Gemeinde Wackersdorf

Bebauungs- und Grünordnungsplan

„Ortsmitte“

Begründung und Umweltbericht zum Entwurf i.d.F. vom 21.07.2021

BPB Büro für städtebauliche Planung & Beratung
Schloß-Straße 9
90562 Kalchreuth
Tel: 0911 / 3682572
Fax: 0911 / 3682570

Bökenbrink
Planen & Beraten

Teil A, Begründung

1	Planungsanlass und Planungserfordernis	3
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.1	Ziele der Raumordnung (LEP, Regionalplan)	4
2.2	Flächennutzungsplan (FNP)	4
2.3	ISEK & Städtebauförderung	5
2.4	Wahl des Verfahrens	5
2.5	Veränderungssperre	6
3	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes	7
3.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	7
3.2	Topographie / Nutzung	8
3.3	Baugrund und Bodenverhältnisse	8
4	Bodenordnende Maßnahmen	8
5	Städtebauliches Konzept	9
5.1	Die Historie	9
5.2	Abgrenzung der Handlungsräume	10
6	Art und Maß der baulichen Nutzung	14
6.1	Art der baulichen Nutzung	14
6.1.1	Mischgebiet	14
6.1.2	Dörfliches Wohngebiet	14
6.1.3	Besonderes Wohngebiet	14
6.1.4	Allgemeine Wohngebiete	15
6.1.5	Flächen für den Gemeindedarf	15
6.2	Maß der baulichen Nutzung	15
6.2.1	Grund- und Geschossflächenzahl	16
6.2.2	Anzahl der Vollgeschosse	17
6.2.3	Begrenzung der Wandhöhen	17
6.2.4	Begrenzung der Wohneinheiten	19
6.2.5	Mindestgröße der Baugrundstücke	19
7	Überbaubare Flächen, Bauweise, Abstandflächen	20
7.1	Bauweise	20
7.2	Abstandsflächen	21
8	Stellplätze, Garagen und Carports	21
9	Grünordnung	22
9.1	Öffentliche Grünflächen	22
9.2	Private Flächen	22
9.3	Anpflanzung von Bäumen	22
9.4	Ermittlung des Umfangs von Ausgleichsflächen	22
10	Örtliche Bauvorschriften	23
10.1	Dachgestaltung	23
10.2	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	23
11	Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen	24
12	Erschließung	24
12.1	Verkehrserschließung	24
12.2	Ver- und Entsorgung	25
12.3	Oberflächengewässer /wild abfließendes Wasser	25

12.3.1 Abfallbeseitigung 26
12.3.2 Fernmeldeanlagen (Telefon- und Datenleitungen) 26
13 Immissionsschutz 26
13.1 Gewerbliche & Landwirtschaftliche Immissionen 26
13.2 Verkehrslärm 26
14 Hinweise 26
14.1 Denkmalschutz 26
14.2 Bodenschutz 27

Teil B, Umweltbericht

15 Anlass und Aufgabe 28
16 Boden 28
17 Wasser 29
18 Klima / Luft 29
19 Arten und Biotope 29
20 Ortsbild 29
21 Mensch, Kultur- und Sachgüter 30
22 Gesamtbewertung 30

TEIL A, BEGRÜNDUNG

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 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die gesetzlichen Grundlagen liefern Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung. Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht (§ 2a Abs. 2 BauGB) wird Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B).

2.1 Ziele der Raumordnung (LEP, Regionalplan)

Die Ziele der Raumordnung sind übergeordnet im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und im Regionalplan (RP) festgelegt. Das aktuelle LEP ist am 01. September 2013 in Kraft getreten und wurde zuletzt 2019 geändert. Die Gemeinde Wackersdorf. ist Teil des regionalen Planungsverbands Oberpfalz Nord (6).

