lebensalter sowie die Anpassung der Festsetzungen von Bebauungsplänen an zeitgenössischer Architektur unter Wahrung des gewachsenen Ortsbildes.

Die aus dem persönlichen Gespräch mit den Bürgern gewonnenen Erkenntnisse werden geordnet und fotografisch dokumentiert. Sie dienen mit den erarbeiteten Konzeptvarianten und Handlungsempfehlungen als Entscheidungsgrundlage für zukünftige Mandatsträger.

A.5.2 Modell als Instrument zur Kommunikation

Neben der direkten Kommunikation mit den Bürgern vor Ort im Rahmen der Informationsveranstaltung wurde zur bildlichen Darstellung der erarbeiteten Ergebnisse und Varianten die Erstellung eines städtebaulichen Modells angestrebt. Durch die maßstabsgetreue, physische Darstellung von Kubaturen, Dachformen und Topographie kann eine zielgerichtete Erläuterung der angestrebten Planung erfolgen.

Für die Erstellung des Modells wurde zunächst ein geeigneter Untersuchungs- und Darstellungsraum ausgewählt. Auf Grund der Gemengelage durch unterschiedliche Nutzungen, der bewegteren Topographie und der Bedeutung für den Gesamort wurde hierfür die Althofstelle West ausgewählt.

Auf einer etwa 40 mal 60 cm großen Holzplatte wurde im Maßstab 1:500 der Bereich zwischen Hofstetter Straße, Haupt- und Bonifatiusstraße sowie Schulstraße dargestellt. In diesem Gebiet liegen die Landmarken Kotterhof, Grundschule sowie die Kirche St. Bonifatius samt Friedhofsanlage.

Anstatt des derzeitigen Bestandes wurde für die Flurstücke, die im Osten an die Grundschule grenzen, ein herausnehmbarer, farblich abgesetzter Einsatz angefertigt, der Konzeptvariante 1 darstellt. Die Variante wurde hierfür ausgesucht, da sie als großflächige Kubatur mit ausgedehnten Raumannsprüchen dennoch angemessen auf die bewegte Geländetopographie eingeht und ein spannungsreiches Siedlungsbild überträgt. Das aufwendig gestaltete Modell dient lediglich als Anschauungsobjekt für Gemeinderäte wie interessierte Bürgerschaft und stellt keine Entscheidungsgrundlage für die weitere Planung dar. Aus diesem Grund wurde darauf verzichtet, die Konzeptvariante 2 ebenfalls ins Modell zu integrieren.



Abbildung 21: Ansicht Modell von Südwesten, ohne Maßstab

A.5.3 Behandlung im Gemeinderat

Neben einer umfangreichen Information der Bevölkerung wurde auch der zuständige Gemeinderat ausgiebig informiert, so dass dieser eine belastbare Entscheidungsgrundlage für eine nachhaltige Entwicklung des Ortskernes erhält.

Im Rahmen der Gemeinderatssitzung am 23.10.2019 wurde der Gemeinderat ausführlich über die Planungsziele, die Ergebnisse der Bestandsaufnahme sowie die Handlungsoptionen sowohl für die Bebauungspläne, als auch für die Konzeptvarianten für die Althofstelle West informiert.

Basierend auf der Präsentation durch TB|Markert im Gemeinderat sowie auf den Ergebnissen aus der Außerordentlichen Bürgerversammlung am 22.11.2019 stimmte der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 18.12.2019 für die Änderung des gesamten Bebauungsplans Nr. 2. Für die Bebauungspläne Nr. 7, „Ortskern West“, sowie Nr. 8, „Ortskern Süd-Ost“, soll zunächst das Ergebnis aus dem noch anzufertigenden Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) abgewartet werden.

A.6 Fazit und Ausblick

Der hier vorgelegte Endbericht bildet den Abschluss der Erhebung der Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde Böhmfeld. Es erfolgte eine Auseinandersetzung mit den gewachsenen Baustrukturen, es wurden die Stärken und Schwächen des bestehenden Bauplanungsrechts in Böhmfeld erhoben, daraus konnten strategische Konzepte und Maßnahmen abgeleitet werden. Zum einen werden Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten aufgezeigt, zum anderen wird eine Entscheidungsgrundlage zum Umgang mit der bauplanungsrechtlichen Situation für den Gemeinderat geschaffen.

Dabei beeinflussen die angestrebten Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke bzw. die Einbindung in ein Gesamtkonzept die bauplanungsrechtliche Herangehensweise. Ungeachtet dessen werden konkrete Handlungsempfehlungen für die bestehenden Bebauungspläne formuliert (Änderung oder Neuaufstellung). In der politischen Diskussion sind die Festlegungen für den weiteren Handlungsbedarf zu treffen.

Die Öffentlichkeitsarbeit wurde sehr gut angenommen, sodass die Bedeutung des Themas Innenentwicklung in Böhmfeld deutlich wird. Für die weiteren Überlegungen sollte aus diesem Grund auch die Einbindung der Bürger und der Öffentlichkeit fortgeführt werden, um Transparenz und Akzeptanz zu ermöglichen.

Auch inhaltlich wird die begonnene Arbeit fortgeführt, da die Gemeinde die Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) in Auftrag gegeben hat. Dabei können die bisher erhobenen Kenntnisse eingearbeitet werden. Zur späteren Finanzierung durch dieses Städtebauförderungsinstrument wurde seitens der Gemeinde am 27.11.2019 eine „Bedarfsmitteilung Städtebauförderung“ an die zuständige Regierung von Oberbayern übermittelt.

B Abbildungsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Aktueller Übersichtslageplan.....	6
Abbildung 2: Lageplan Umgriff Neubaugebiet Ost.....	7
Abbildung 3: Bebauung Neubaugebiet Ost.....	8
Abbildung 4: Freifläche Neubaugebiet Ost	8
Abbildung 5: Lageplan Umgriff Althofstelle Ost.....	8
Abbildung 6: Bebauung Althofstelle Ost	9
Abbildung 7: Versiegelter Hof.....	9
Abbildung 8: Lageplan Umgriff Althofstelle West	9
Abbildung 9: Bebauung Althofstelle West.....	10
Abbildung 10: Ehemaliger Bäcker	10
Abbildung 11: Beispiele für ein Einzelhaus.....	12
Abbildung 12: Beispiel für eine Hausgruppe	13
Abbildung 13: Exempl. Darstellung einer mögl. Maximalbebauung, Neubaugebiet Ost	14
Abbildung 14: Exempl. Darstellung einer mögl. Maximalbebauung, Althofstelle West	15
Abbildung 15: Exempl. Darstellung einer mögl. Maximalbebauung, Althofstelle Ost.....	16
Abbildung 16: Ansicht Modell	18
Abbildung 17: Übersichtslageplan Althofstelle West mit funktionalen Qualitäten 2019	19
Abbildung 18: Darstellung Konzeptvariante 1	21
Abbildung 19: Schnitt Ansicht von Süden	21
Abbildung 20: Darstellung Konzeptvariante 2	22
Abbildung 21: Ansicht Modell von Südwesten	24

