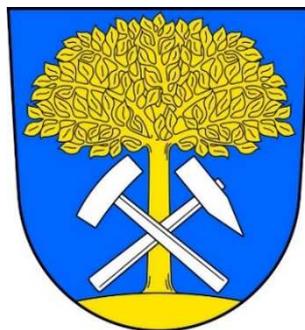


Gemeinde Wackersdorf

Landkreis Schwandorf

Verbindlicher Bauleitplan
Bebauungsplan
mit Grünordnung

6. Änderung des Bebauungsplanes „Wackersdorf Süd“ in Wackersdorf



Vorentwurf: 28.06.2017

Begründung

Planverfasser Grünordnung:

Gottfried Blank, Landschaftsarchitekt

Marktplatz 1, 92536 Pfreimd
Tel.: 09606 / 91 54 47, Fax: 09606 / 91 54 48
info@blank-landschaft.de
www.blank-landschaft.de

Planverfasser Bebauungsplan:

SEUSS Ingenieure GmbH

Werner-von-Siemens-Straße 34, 92224 Amberg
Tel.: 0 96 21 / 77 31-0, Fax: 0 96 21 / 77 31 31
info@seuss-ingenieure.de
www.seuss-ingenieure.de

Inhalt:

Teil A – Planzeichnung	2
Teil B – Textliche Festsetzungen und Hinweise	2
Teil C - Begründung	2
1. Allgemeines	2
2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	2
3. Geltungsbereich, städtebauliche Einordnung, Lage und Nutzung	2
4. Ziel der Planung	4
5. Erschließung	5
5.1 Verkehr	5
5.1.1 Äußere Erschließung	5
5.1.2 Innere Erschließung.....	5
5.2 Abwasserbeseitigung	5
5.2.1 Schmutzwasser.....	5
5.2.2 Unbelastetes Niederschlagswasser.....	6
5.2.3 Oberflächenwasser	6
5.3 Wasser- und Löschwasserversorgung	6
5.4 Energieversorgung	6
5.5 Telekommunikation	6
5.6 Abfallentsorgung.....	7
6. Anforderungen des BNatSchG / Eingriffsregelung	7
7. Denkmalschutz	8
8. Altlasten	8
9. Land- und Forstwirtschaft	8
10. Grünordnung	9
10.1 Grünordnungsplan	9
10.2 Grünplanerische und ökologische Erfordernisse.....	9
10.3 Begründung zur Grünordnung (LA Gottfried Blank).....	9
Teil C - Umweltbericht mit Anlagen (LA Gottfried Blank)	14

Teil A – Planzeichnung

Teil B – Textliche Festsetzungen und Hinweise

Teil C - Begründung

1. Allgemeines

Gemäß § 2a Baugesetzbuch ist dem Entwurf eines Bebauungsplanes im Aufstellungsverfahren eine Begründung zur Darlegung der Planungsabsicht beizufügen. Diese erläutert den am Aufstellungsverfahren Beteiligten die Planungsabsicht.

2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Im Ortsteil Alberndorf wurde im Jahr 2002 die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes beschlossen (Bebauungsplan „Wackersdorf Süd“, rechtskräftig seit.....).

Dieses wurde bisher in 2 Bauabschnitten durch einen Bauträger realisiert.

Den dritten Abschnitt will die Gemeinde Wackersdorf nunmehr selbst erschließen. Der Gemeinderat hat am 28.06.2017 die vorliegende, 6. Änderung des Bebauungsplanes „Wackersdorf Süd“, für den Bauabschnitt III beschlossen.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung soll dieser zudem digitalisiert werden.

3. Geltungsbereich, städtebauliche Einordnung, Lage und Nutzung

Das ca. 4,05 ha große Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Wackersdorf, unmittelbar westlich der Bundesstraße B 85 und südlich der Straße „Im Ziehbügel“ im Ortsteil Alberndorf.

Das als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geplante Baugebiet wird im Norden von bestehender Bebauung begrenzt. Im Westen und Süden schließen sich Waldflächen und im Südosten landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Osten verläuft die Gemeindeverbindungsstraße zum gemeindlichen Bauhof.

Das natürliche Gelände ist geneigt und fällt vom Westen von 401 m üNN nach Südosten auf 388 m üNN ab.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Wackersdorf:

Fl.-Nr. 403, 403/2, 403/3, 89 (TF) und 89/2 (TF)

Dieser wird wie folgt umgrenzt:

Im Westen durch einen Wirtschaftsweg am Waldrand auf der Flur-Nr. 402

Im Norden durch die Straße „Im Ziehbügel“ Flur-Nr. 89 und 89/2

Im Osten durch die Gemeindeverbindungsstraße Fl.-Nrn. 403/4, 403/6 und 430/7

Im Süden durch eine Wald- Fl.-Nr. 399, und eine landwirtschaftlich genutzte Fläche Fl.-Nr. 404.