Bei der Planung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze des Kapitels 3 „Siedlungsstruktur“ des LEP zu beachten:

3.1 Flächensparen
(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung
(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (wirksam seit 2018) ist das Plangebiet überwiegend als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

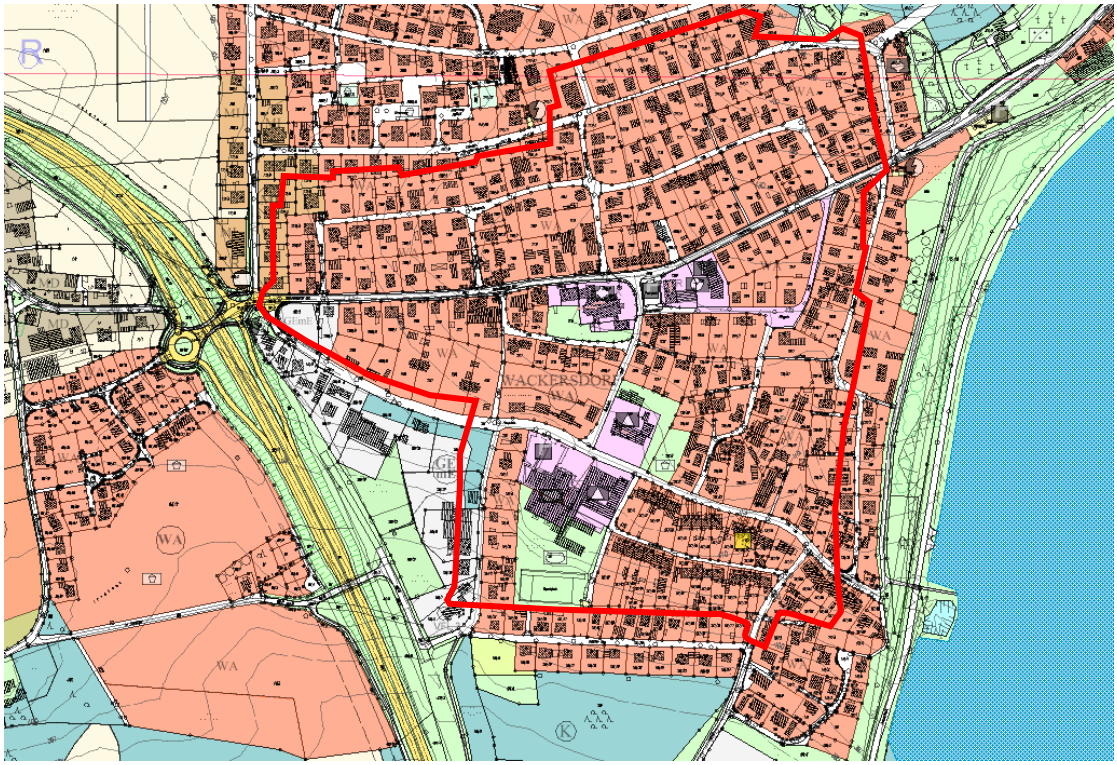

Abbildung 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wackersdorf. (Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Rot umrandet)

Der Nutzung entsprechend, sind die Bereich um die Kirche, das Rathaus und die Feuerwehr sowie dem Mehrgenerationenhaus und der Schule als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt.

Im Bebauungsplan wird der Nutzungscharakter in Teilbereichen angepasst, um den Ortskern in seiner Struktur weiterentwickeln zu können. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Sinne einer Berichtigung der Darstellung bei der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes.

2.3 ISEK & Städtebauförderung

Mit der Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) im Jahr 2017 wurde die Gemeinde Wackersdorf in die Städtebauförderung aufgenommen und hat 2020 ein städtebauliches Sanierungsgebiet i.S.d. § 142 BauGB festgelegt.

Im Rahmen des ISEKs wurden verschiedene besonders relevante Handlungsfelder (Identität/Image, Siedlungsentwicklung, Schaffen einer identitätsstiftenden Ortsmitte, Naherholung/Freizeit, Kultur und Bildung, Verkehrserschließung, Grundversorgung, Soziales, Grünordnung. Verkehr, Einzelhandel, Bildung, Grün- und Freiflächen…) ausgearbeitet, die Grundlage für anstehende Aufgaben und Themen darstellen.