C Verzeichnis der Anlagen

- Maximalbebauung Bebauungspläne Nr. 2, 7, 8
- Konzept zur Althofstelle West – Variante 1 und 2
- Fotodokumentation Modell
- Fotodokumentation Bürgerinformationsveranstaltung mit Workshop
- Zeitungsartikel zur Bürgerinformationsveranstaltung mit Workshop
- Auszug aus dem Sitzungsbuch der Gemeinde Böhmfeld
- Bedarfsmitteilung Städtebauförderung – Antrag

aufgestellt:
Nürnberg, 22.01.2020

TB|MARKERT

i.A. Bianca Wanninger
M.Sc. Raumplanung



INFORMATIONEN – FESTSETZUNGEN

- GRZ I: 0,4
- GRZ II: 0,6
- GFZ: 0,5
- Vollgeschosse: max. 2
- Mindestgrundstücksgröße/Wohneinheit: 250 m²
- 2 Stellplätze/Wohneinheit (> 60 m²)

BEBAUUNGSVORSCHLAG – KENNWERTE

- Grundstücksfläche Flst.-Nr. 559: 1.234 m²

	max. möglich	Bebauungsvorschlag
GR I	494 m ²	308 m ²
GR II	740 m ²	598 m ²
GF	617 m ²	617 m ²
WE	4	4
SP	8 (min.)	8

- Grundstücksfläche Flst.-Nr. 559/5: 1.147 m²

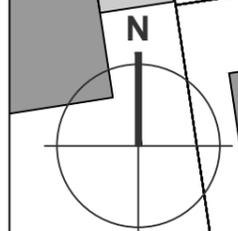
	max. möglich	Bebauungsvorschlag
GR I	459 m ²	287 m ²
GR II	688 m ²	561 m ²
GF	574 m ²	574 m ²
WE	4	4
SP	8 (min.)	8

Gemeinde Böhmfeld

B-Plan Nr. 2: max. mögliche Bebauung
 Bauungsvorschlag Grundstücke Flst.-Nrn.
 559 und 559/5

13.09.2019

TB|MARKERT
 Stadtplaner · Landschaftsarchitekten



M 1:500



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung 2018



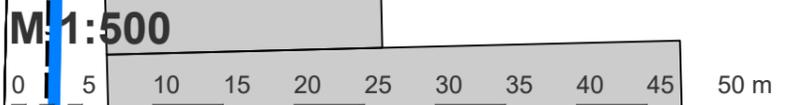
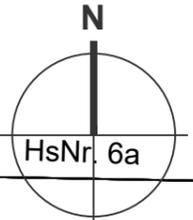
INFORMATIONEN – GRUNDSTÜCK UND FESTSETZUNGEN

- Grundstücksfläche: 2.303 m²
- Grundstücksfläche i.S.d. § 19 (3): 1.615 m²
- GRZ I: 0,6
- GRZ II: 0,6
- GFZ: 0,7
- Wandhöhe: max. 7 m
- offene Bauweise
- Mindestgrundstücksgröße/Wohneinheit: 250 m²
- 2 Stellplätze/Wohneinheit (> 60 m²)

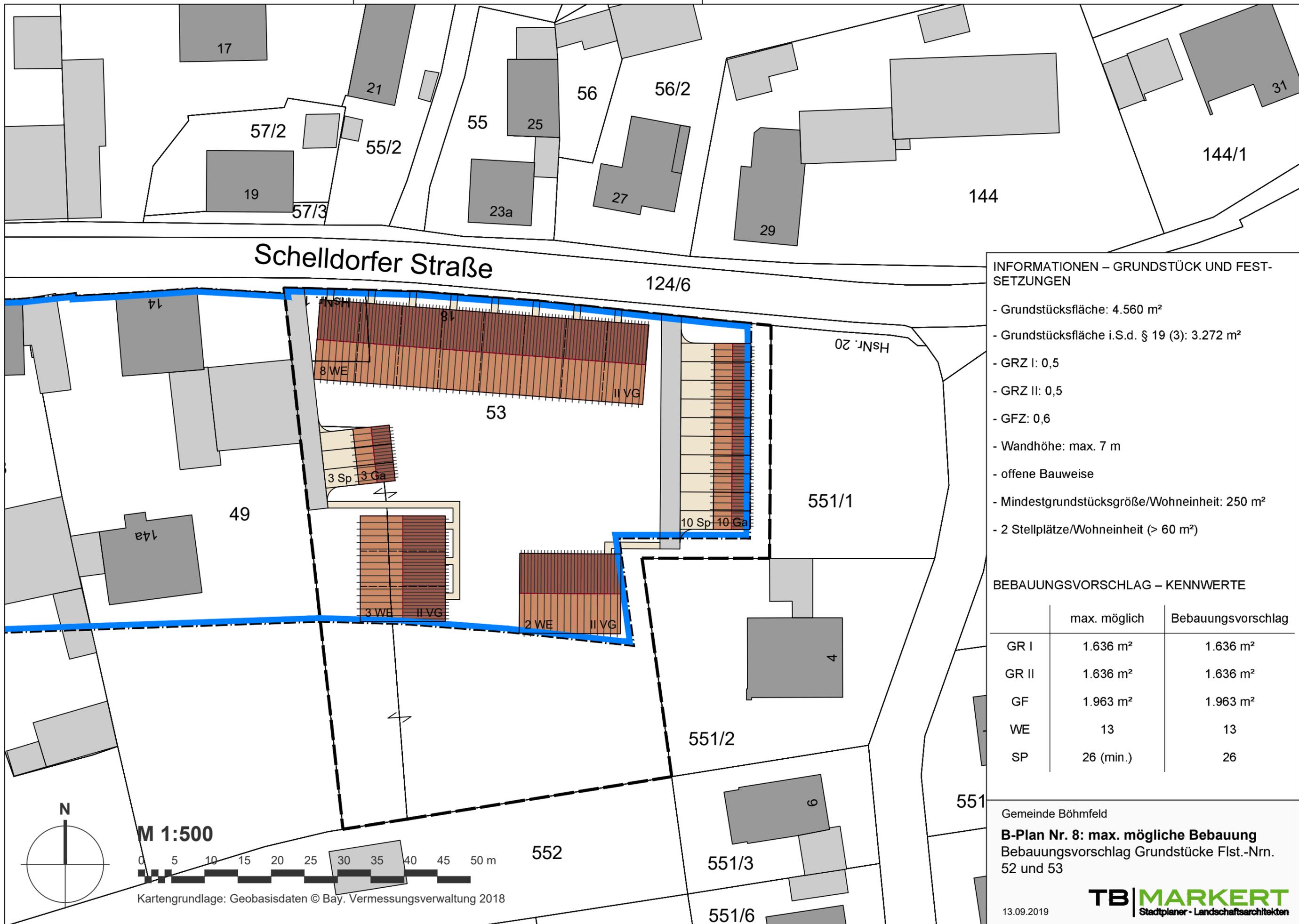
BEBAUUNGSVORSCHLAG – KENNWERTE

	max. möglich	Bebauungsvorschlag
GR I	969 m ²	565 m ²
GR II	969 m ²	860 m ²
GF	1.131 m ²	1.131 m ²
WE	6	6
SP	12 (min.)	13

