

Gemeinde Böhmfeld



ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 3

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Entwurf vom 03.09.2025
Geändert am 16.10.2025

Der Bebauungsplan besteht aus:

- | | |
|-----------------|--|
| Teil A - | Planzeichnung |
| Teil B - | Textliche Festsetzungen und Verfahrensvermerke |
| Teil C - | Begründung |

1. Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund des starken Siedlungswachstums in der Region und der damit verbundenen Nachfrage nach Wohnraum möchte die Gemeinde Böhmfeld alternativ zu Flächenausweisungen am Ortsrand die Nachverdichtung im Ortskern fördern. Die weitere Ausweisung von Wohnbauflächen im bisherigen Mischgebiet ist bisher gescheitert, was wiederum eine Änderung notwendig macht. Um eine geordnete Erweiterung zu gewährleisten, hat sich der Gemeinderat Böhmfeld dazu entschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3 dementsprechend zu ändern.

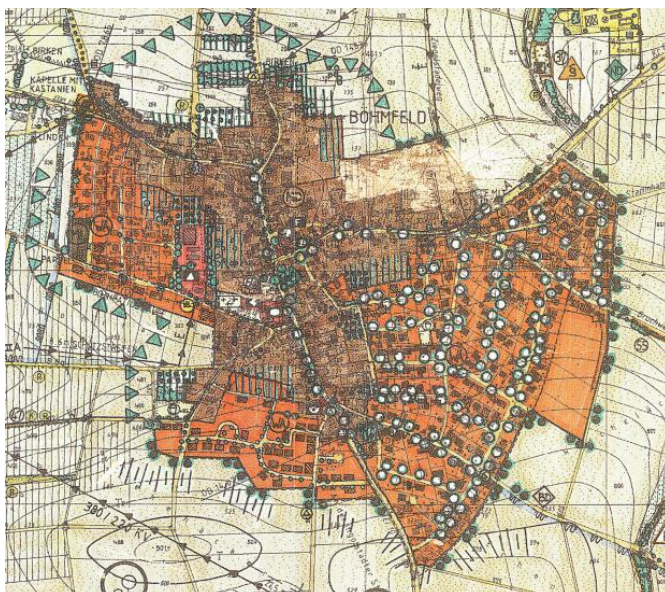
Der Bebauungsplan Nr. 3 umfasst eine Fläche von ca. 31.200 m². Die maßgebliche Grundfläche nach § 13a Abs. 1 BauGB beträgt bei der festgesetzten GRZ von 0,4 12.480 m² und bleibt damit unter der Grenze von 20.000 m² welche Voraussetzung für eine Änderung im beschleunigten Verfahren und Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist.

Die Änderung wird vorliegend nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da die geordnete städtebauliche Entwicklung aufgrund der Anpassungen nicht beeinträchtigt wird; der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 wird daher abgesehen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB).

2. Planungsrechtliche Vorgabe

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Böhmfeld ist das Planungsgebiet als Wohnbauflächen und teilweise als gemischte Bauflächen ausgewiesen.



3. Angaben zum Planungsgebiet

Das Planungsgebiet wird befindet sich im Bereich der Milchstraße, Gartenstraße und Birkenweg auf die Flurnummern 551/, 551/2, 551/3, 551/6, 551/7, 551/7, 551/8, 551/9, 551/10, 551/11, 551/12, 551/14, 551/15, 551/16, 551/17, 551/18, 551/41, 551/42, 551/37, 551/36, 551/35, 551/34, 551/33, 551/32, 551/30, 551/20, 551/21, 551/29, 551/28, 551/27, 551/26, 551/25, 551/24, 551/23, 551/22, 551/19, 551/5, 551/4, 551/13, 551/39, 551/40