Zwei wesentliche Themen, die es im Bebauungsplan zu berücksichtigen gilt, sind die Handlungsfelder „Identität“ und „Siedlungsentwicklung“.

Als Ziele sind im ISEK formuliert:

- Verbesserung des Ortsbildes
- Bewahren und Weiterentwickeln tradierter Bauformen und städtebaulicher Strukturen, angepasst an modernen Wohn- und Flächenansprüche
- Vermitteln der vorhandenen (städte-)baulichen Qualitäten
- Fördern der Baukultur und der Ortsbildpflege
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung durch vorrangiges Nutzen der baulichen Potenziale im Innenbereich

Grundsätzlich trifft der Bebauungsplan gestalterischer Festsetzungen. Durch diese Festsetzungen entsteht jedoch nicht zwangsläufig gute Architektur. Aus diesem Grund wurde von der Gemeinde eine Gestaltungsfibel in Auftrag gegeben, die die Bürger, bei der Pflege und Weiterentwicklung des Ortsbildes beraten und unterstützen soll.

Flankiert wird diese Maßnahme durch ein Kommunales Förderprogramm, welches die Bauherren bei privaten Maßnahmen, insbesondere bei Maßnahmen zur gestalterischen und funktionalen Verbesserung der Gebäudehülle und des Umfeldes, unterstützt und finanzielle Anreize bietet, die über die besonderen Abschreibungsmöglichkeiten im Sanierungsgebiet hinausgegen.

Die gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan beschränken sich daher darauf, gestalterische Fehlentwicklungen nach Möglichkeit zu unterbinden.

2.4 Wahl des Verfahrens

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine klassische Innenentwicklung. Angesichts der Größe des Geltungsbereichs von ca. 33,94 ha und der daraus resultierenden Überschreitung der Obergrenze von 70.000 m² überbaubarer Fläche, sind die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB jedoch nicht gegeben.

Grundsätzlich wäre es grundsätzlich denkbar, den Bebauungsplan auf Grundlage des § 13 BauGB zu erstellen; *„(…) wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert (…) kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn*

1. *die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,*
2. *keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und*
3. *keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.“*

Da aufgrund der Größe des Geltungsbereichs und der Vielzahl der Betroffenen jedoch nicht damit zu rechnen ist, dass alle öffentlichen und privaten alle Belange in nur einem Verfahrensschritt vollständig berücksichtigt werden können, erfolgt die Aufstellung im Regelverfahren mit den üblichen Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) und § 3 (2) sowie § 4 (1) und § 4 (2) BauGB, um die Rechtssicherheit de Planung zu gewähren.

2.5 Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung hat die Gemeinde Wackersdorf mit Beschluss vom 21.10.2020 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre gem. § 14 ff. BauGB beschlossen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass zwischenzeitlich keine baulichen Entwicklungen erfolgen, die den Zielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes nicht entsprechen. So dürfen während der Veränderungssperre keine baulichen Umbaumaßnahmen, keine Neubauten und auch keine Abrissarbeiten mehr genehmigt werden.

Auch Baumaßnahmen, die nicht anzeigepflichtig sind, müssen unterbleiben (Carports, Einfriedungen, Geräteschuppen usw.) Von der Veränderungssperre ausgeschlossen sind jedoch zum Beispiel Bauvorhaben, die bereits vor dem Inkrafttreten (Satzung) der Veränderungssperre baurechtlich (mit Genehmigungsbescheid) für in Ordnung befunden wurden, ebenso Bauvorhaben, mit denen bereits vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre begonnen hätte werden können. Dasselbe gilt für genehmigungsfreie Bauvorhaben, mit denen schon vor Inkrafttreten der Sperre begonnen hätte werden dürfen. Auch Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung der bisherigen Nutzung fallen nicht unter eine solche Sperre. § 14 Abs. 3 BauGB.