Gemeinde Böhmfeld
B-Plan Nr. 7: max. mögliche Bebauung
 Bebauungsvorschlag Grundstück Flst.-Nr. 73



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung 2018



Schelldorfer Straße

INFORMATIONEN – GRUNDSTÜCK UND FESTSETZUNGEN

- Grundstücksfläche: 4.560 m²
- Grundstücksfläche i.S.d. § 19 (3): 3.272 m²
- GRZ I: 0,5
- GRZ II: 0,5
- GFZ: 0,6
- Wandhöhe: max. 7 m
- offene Bauweise
- Mindestgrundstücksgröße/Wohneinheit: 250 m²
- 2 Stellplätze/Wohneinheit (> 60 m²)

BEBAUUNGSVORSCHLAG – KENNWERTE

	max. möglich	Bebauungsvorschlag
GR I	1.636 m ²	1.636 m ²
GR II	1.636 m ²	1.636 m ²
GF	1.963 m ²	1.963 m ²
WE	13	13
SP	26 (min.)	26

Gemeinde Böhmfeld
B-Plan Nr. 8: max. mögliche Bebauung
 Bebauungsvorschlag Grundstücke Flst.-Nrn.
 52 und 53

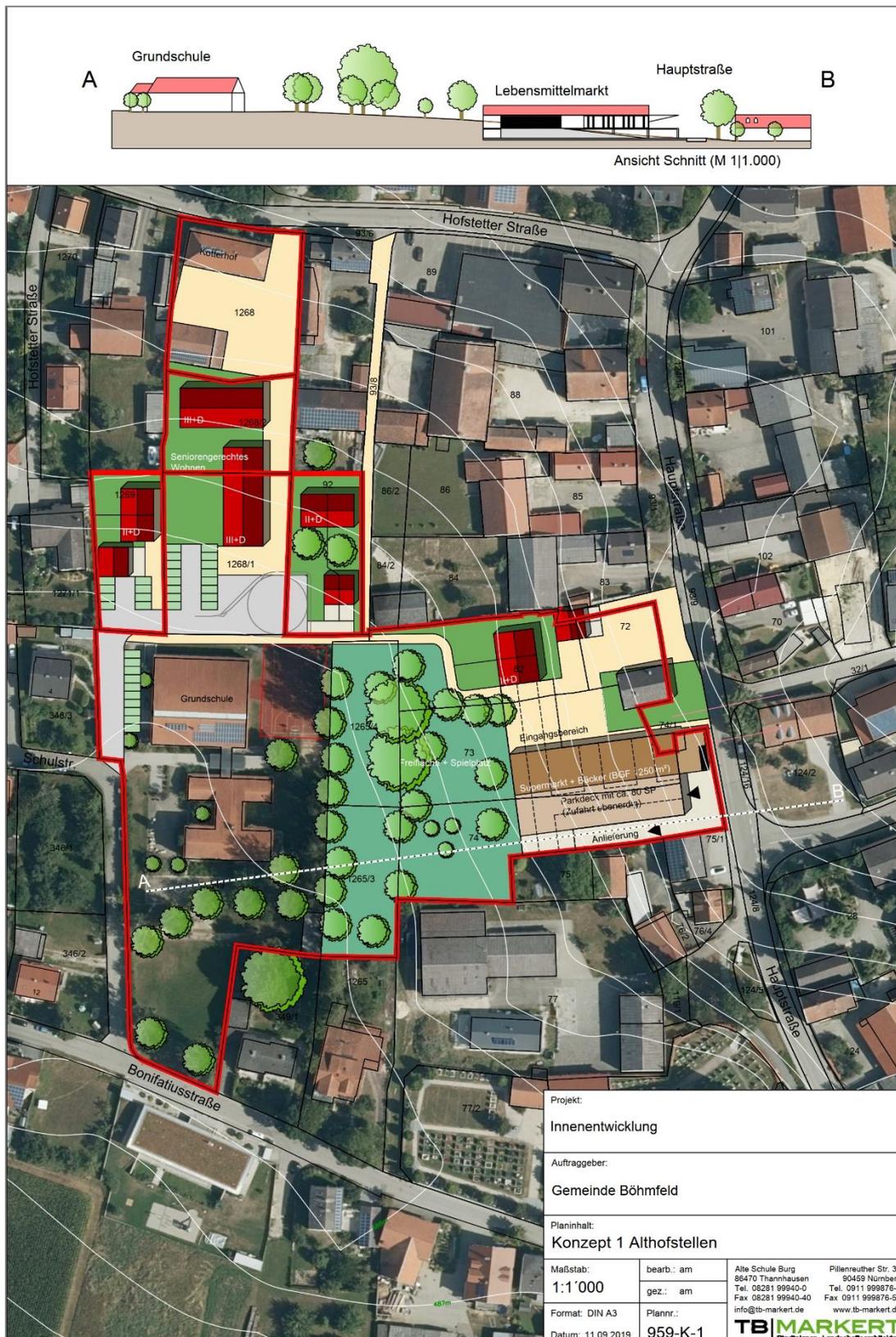
M 1:500



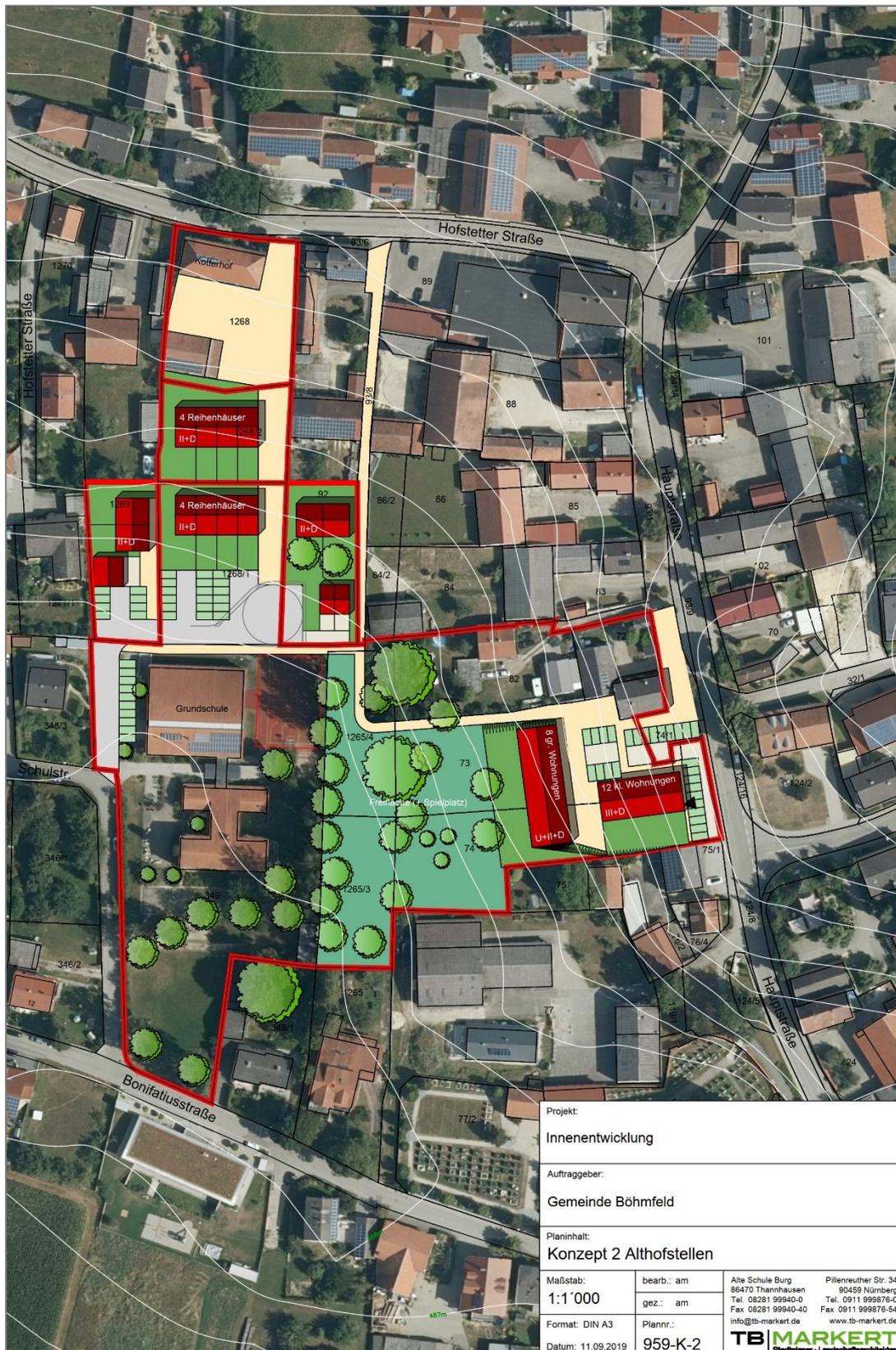
Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung 2018

ANLAGE – Konzept zur Althofstelle West

Variante 1:



Variante 2:



Projekt:			
Innenentwicklung			
Auftraggeber:			
Gemeinde Böhmfeld			
Planinhalt:			
Konzept 2 Althofstellen			
Maßstab:	bearb.: am	Alte Schule Burg 86470 Thannhausen Tel. 06281 99940-0 Fax 06281 99940-40 info@tb-markert.de	
1:1'000	gez.: am	Pillenreuther Str. 34 90459 Nürnberg Tel. 0911 99876-0 Fax 0911 99876-54 www.tb-markert.de	
Format: DIN A3	Plannr.:	TB MARKERT Stadtplaner · Landschaftsarchitekten	
Datum: 11.09.2019	959-K-2		

ANLAGE – Fotodokumentation Modell

Das angefertigte Modell dient der Veranschaulichung sowohl der Ergebnisse aus der Bestandsaufnahme wie auch der Visualisierung der Konzeptideen.



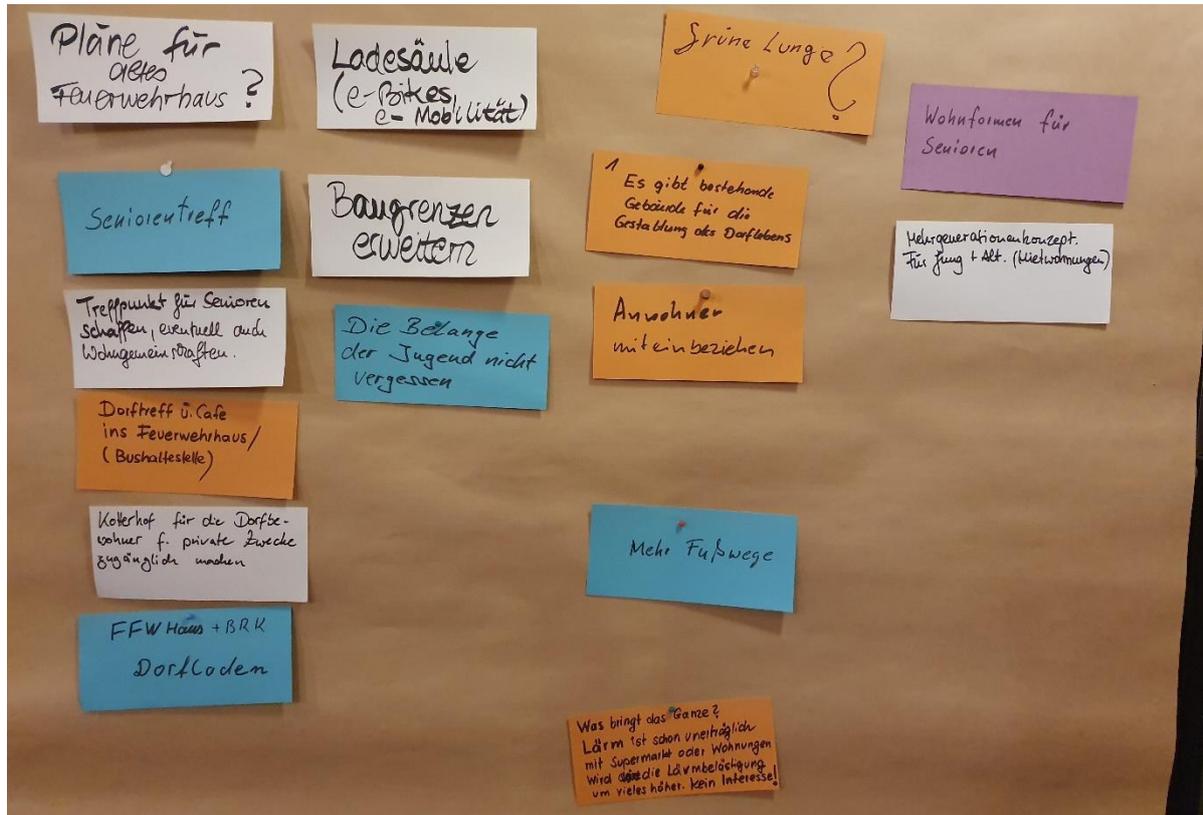
ANLAGE – Fotodokumentation Bürgerinformationsveranstaltung mit Workshop

Teil der Öffentlichkeitsarbeit war die Bürgerinformationsveranstaltung, bei der die bisherigen Ergebnisse vorgestellt wurden, bevor sich die Bürger im Workshop selbst einbringen konnten. Die Veranstaltung wurde mit regem Interesse verfolgt.



