



Bebauungs- und Grünordnungsplan

„Ortsmitte“

**Zusammenfassende Erklärung
vom 19.01.2022**



Inhalt

1	PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS	2
2	ABLAUF DES VERFAHRENS	3
3	VERFAHRENSBETEILIGTE	4
4	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	5
5	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE AUS DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	5
5.1	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGB UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 ABS. 1 BAUGB	5
5.2	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG § 3 ABS. 2 BAUGB UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB	6
5.3	ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4A ABS. 3 BAUGB	7



1 Planungsanlass und Planungserfordernis

Der heutige Ortskern von Wackersdorf, beiderseits der Schwandorfer Straße und der Friedhofstraße ist überwiegend zwischen 1930 und 1980 entstanden. In den Folgejahren hielt das rasante Wachstum an und die Bebauung um die Birkenstraße und die Quartiere in Brückelsdorf entstanden. Der überwiegende Teil der Bestandsbebauung ist somit zwischen 40 und 90 Jahre alt.

Aufgrund des Alters der Gebäude und der Altersstruktur der Bewohner weisen zahlreiche Anwesen einen erheblichen Sanierungsstau auf. In allen Quartieren ist der Generationswechsel in vollem Gange. Gestiegene Ansprüche an den Wohnraum führen darüber hinaus zu einem hohen Sanierungsdruck, was die Gemeinde dazu veranlasst hat ein Sanierungsgebiet festzulegen und ein kommunales Förderprogramm zu erlassen um die Bürger bei Ihren Umbau- und Sanierungsmaßnahmen zu unterstützen.

Der Umbau oder eine Neubebauung der großen Grundstücke bieten einerseits ein großes Potential für Nachverdichtung, eröffnen andererseits jedoch die Gefahr städtebaulicher Fehlentwicklungen. Für den Ortskern von Wackersdorf besteht kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben regelt sich daher nach § 34 BauGB. Ein Vorhaben ist somit zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Bauverwaltung von Wackersdorf sieht sich zunehmend mit Bauvoranfragen und Bauanträgen konfrontiert, die zu einer städtebaulich nicht gewünschten Nutzungsintensität und gestalterischen Fehlentwicklungen führen. Auf Grund der weit gesteckten Grenzen des § 34 BauGB, fehlen der Gemeinde Wackersdorf jedoch die Mittel, diese Anträge negativ zu bescheiden.

Grundsätzlich sieht sich die Gemeinde dem in § 1a Abs. 2 formulierten Ziel des schonenden Umgangs mit Grund und Boden verpflichtet, dennoch sind bei der Innenentwicklung und Nachverdichtung die nachbarschützenden Belange sowie die historischen Strukturen zu berücksichtigen. Um also einerseits eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen und andererseits städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplanes erforderlich.

In Einzelfällen sind Bauformen, die sich bereits im Bestand finden, zukünftig unzulässig. Die Gemeinde geht diesen Schritt bewusst, da diese Vorhaben, die den in diesem Bebauungsplan festgesetzten städtebaulichen Grundsätzen und Zielen nicht entsprechen. Ihre Realisierung konnte aufgrund fehlender Rechtsgrundlage oder städtebaulicher Leitlinien bisher jedoch nicht versagt werden. Die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses genehmigten Vorhaben genießen Bestandsschutz. Sie dienen jedoch nicht zur Rechtfertigung von Abweichungen und Befreiungen.



2 Ablauf des Verfahrens

Im Zuge des Verfahrens bestand für die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu verschiedenen Zeiten die Gelegenheit, ihre jeweiligen Interessen und Belange in die Planung einzubringen.

Der Ablauf des Planverfahrens stellt sich wie folgt dar:

21.10.2020	Änderungsbeschluss
22.10.2020	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
22.04-25.05.2021	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom 18.02.2021
21.07.2021	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss
13.08.2021	Bekanntmachung der Auslegung
16.08. – 24.09.2021	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom 21.07.2021.
08.12.2021	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB, Billigung des geänderten Entwurfs und Auslegungsbeschluss
14.12.2021 – 10.01.2022	erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom 08.12.2021.
19.01.2022	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB
19.01.2022	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat von Wackersdorf



3 Verfahrensbeteiligte

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt:

- Amt für Digitalisierung Breitband und Vermessung Obertor 12, 92507 Nabburg
- Amt für Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, Regensburger Str. 51, 92507 Nabburg
- Amt für Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten, Neukirchner Straße 2a, 92431, Neunburg vorm Wald
- Amt für ländliche Entwicklung Oberpfalz, Falkenbergstr. 4, 95643 Tirschenreuth
- Autobahn GmbH des Bundes; Niederlassung Nordbayern, Flaschenhofstr. 55, 90402 Nürnberg
- Bayer. Bauernverband, Geschäftsstelle Schwandorf, Hoher-Bogen-Str. 10, 92421 Schwandorf
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Koordination - Bauleitplanung, Hofgraben 4, 80076 München
- Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Schwandorf, Ettmansdorfer Str-38-40, 92421 Schwandorf
- Bergamt Nordbayern, Ludwigstraße 20, 95444 Bayreuth
- Bund Naturschutz e. V., Oberer Markt 14, 92507 Nabburg
- Deutsche Post Bauen, Postfach 90 01 62, 90492 Nürnberg
- DT Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 12, Bajuwarenstraße 4, ,93053 Regensburg
- Gewerbeaufsichtsamt Regensburg, Bertholdstraße 2, 93047 Regensburg
- Handwerkskammer, Niederbayern-Oberpfalz, Graflinger Str. 105, 94469 Deggendorf
- Industrie- u. Handelskammer, Dr.-Martin-Luther-Str. 12, 93047 Regensburg
- Landesbund für Vogelschutz e.V. Bezirksgeschäftsstelle Oberpfalz, Christoph Bauer, Masurenweg 9, 93128 Regenstauf
- Landratsamt Schwandorf, Frau Zapf, Wackersdorfer Str. 80, 92421 Schwandorf
- Staatl. Bauamt Amberg-Sulzbach, Archivstr. 1, 92224 Amberg
- Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanung, Sg. 24 Postfach, Emmeramsplatz 8, 93047 Regensburg,
- Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord, Postfach 12 60, 92657 Neustadt a. d. Waldnaab
- Wasserwirtschaftsamt Weiden, Am Langen Steg 5, 92637 Weiden
- Große Kreisstadt Schwandorf, Spitalgarten 1, 92421 Schwandorf
- Stadt Neunburg vorm Wald, Schrankenplatz 1, 92431 Neunburg vorm Wald
- Gemeinde Bodenwöhr, Schwandorfer Straße 20, 92439 Bodenwöhr
- Gemeinde Steinberg am See, für Verwaltungsgemeinschaft Wackersdorf, Marktplatz 1, 92449 Steinberg am See
- Markt Schwarzenfeld, Postfach 40, 92515 Schwarzenfeld