3 Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

3.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen die Ortsmitte von Wackersdorf von der Sportplatzstraße und der Höhenstraße im Norden bis zum Irrlacher Weg bzw. der Hauptstraße im Süden sowie dem Siedlungsrand im Osten bis zur Höhenstraße im Westen. Die Geltungsbereichsgrenze ist der Planzeichnung zu entnehmen.

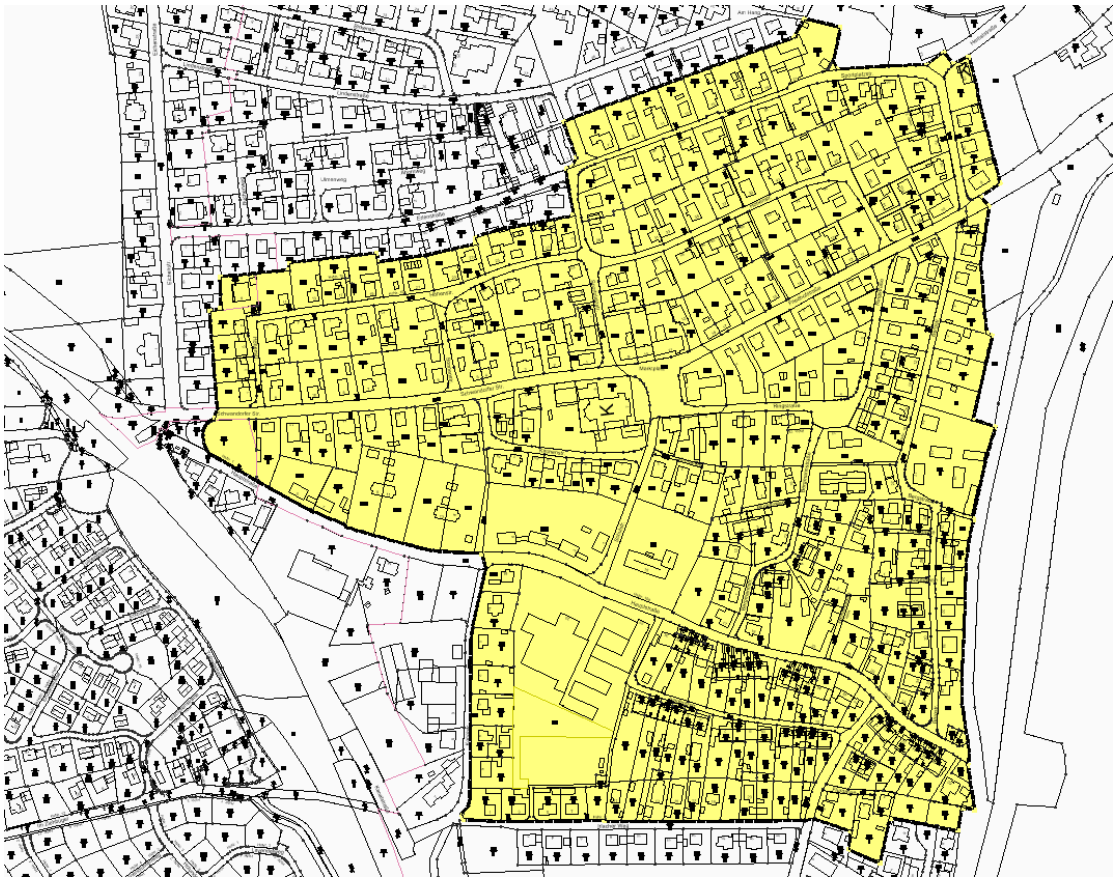

Abbildung 2: Umgriff des Bebauungsplanes

Er umfasst die die Flurstücke oder deren Teilflächen mit den Nummern: 97; 118; 118/1; 120; 120/1; 121; 121/2; 125/2; 125/57; 125/16; 125/3; 125/4 ; 125/5; 125/7; 125/21; 125/8; 125/23; 125/59; 125/10; 125/25; 125/11; 125/26; 125/12; 125/27; 125/13; 125/14; 125/15; 125/17; 125/18; 125/24; 125/28; 125/32; 125/33; 125/34; 125/36; 125/37; 125/38; 125/39; 125/40; 125/43; 125/44; 125/61; 125/45; 125/46; 125/47; 125/48; 125/53; 125/54; 125/55; 125/58; 125/60; 126; 126/2; 126/3; 132; 134; 134/8; 134/9; 134/10; 134/11; 134/12; 134/13; 134/16; 134/17; 134/18; 134/19; 134/22; 137/4; 137/5; 137/41; 137/6; 137/42; 137/7; 137/43; 137/8; 137/44; 137/9; 137/45; 137/10; 137/46; 137/11; 137/47; 137/15; 137/16; 137/19; 137/54; 137/20; 137/55; 137/21; 137/56; 137/22; 137/57; 137/23; 137/58; 137/24; 137/59; 137/25; 137/60; 137/26; 137/74; 137/27; 137/73; 137/75; 137/28; 137/72; 137/29; 137/71; 137/30; 137/70; 137/31; 137/33; 137/67; 137/34; 137/66; 137/35; 137/65; 137/36; 137/64; 137/37; 137/63; 137/38; 137/62; 137/39; 137/61; 137/76; 137/77; 137/78; 137/94; 137/79; 137/81; 137/82; 137/83; 137/84; 137/86; 137/87; 172/9; 181/2; 595; 600; 611/1; 611/2; 611/3; 614/4; 1131; 1131/1; 1135; 1136; 1137; 1138; 1141/2; 1141/3; 1141/4; 1141/5;