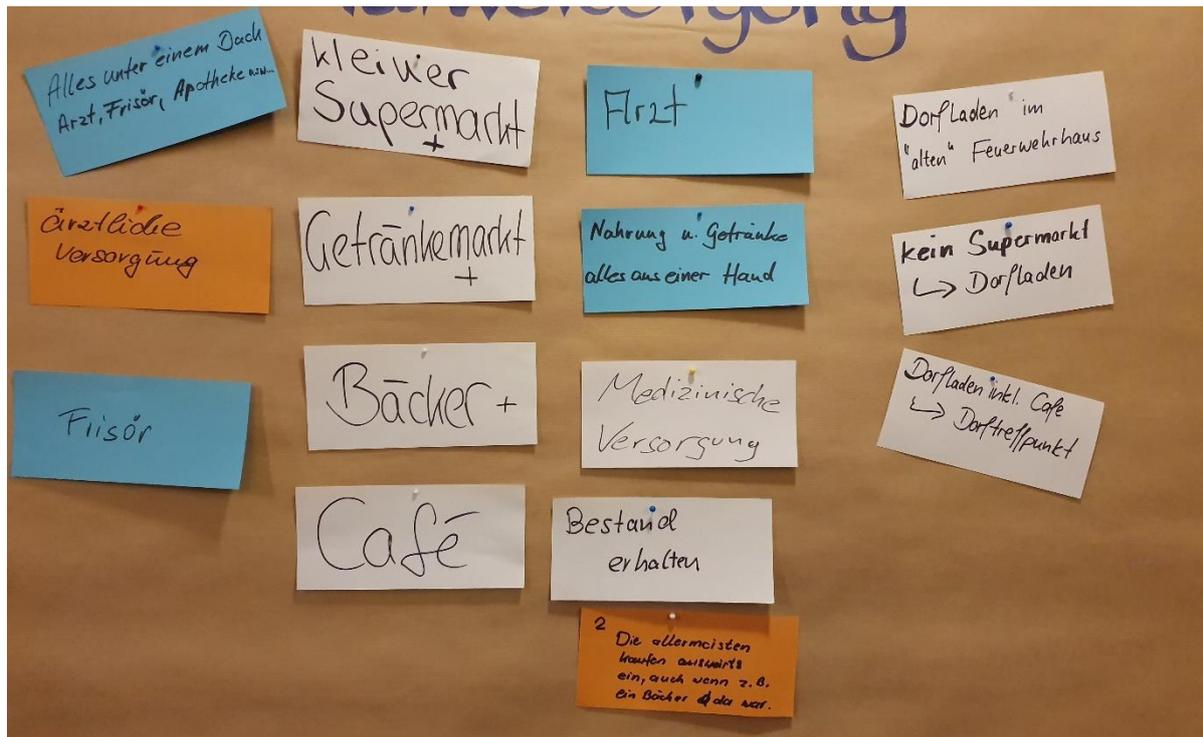
Nachstehend werden die Ergebnisse jeder Gruppe während des Workshops im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung dargestellt. Zur besseren Lesbarkeit werden die Antworten in Tabellenform zusätzlich niedergeschrieben, eine Wertung oder Gewichtung der genannten Antworten erfolgt nicht.

Gruppe 1: Dorfleben gestalten



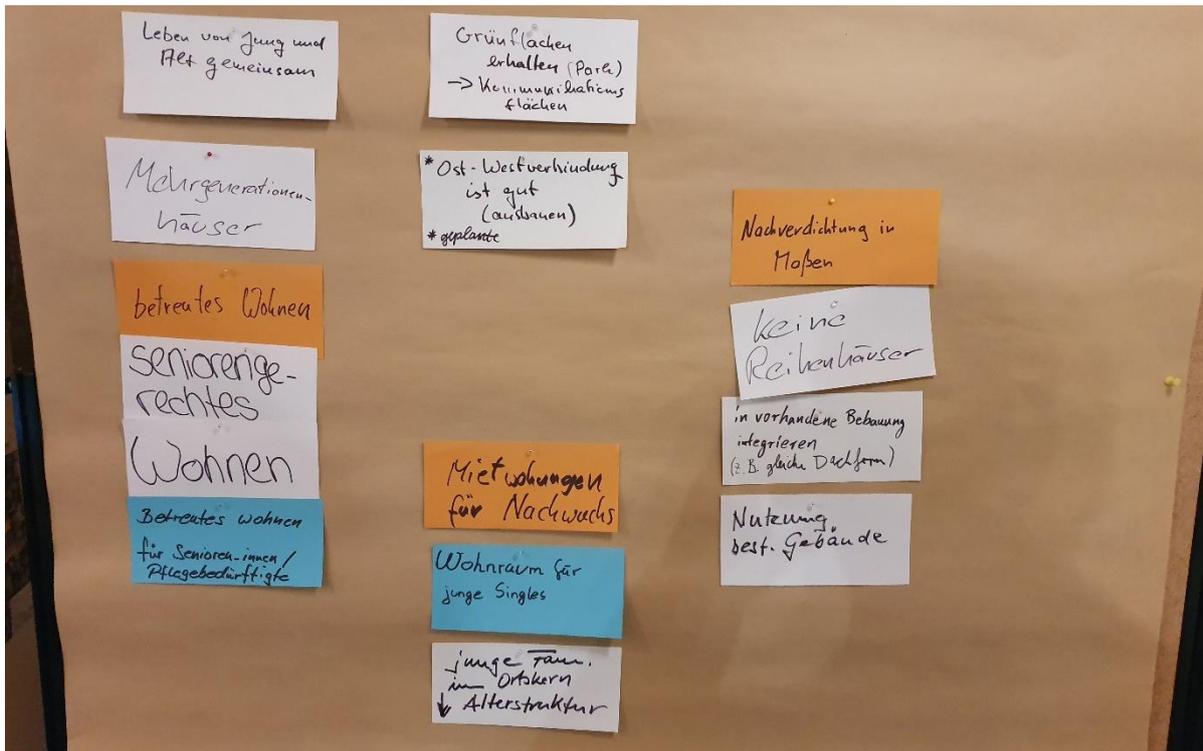
Pläne für altes Feuerwehrhaus?	Ladesäule (e-bikes, e-Mobilität)	Grüne Lunge?	Wohnformen für Senioren
Seniorentreff	Baugrenzen erweitern	Es gibt bestehende Gebäude für die Gestaltung des Dorflebens	Mehrgenerationenkonzept. Für Jung und Alt (Mietwohnungen)
Treffpunkt für Senioren schaffen, eventuell auch Wohngemeinschaften	Die Belange der Jugend nicht vergessen	Anwohner miteinbeziehen	
Dorttreff und Café ins Feuerwehrhaus (Bushaltestelle)		Mehr Fußwege	
Kotterhof für die Dorfbewohner für private Zwecke zugänglich machen		Was bringt das Ganze? Lärm ist schon unerträglich, mit Supermarkt oder Wohnungen wird die Lärmbelastung um vieles höher. Kein Interesse!	
FFW Haus, BRK Dorfladen			