Es sind 49 Neubauparzellen geplant, mit Parzellengrößen zwischen 460 m² und 830 m².

Bruttofläche: ca. 40.413 m².

Die Wohnbaufläche beträgt: ca. 28.985 m².

Öffentliche Flächen wie Gehwege, Straßen mit Straßenbegleitgrün und Grünstreifen entlang des Waldrandes (= Baumfallzone) umfassen zusammen etwa 11.430 m² bei 6,00 m bzw. 7,30 m Straßenraumbreite. Dies macht einen Anteil von ca. 28,3 % an der Gesamtfläche aus.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt insgesamt: **ca. 40.413 m²**

Dieser bleibt unverändert gegenüber der ursprünglichen Planung.

4. Ziel der Planung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bis einschließlich der 5. (rein textlichen) Änderung vom 15.02.2016 werden sowohl aus städteplanerischer als auch aus Bauwerber-Sicht als teilweise nicht mehr zeitgemäß empfunden.

Eine verträgliche Einpassung von baulichen Anlagen in die vorhandenen Strukturen wird weiterhin durch die Beibehaltung grundlegender Festsetzungen sichergestellt.

Durch die Öffnung einzelner Festsetzungen bei gleichzeitiger Beibehaltung des Maßes der baulichen Nutzung soll der sparsame Umgang mit Flächen im Sinne einer zukunftsorientierten Siedlungsentwicklung erreicht werden.

Hierbei soll jedoch ein Augenmerk auf die Erhaltung der ortstypischen Struktur Wackersdorfs gehalten werden.

Insbesondere westlich der Bundesstraße 85 in unmittelbarer Nachbarschaft zu den anschließenden dörflichen Strukturen hin, wird daher eine reine Einzelhausbebauung mit maximal zwei Vollgeschossen zugelassen.

Die Belange des Umweltschutzes werden im Teil E der Begründung (Umweltbericht) behandelt.

Mit der Erschließung des Baugebiets „Wackersdorf Süd, BA III“ verfolgt die Gemeinde Wackersdorf eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik, die einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und der erhöhten Nachfrage nach verfügbarem und kostengünstigem Wohnbauland gleichermaßen Rechnung tragen soll.

Zur freien Landschaft am Südrand des Geländes ist dementsprechend eine Ortsrandeingrünung als öffentlicher Grüngürtel mit Naherholungsqualität vorgesehen.

Durch die relativ freie Ausrichtung der Hauptfirstrichtung wird eine problemlose Nutzung von Solarenergie ermöglicht.

5. Erschließung

5.1 Verkehr

5.1.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Baugebiets erfolgt von Nordwesten über die Anschlussstelle 33 – Schwandorf Mitte - und die B 85 Ausfahrt Wackerdorf über die Erschließungsstraßen „Anemonenweg“, „Irlacher Straße“ und „Im Ziehbügel“ sowie über die Kanalstraße aus dem östliche Gemeindegebiet.

5.1.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Baugebiets erfolgt über drei zu errichtende Planstraßen 1 bis 3, die an die vorhandene Erschließungsstraße „Im Ziehbügel“ im Süden anschließen.

Eine genaue Querschnittsaufteilung des öffentlichen Verkehrsraums (Breite 6,00 m bzw. 7,30 m) erfolgt mit der Erschließungsplanung.

Die fußläufige Durchwegung ist durch einen Fußgängerweg entlang der Planstraße 1 in Nord -Süd-Richtung und einen Fußweg entlang des Gebietsrandes in West-Ost-Richtung innerhalb eines öffentlichen Grünzuges geplant.

5.2 Abwasserbeseitigung

5.2.1 Schmutzwasser

Die Entwässerung des künftigen Baugebiets erfolgt über die vorhandene Mischwasserkanalisation künftig im Trennsystem.

Ein neuer Schmutzwasserkanal im Verlauf der Planstraße 1 wird an den bestehenden Mischwasserkanal entlang der Bundesstraße 85 angeschlossen und bis zum Pumpwerk Bauhof geleitet. Die Planstraßen 2 – 4 entwässern entsprechend in diesen neuen Hauptkanal.

Die Reinigung der Schmutzwässer erfolgt in der Verbandskläranlage Schwandorf-Wackerdorf in Schwandorf.

5.2.2 Unbelastetes Niederschlagswasser

Niederschlagswasser auf privaten Flächen soll soweit möglich an Ort und Stelle versickert werden. Wo dies nicht möglich ist, kann überschüssiges NSW über noch zu errichtenden Ableitungskanal in Richtung Regenrückhaltebecken am Bauhof geleitet.