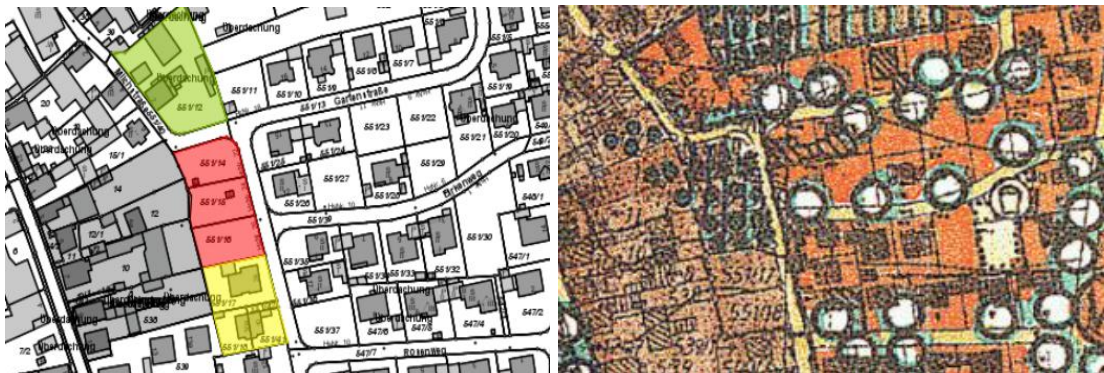
Das Planungsgebiet ist voll erschlossen, Ver- und Entsorgung ist gesichert.

4. Planinhalt

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung soll in den Teilbereichen Fl. Nrn. 551/14, 551/15, 551/16, 551/17, 551/18, 551/41, 551/42 (s. u., rot und gelb gekennzeichnet) von einem Dorfgebiet (MD) auf ein allgemeines Wohngebiet (WA) geändert werden. Das Gebiet wurde daraufhin auf die tatsächliche bauliche Nutzung geprüft und mögliche Auswirkungen aufgrund der Bebauungsplanänderung entsprechend abgewogen.

Bei den westlich an den o. g. Teilbereich des Plangebiets angrenzenden Flurstücken wurde jeweils die aktive Landwirtschaft eingestellt. In diesem Bereich wird seit Jahren keine landwirtschaftliche Nutzung mehr betrieben. Die Fl. Nrn. 551/17, 551/18, 551/41 (s. u. gelb gekennzeichnet) sind im Übrigen bereits vor Jahrzehnten mit reiner Wohnnutzung bebaut worden. Die Fl. Nr. 551/12 (s. u. grün gekennzeichnet) ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan längst als allgemeine Wohnbaufläche festgesetzt.



Um dem Gebot der gerechten Abwägung zu entsprechen, wurden mögliche Vor- bzw. Nachteile aufgrund der geplanten Bebauungsplanänderung zwischen der bestehenden und geplanten Bebauung eruiert. Die Entfernung zwischen dem nahgelegensten ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude und der nahgelegensten Baugrenze der geplanten Wohnbauflächen beträgt 20 Meter. Zur nächsten bereits bestehenden Wohnbebauung (Fl. Nr. 551/17) beträgt die Entfernung ca. 27 Meter. Aufgrund dieser Tatsache sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten.

Eine Änderung des Teilbereiches auf ein allgemeines Wohngebiet (WA) ist somit bauplanungsrechtlich verträglich und vertretbar.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung maximal zulässiger Grundflächenzahlen sowie Wandhöhen festgesetzt.

Aufgrund der teilweisen recht großen überbaubaren Flächen wurden die maximal zulässige Grundfläche pro Wohnbaukörper auf 240 m² begrenzt. Zeitgleich soll so eine bessere Nutzung der Grundstücke innerhalb eines vertretbaren Rahmens ermöglicht werden.

Die Wandhöhen wurden bei E+D auf maximal 4,80 m und bei E+I auf maximal 6,50 m festgesetzt.

Regelungen zu Abgrabungen/Aufschüttungen innerhalb des Grundstücks

Die Regelungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb des Grundstücks wurden weiter spezifiziert, um ein weitestgehend homogenes Bild innerhalb des Planungsgebietes zu gewährleisten. Enorme Abgrabungen oder Aufschüttungen seitens der Nachbargrundstücke und/oder Erschließungsstraßen gilt es zu vermeiden. Veränderungen sollen nur so weit vorgenommen werden, wie es für eine bauliche Nutzung notwendig ist.