Gruppe 2: Nahversorgung



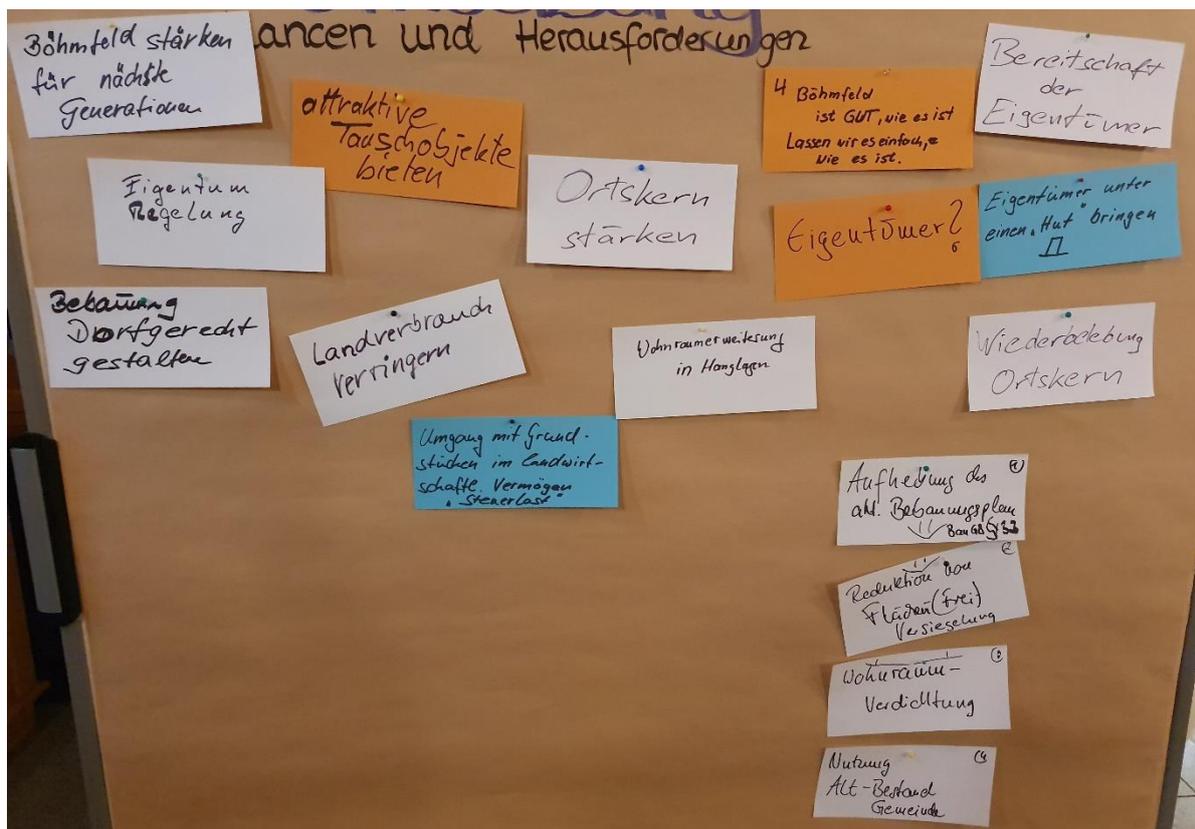
Alles unter einem Dach: Arzt, Frisör, Apotheke usw...	Kleiner Supermarkt +	Arzt	Dorfladen im „alten“ Feuerwehrhaus
Ärztliche Versorgung	Getränkemarkt +	Nahrung und Getränke alles aus einer Hand	Kein Supermarkt → Dorfladen
Frisör	Bäcker +	Medizinische Versorgung	Dorfladen inkl. Café → Dorftreffpunkt!
	Café	Bestand erhalten	
		Die allermeisten kaufen auswärts ein, auch wenn z.B. ein Bäcker da war.	

Gruppe 3: Baukultur und Wohnformen



Leben von Jung und Alt gemeinsam	Grünflächen erhalten (Park) → Kommunikationsflächen	Nachverdichtung in Maßen
Mehrgenerationenhäuser	Geplante Ost-West-Verbindung ist gut (ausbauen)	Keine Reihenhäuser
Betreutes Wohnen	Mietwohnungen für Nachwuchs	In vorhandene Bebauung integrieren (z.B. gleiche Dachform)
Seniorengerechtes Wohnen	Wohnraum für junge Singles	Nutzung bestehender Gebäude
Betreutes Wohnen für Senior_innen / Pflegebedürftige	Junge Familien im Ortskern !! Altersstruktur	

Gruppe 4: Umsetzung – Chancen und Herausforderungen



Böhmfeld stärken für nächste Generationen	Attraktive Tauschobjekte bieten	Böhmfeld ist GUT, wie es ist. Lassen wir es einfach, wie es ist.	Eigentümer?
Eigentumsregelung	Landverbrauch verringern	Aufhebung des aktuellen Bebauungsplans (§32 BauGB) → Reduktion von Flächen(frei)versiegelung → Wohnraumverdichtung → Nutzung Alt-Be Bestand Gemeinde	Bereitschaft der Eigentümer
Bebauung dorfgerecht gestalten	Ortskern stärken		Eigentümer unter einen „Hut“ bringen
	Umgang mit Grundstücken im landwirtschaftlichen Vermögen „Steuerlast“		Wiederbelebung Ortskern
	Wohnraumerweiterung in Hanglagen		

ANLAGE – Zeitungsartikel zur Bürgerinformationsveranstaltung

LOKALES Nr. 276, F

„Win-Win-Situation“

Bürgerversammlung zu „Innenentwicklung Böhmfeld“ stieß auf große Resonanz

Böhmfeld (sdr) Voll besetzt war das Sportheim des FC Böhmfeld bei der außerordentlichen Bürgerversammlung zum Thema „Innenentwicklung in Böhmfeld“ mit anschließendem Workshop. In der Versammlung präsentierten die Planungsexperten Bianca Wanninger, Adrian Merdes, Raphael Schneider und Gerhard Schreiber vom Büro TB Markert (Nürnberg) ihre Ideen für zukünftiges neues Leben im alten Dorf.