4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB dokumentiert.

Die Umweltprüfung stellt besondere verfahrensrechtliche Anforderungen an die Ermittlung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials. Das Ergebnis ist in die Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB einzustellen und dort zu berücksichtigen. Im Mittelpunkt der Umweltprüfung steht der sog. Umweltbericht, der die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Kommune bildet.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft.

Inhalt der Prüfung waren alle in der Anlage zum Baugesetzbuch aufgeführten Umweltbelange, also insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Die Bestandsaufnahme sowie die Analysen und die Zielkonzeptionen der kommunalen Landschaftsplanung dienten als ganz wesentliche Informationsquelle für die Umweltprüfung und die Durchführung der Eingriffsregelung. Die Ergebnisse wurden ermittelt und sind im Umweltbericht für die einzelnen Flächendarstellungen dargelegt. Der Umweltbericht ist in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.

5 Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

5.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger Öffentlicher Belange und Nachbargemeinden fand vom 22.04. – 25.05.2021 statt.

Die wesentlichen Themen aus der frühzeitigen Beteiligung waren:

- Denkmalschutz
- Minimierung der Bodenversiegelung, Ausschluss von Steingärten
- Schallschutz gegenüber der Bundes Straße und Bundesautobahn
- Schutz des Landwirtschaftlichen Betriebes an der Höhenstraße
- Schutz der gewerblichen Betriebe im Geltungsbereich
- Gehölzauswahl
- Schutz der bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen
- Oberflächenwasser / Starkregenproblematik
- Baudichte, Mindestgröße der Grundstücke, Anzahl der Wohneinheiten
- Stellplätze



Die Themen wurden im Entwurf wie folgt berücksichtigt:

- Berücksichtigung der Hinweise zum Denkmalschutz
- Ausschluss von Steingärten und Geotextilien durch eine entsprechende Festsetzung
- Berücksichtigung der Hinweise zu Emissionen aus dem umgebenden Straßennetz
- Festsetzung eines dörflichen Wohngebiets an der Höhenstraße 23- 27
- Festsetzung eines Mischgebietes an der Sportplatzstraße 19-21
- Verweis auf die auf die Auswahlliste des Arbeitskreises der Ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag (GALK) und die Liste der von der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau empfohlenen „Stadtbaumarten im Klimawandel“
- Berücksichtigung der Hinweise zur Erschließung und Leitungsverlegung, Festsetzung von Leitungsrechten für die bestehenden öffentlichen Kanäle auf Privatgrund
- Berücksichtigung der Hinweise zur Oberflächenentwässerung in der Begründung
- Öffnung der Festsetzung zur Begrenzung der Wohneinheiten dahingehend, dass bei Umbauten im Bestand Ausnahmen zulässig sind, soweit die Außenhülle des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird. Die Verpflichtung zum Bau einer Tiefgarage findet in diesem Fall keine Anwendung.
- Aufgrund der übrigen Anregungen wurden der Bereich der BBI-Villen an der Hauptstraße dem WA 2 zugeschlagen

5.2 Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange und Nachbargemeinden fand vom 16.08. – 24.09.2021 statt.

Die wesentlichen Themen aus der Öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung:

- Schutz des Landwirtschaftlichen Betriebes an der Höhenstraße
- Baudichte, Gebäudehöhen, Mindestgröße der Grundstücke, Anzahl der Wohneinheiten
- Stellplätze

Die Themen wurden im geänderten Entwurf wie folgt berücksichtigt:

- Nördlich der Hauptstraße wurde ein allgemeines Wohngebiet 5 festgesetzt. Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse bei einer Wandhöhe von max. 8 m und maximal 5 Wohneinheiten pro Gebäude.
- Die übrigen Anregungen wurden nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nicht berücksichtigt.



5.3 Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die erneute öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange und Nachbargemeinden fand vom 14.12.21 – 10.01.2022 statt.

- In der erneuten öffentlichen Auslegung wurde der Wunsch nach weitere Nachverdichtung auf einer Parzelle im besonderen Wohngebiet vorgebracht.

Diesem Wunsch konnte über in 2.10 der textlichen Festsetzungen formulierten Ausnahmetabestand Rechnung getragen werden

Der Satzungsbeschluss wurde am 19.01.2022 durch den Gemeinderat von Wackersdorf gefasst.

Kalchreuth den 19.01.2022

Gez. E. Bökenbrink, Stadtplaner ByAK/SRL