5.2.3 Oberflächenwasser

Etwaiges wild abfließendes Oberflächenwasser wird gegebenenfalls am West- und am Südrand des Gebietes innerhalb der öffentlichen Grünflächen in Grünmulden aufgefangen und versickert.

5.3 Wasser- und Löschwasserversorgung

Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das gemeindliche Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Wackersdorf.

5.4 Energieversorgung

Das Baugebiet wird über das bestehende Netz des Bayernwerks versorgt.

5.5 Telekommunikation

Die Versorgung des Wohngebietes mit Telekommunikationsanlagen erfolgt ebenso über das bereits vorhandene Netz in den angrenzenden Straßen (siehe Planzeichnung, Teil A).

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft

für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 2013), zu beachten. Es ist sicher zu stellen, dass durch Baumbepflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wird.

5.6 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung bzw. -entsorgung erfolgt zentral in Zuständigkeit des Landkreises Schwandorf durch ein privates Abfuhrunternehmen.

6. Immissionsschutz

Aufgrund der erhöhten Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet durch die Bundesstraße 85 von Süden sind in diesem Bereich erhöhte Schallschutzvorkehrungen zu treffen.

Um den Schutz der Anwohner im gesamten Gebiet sicher zu stellen, wurde eine schalltechnische Untersuchung beim Büro Kottermair in Auftrag gegeben.

Die Ergebnisse hieraus liegen noch nicht vor und werden somit im nächsten Verfahrensschritt in den Planentwurf eingearbeitet (Festsetzungen durch Planzeichen und Text).

Der Bericht zur Schalltechnischen Untersuchung wird zu gegebener Zeit Bestandteil der Satzung zur 6. Bebauungsplanänderung.

7. Anforderungen des BNatSchG / Eingriffsregelung

Zur rechtssicheren und einheitlichen Eingriffsregelung wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung vom Januar 2003) angewendet und im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

Die zusätzliche Bebauung durch Erweiterung der Baufläche nach Süden erfordert Ausgleichsmaßnahmen. Der Ausgleichsbedarf wird im Umweltbericht des Bebauungsplanes unter Pkt. B, Seite 21, ermittelt.

Die erforderliche Kompensationsfläche beträgt bei der vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,4 und der Einordnung in Flächen mit hohem Versiegelungs-

bzw. Nutzungsgrad (Typ A) bei der Annahme eines Ausgleichsfaktors von 0,3:

10.260 m²

Im Bebauungs- und Grünordnungsplan werden Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

8. Denkmalschutz

Eingetragene Bodendenkmäler liegen nicht im Plangebiet. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass im Zuge der Erschließungsmaßnahmen Bodendenkmäler zu Tage treten.

Diese unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG und müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Außenstelle Regensburg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde angezeigt werden.

9. Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind derzeit keine Altlasten bekannt.

10. Land- und Forstwirtschaft

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet. Die bestehenden Wegeanbindungen und Zufahrten zu den südlich und westlich angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen bleiben erhalten oder werden wiederhergestellt.

Da Waldflächen außerhalb des Geltungsbereiches an das Baugrundstück angrenzen, ist ein Abstand von mindestens 20 Metern zur Waldgrenze einzuhalten (vgl. Festsetzungen durch Planzeichen), um Schäden durch umfallende Bäume zu verhindern.

Weitere forstwirtschaftliche Interessen bleiben im Rahmen des Verfahrens unberührt.

Auf die südlich angrenzende landwirtschaftliche Nutzung wird in den Textlichen Hinweisen unter Punkt 6 Bezug genommen.

11. Grünordnung

11.1 Grünordnungsplan

Für das Plangebiet wurde ein Grünordnungsplan ausgearbeitet. Darin wurde eine ökologische Bewertung gem. Bundesnaturschutzgesetz durchgeführt. Dieser Grünordnungsplan, aufgestellt vom Büro Gottfried Blank, Landschaftsarchitekt, ist Bestandteil des qualifizierten Bebauungsplanes.

11.2 Grünplanerische und ökologische Erfordernisse

Mit der geplanten Erschließung und Bebauung des Plangebietes sind bezüglich mehrerer Schutzgüter Eingriffe in die Natur und Landschaft verbunden. Teilweise gehen landwirtschaftliche Flächen verloren. Durch die Versiegelung entstehen Beeinträchtigungen für Boden und Wasserhaushalt.

Die Errichtung von Wohngebäuden bringt einen Eingriff in das Landschaftsbild mit sich.