Um den Verbrauch von Flächen im Außenbereich für Bebauung einzudämmen, legte die bayerische Staatsregierung Ende 2018 das Förderprogramm „Erhebung der Innenentwicklungspotenziale“ auf. Die Gemeinde Böhmfeld wurde dafür ausgewählt. Daraufhin ließ sich die Kommune von drei Fachbüros Angebote unterbreiten und beauftragte schließlich im Mai 2019 das Büro TB Markert mit der Bestandserhebung und der Ausarbeitung von Konzepten.

Bürgermeister Alfred Ostermeier (SPD/FW) zeigte sich angenehm überrascht von der großen Resonanz. Das Anliegen, dass das alte Dorf nicht sterben dürfe und neues Leben erhalten solle, verfolgte ihn schon seit Jahrzehnten. Dafür nehme er eventuellen Ärger, der auf ihn zukommen könnte, gerne in Kauf. „Das Büro hat von der Gemeinde keinerlei Vorgaben erhalten“, betonte der Rathauschef. Es handle sich weder um Vorstufen noch um Bürgermeister Ostermeier noch wollte der Gemeindechef dem alten Dorf seine eigenen Ideen überstülpen, stellte er eindeutig klar. „Sollen wir die Augen zu machen und alles laufenlassen? Oder sollen wir uns, Eigentümer, Bürger und Gemeinde, zusammensetzen und gemeinsam überlegen, wie unser Dorf in zehn bis 20 Jahren ausschauen soll?“, gab Ostermeier in die Runde.

„Wir haben uns alles genau angeschaut – Althof- und Leerbestände, bebaut und unbebaute Grundstücke und Hinterlegergärten“, informierte Bianca Wanninger. Unter die Lupe genommen worden seien die seit 2005 bestehenden Ortskern-Bebauungspläne mit Schellendorfer- und Gartenstraße, fügte Raphael Schneider hinzu. Mit einbezogen worden sei der Bebauungsplan aus den 1970er-Jahren mit Reigl-, Berg-



Eine aufmerksame und engagierte Zuhörerschaft: Sowohl Bürgermeister Alfred Ostermeier (am Rednerpult) als auch das Büro TB Markert wertete die außerordentliche Bürgerversammlung „Innenentwicklung in Böhmfeld“ als vollen Erfolg. Foto: Markert

und Jurastraße sowie mit dem Tulpenweg. Schneider machte an einigen Stellen auf mögliche negative Auswirkungen durch gewinnorientierte Bebauung aufmerksam. Der Fachmann riet dazu, gegebenenfalls rechtzeitig die bestehenden Bebauungspläne zu ändern, zu ergänzen und sogar aufzuheben und neu aufzustellen.

„Es sind Gedankenspiele, basierend auf den Erfahrungen aus anderen Kommunen sowie Grundlagen für Weiterentwicklungen. Nichts ist rechtsverbindlich oder gar in Stein gemeißelt, niemandem wird die Pistole auf die Brust gesetzt“, erklärte Bianca Wanninger. Ein besonderes Augenmerk legte sie in Böhmfeld auf das Territorium zwischen Kirche, Grundschule, Kotterhof und Hauptstraße. Hierfür erarbeitete die Planungsexpertin drei Konzepte, die einer flächensparenden Bebauung, gemeinschaftlichem Wohnen, der Verbesserung der Nahversorgung, der Schaffung von Treffpunkten und der Zugäng-

lichkeit von Grünbereichen zugutekommen. Eine ihrer Ideen beinhaltet einen Lebensmittelmarkt mit Parkdeck im Untergeschoss zusammen mit seniorengerechten Wohnformen. Gut findet sie auch die Verknüpfung von Einfamilienhäusern und kleinen Einzelwohnungen für Senioren und Alleinstehende mit angebundenen Dorfläden und einem Café. Wanningers „große Lösung“ ist ein Supermarkt mit weitläufiger Verkaufsfläche und einsehbaren Stellplätzen, an den sich ebenfalls Wohnungen anschließen. Beschaulichkeit vermittelt in den drei Konzepten die Vernetzung der verschiedenen Bereiche mit Fußwegen und öffentlichen Grünflächen.

Beim Workshop konnten sich die Versammlungsteilnehmer in vier Arbeitsgruppen einbringen. Insgesamt 57 Wünsche, Vorschläge und Ansichten versammelten sich binnen kurzer Zeit auf den Infowänden für die Themen „Dorfleben gestalten“, „Nahversorgung“,

„Baukultur und Wohnformen“ sowie „Umsetzung (Chancen und Herausforderungen)“. Besonderer Anklang fanden das Mehrgenerationenkonzept mit überschaubaren und dorfgerichten Wohneinheiten, Einkaufsmöglichkeiten, Treffpunkten und Fußwegen. Bedenken spiegelte sich wider in der Anmerkung „Die allermeisten kaufen auswärts ein, auch wenn zum Beispiel ein Bäcker da war“. Strikte Absage kam wohl von der Hauptstraße: „Was bringt das Ganze? Lärm ist schon unerträglich. Mit Supermarkt oder Wohnungen wird die Lärmbelastigung um vieles höher. Kein Interesse!“

„Ich habe Einblicke in die Böhmfelder Bürgerseele gewonnen“, stellte Bianca Wanninger beim Betrachten der zugepinnten Infotafeln fest. Alles werde dokumentiert und könne dem Gemeindegremium in den nächsten Jahren als Entscheidungshilfe dienen.

Für Fragen sei er immer ansprechbar, um Vorurteile, Gerüchte und falsche Auffassungen zurechtzurücken oder zu vermeiden, so Ostermeier. Klar müsse sein, dass es nicht darum gehe, einzelne Eigentümer zu bevorzugen oder zu benachteiligen. Die Gemeinde sei nicht daran interessiert, ihre eigenen Vorstellungen unbedingt durchzusetzen. Entscheidungen seien vollkommen ausgeschlossen. Über die Köpfe der Bevölkerung hinweg werde nichts entschieden, versprach er. Angestrebt werde eine „Win-Win-Situation für Eigentümer und Gemeinde“, anders gehe es nicht. Die Eigentümer seien in einer sehr starken Position, gegen ihren Willen sei nichts möglich.

„Wenn nicht jetzt, wann dann? Jetzt ist die richtige Zeit, um sich um das alte Dorf zu kümmern“, warf der Gemeindechef ins Publikum. Bei der darauf folgenden Abstimmung per Handzeichen entschieden etwa 100 Personen für „Gemeinsam planen“. Nur sechs Meldungen gab es für die Meinung: „Einfach alles laufenlassen und jeder für sich.“

Zeitungsartikel aus dem Eichstätter Kurier vom 29.11.2019

5. Erhebung Innenentwicklung

5.1 Ergebnisse der außerordentlichen Bürgerversammlung vom 22.11.2019

Der Bürgermeister weist kurz auf die in den 4 Arbeitsgruppen erarbeiteten Stichwortzettel hin. Sie werden in den Endbericht des Planungsbüros Markert (Nürnberg) integriert. Bei der abschließenden Abstimmung sprachen sich 95 Prozent der 110 Anwesenden dafür aus, dass Eigentümer und Gemeinde sich auf den Weg einer gemeinsamen Planung machen sollen.

5.2 Anmeldung Bedarf Städtebauförderung, ISEK

Der Bürgermeister übermittelte deshalb der Regierung von Oberbayern am 27.11.2019 eine „Bedarfsmitteilung Städtebauförderung“ für die Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK). Dieses sei der Türöffner, um später Zuschüsse für einzelne Maßnahmen aus der Städtebauförderung erhalten zu können.

5.3 Handlungsempfehlungen

Im Konzept von TB Markert, das im Gemeinderat und in der Bürgerversammlung vorgestellt worden war, werden Handlungsoptionen aufgezeigt und Handlungsempfehlungen ausgesprochen. Auf Vorschlag des Bürgermeisters fasst der Gemeinderat folgenden

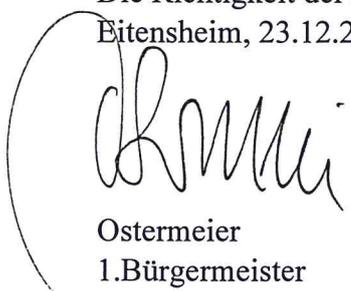
Beschluss:

- Beim Bebauungsplan Nr.2 spricht sich der Gemeinderat für eine Änderung des gesamten Bebauungsplanes aus.
- Bei den Bebauungsplänen Nr. 7 und Nr. 8 soll zunächst abgewartet werden, zu welchen Ergebnissen das angestrebte integrierte städtebauliche Konzept (ISEK) führen wird.

anwesend: 13
Beschluss: 13 dafür; 0 dagegen;

Die Richtigkeit der Abschrift bestätigt:

Eitensheim, 23.12.2019


Ostermeier
1. Bürgermeister



Bedarfsmitteilung Städtebauförderung

Jahr

2020

gemäß Nr. 22.1 StBauFR 2007

Zutreffendes bitte ankreuzen oder ausfüllen

An die
Regierung
Sachgebiet 34 Städtebau

1. Zuwendungsempfänger

<input type="checkbox"/> Stadt <input type="checkbox"/> Markt <input checked="" type="checkbox"/> Gemeinde	Name Böhmfeld		
Anschrift (PLZ Ort, Straße Nr.) Hofstetter Straße 3, 85113 Böhmfeld		Gem.-Schlüssel 9176116	
Auskünfte erteilt Bürgermeister Ostermeier	Hauptanschluss 08458-3997-0	Nbst. Tel.	Nbst. Fax -27
E-Mail-Adresse poststelle@eitensheim.de	Landkreis Eichstätt		

2. Zur Förderung beantragte Maßnahme

Fördergegenstand nach BauGB Sanierungsmaßnahme	Bezeichnung der Gesamt- und Teilmaßnahmen (z.B.: Untersuchungsgebiet Altstadt, Sanierungsgebiete xy, Entwicklungsbereich xy, Stadtumbaugebiet xy, Soziale-Stadt-Gebiet xy usw.) Ortsmitte Böhmfeld
Gesamtmaßnahme / Einzelvorhaben	
Gesamtmaßnahme	

3. Stand der Förderung

Tsd. EUR

voraussichtlich insgesamt förderfähige Kosten nach den StBauFR 2007	50
bisher zugeteilte Fördermittel für förderfähige Kosten von insgesamt	
./. bisher bewilligte Fördermittel für förderfähige Kosten von insgesamt	
= Bewilligungsreste für förderfähige Kosten, die neben den Einnahmen nach beiliegender Aufstellung bis Jahresende noch verwendet werden	

4. Programmanmeldung

Programmjahr

Vorausschau für die drei Fortschreibungsjahre

2020

2021

2022

2023

Tsd. EUR

Tsd. EUR

Tsd. EUR

Tsd. EUR

voraussichtlich insgesamt anfallende förderfähige Kosten (s. S. 2 ff)

50

./. Einnahmen der Gesamtmaßnahme lt. Anlage

= tatsächlicher Bedarf förderfähiger Kosten

50

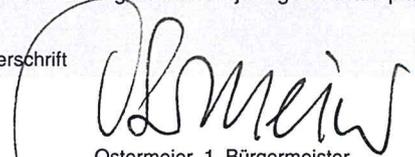
5. Erklärungen

Wir beantragen für die auf den folgenden Seiten aufgeführten Einzelmaßnahmen und deren voraussichtlich förderfähige Kosten die Bereitstellung der entsprechenden Städtebauförderungsmittel zum höchstmöglichen Fördersatz (ggf. nach Abzug evtl. Einnahmen). Wir versichern, daß die erforderlichen gemeindlichen Eigenmittel im Haushaltsplan bzw. im Entwurf hierzu eingestellt und die für die drei Fortschreibungsjahre angemeldeten Beträge der mehrjährigen Finanzplanung zugrunde gelegt werden.

Ort, Datum

Böhmfeld, den 27.11.2019

Unterschrift


Ostermeier, 1. Bürgermeister

Erläuterungen zur Bedarfsmittelteilung

Beabsichtigte Maßnahmen einschließlich vorliegender Bewilligungsanträge nach Prioritäten geordnet

angemeldete Einzelmaßnahmen z.B. <u>Sanierungsgebiet II</u> Ausbau des Baudenkmals Heugasse 2 (Fl.-Nr. 371) für 4 Wohnungen Gesamtkosten: 1,2 Mio €, Finanzierung ...	förderfähige Kosten in Tsd. EUR					
	voraus- sichtlich insgesamt förderfähig	davon bisher bereits bewilligt	vorgese- hen im Pro- grammjahr	vorgesehen in den drei Fortschreibungsjahren		
			2020	2021	2022	2023
1. Vorbereitung						
1.1 Erstellung ISEK	50		50			
2. Ordnungsmaßnahmen						
3. Baumaßnahmen						
Gesamtsumme	50		50			