11.3 Begründung zur Grünordnung (LA Gottfried Blank)

Trotz der zwangsläufig erforderlichen Überbauung und Versiegelung gilt es dennoch, die Mindestanforderungen des Bodenschutzes umzusetzen. Hierzu gehört zunächst der Schutz vor Vernichtung bzw. Vergeudung von Oberboden. Wo keine baulichen Veränderungen stattfinden, ist der natürliche Bodenaufbau zu erhalten. Insbesondere hier sind auch Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Durch die Festsetzung von Schutzzonen zu Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Mindestabständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge getragen werden, dass Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen. Die Einhaltung von Grenzabständen dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Die im Zusammenhang mit der Errichtung des Bauvorhabens geplanten öffentlichen und privaten Grünflächen erfüllen eine Reihe ökologischer und ortsgestalterisch-ästhetischer Funktionen:

- Sicherung eines hinsichtlich des Ortsbildes und allgemein wohlfahrts-wirksamen Grünflächenanteils im Baugebiet
- visuelle Einbindung und landschaftliche Einbindung der Baukörper in die örtliche Situation, damit Minimierung bzw. Minderung von Eingriffen in das Landschaftsbild
- Verbesserung des Siedlungsklimas
- in gewissem Umfang Rückhalte- (bzw. Versickerungs-) fläche für auf den Baugrundstücken anfallendes Oberflächenwasser
- Beitrag zur Minderung von Lärm, Staub, Schadstoffen etc.
- Minderung bzw. Minimierung von Eingriffen in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren; zusätzlich Verbesserung des Lebensraumangebots insbesondere für Gehölzbewohner
- Verminderung der Barrierewirkung hinsichtlich des Ausbreitungs- und Wandervermögens von Pflanzen und Tieren

Um eine Durchgrünung des Baugebiets sicherzustellen, ist auf den privaten Parzellen pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Die Standorte können frei gewählt werden.

Durch die Festsetzung, dass die Begrünungsmaßnahmen im Zusammenhang mit den Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen zu erfolgen haben sowie die Festsetzungen der Mindestpflanzqualitäten soll dafür

Sorge getragen werden, dass die Pflanzungen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können.

Innerhalb des Baugebiets werden innerhalb von zwei kleineren Grünflächen Baumpflanzungen festgesetzt, die neben den privaten Grünflächen der Durchgrünung des Baugebiets dienen.

Der Grünzug am Süd- und Westrand des Änderungsbereichs soll vielfältig gestaltet werden. Geplant ist eine abwechslungsreiche Bepflanzung mit Bäumen und Strauchgruppen, wobei ausschließlich heimische Arten zu verwenden sind. Die Anlage einer Streuobstwiese, wie in diesem Bereich im bestandskräftigen Bebauungsplan vorgesehen, ist aufgrund der starken Beschattung durch den angrenzenden Waldrand nicht mehr geplant. Mit dem Grünzug kann wesentlich zur naturschutzfachlichen und ästhetischen Bereicherung beigetragen und die Aufenthaltsqualität im neuen Baugebiet verbessert werden.

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen, die in einem Umfang von 10.260 m² erforderlich sind, werden auf der Flur-Nr. 913 der Gemarkung Sonnenried erbracht. Die Kompensationsfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Wackersdorf.

Für die Ausgleichs-/Ersatzfläche, von der mittlerweile bereits für verschiedene Eingriffsvorhaben Teilflächen abgebucht wurden, besteht ein Ökoko-Konzept. Geplant ist die Pflanzung von Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten im östlichen und mittleren Grundstücksbereich. Darüber hinaus sind umfangreiche Pflanzungen von Obsthochstämmen auf der Fläche vorgesehen. Die nicht bepflanzten Teilflächen der Kompensationsfläche sind als extensive Wiesen ohne Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen zu entwickeln. Die Fläche ist 2-mal jährlich zu mähen, das Mähgut von der Fläche abzufahren. Darüber hinaus sind Altgrasstreifen in den Randbereichen zu berücksichtigen, die alle 3 Jahre zur Offenhaltung zu mähen sind.

Mit Durchführung der Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabenbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausreichend kompensiert werden.



Aufgestellt:

SEUSS Ingenieure GmbH
Werner-von-Siemens-Straße 34
92224 Amberg

Bearbeitung: G. Schiessl, Dipl.-Ing. FH

Tel.: 0 96 21 / 77 31- 0
Fax: 0 96 21 / 77 31 31
info@seuss-ingenieure.de
www.seuss-ingenieure.de

Amberg, 28.06.2017

.....
Claudia Scharnagl Dipl.-Ing. FH

Anerkannt:

Gemeinde Wackersdorf
Vertreten durch:
1. Bürgermeister Thomas Falter
Marktplatz 1
92442 Wackersdorf

Wackersdorf,

.....
(Stempel / Unterschrift)



Teil C - Umweltbericht mit Anlagen (LA Gottfried Blank)