1141/6; 1141/7; 1141/8; 1141_9; 1147; 1147/2; 1147/3; 1147/4; 1147/5; 1147/6; 1148; 1149; 1150; 1150/1; 1151; 1152; 1152/6; 1153; 1153/3; 1154; 1155; 1155/2; 1157; 1158; 1159; 1159/1; 1160; 1160/1; 1162; 1162/1; 1162/2; 1163; 1164; 1165; 1165/1; 1166; 1166/1; 1167; 1168; 1169; 1170; 1171; 1172; 1172/6; 1174; 1174/1; 1174/2; 1175; 1176; 1177; 1178; 1180; 1181; 1182; 1183; 1184; 1186; 1186/1; 1187; 1188; 1189; 1190; 1190/1; 1192; 1193; 1194; 1195; 1196; 1196/1; 1197; 1197/1; 1198; 1198/1; 1198/2; 1199; 1200; 1201; 1202; 1203; 1203/1; 1204; 1204/1; 1205; 1206; 1208; 1208/1 ; 1208/2; 1208/3; 1208/4; 1208/6; 1209; 1210; 1211; 1212; 1213; 1215; 1215/1; 1215/2; 1215/3; 1215/4; 1217; 1218; 1218/1; 1219; 1219/1; 1220; 1220/1; 1221; 1223; 1224; 1225; 1227; 1229; 1229/1; 1230; 1232; 1233; 1234; 1235; 1236; 1237; 1237/1; 1239; 1240; 1241; 1242; 1243; 1243/1; 1244; 1244/1; 1247; 1248; 1248/1; 1248/2; 1248/3; 1249; 1249/1; 1250; 1250/1; 1251; 1252; 1253; 1253/1; 1253/2; 1253/3; 1255; 1255/2; 1255/5; 1256; 1256/1; 1256/2; 1256/3; 1256/4; 1256/5; 1256/6; 1256/7; 1256/8; 1270; 1270/1; 1270/2; 1270/3 der Gemarkung Wackersdorf sowie die Flurstücke oder deren Teilflächen 10/1; 10/7; 10/8; 144/2; 181/2; 181/3; 181/4; 181/5; 181/6 der Gemarkung Albersdorf.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 33,94ha.

3.2 Topographie / Nutzung

Das Plangebiet wird bisher bereits überwiegend baulich genutzt. Das Gebiet fällt von ca. 345 üNN. im Nordosten an der Sportplatzstraße um ca. 50 m auf ca. 385 üNN. im Südwesten an der Kanalstraße. Die durchschnittliche Hangneigung beträgt rund 6,5 %. Entlang der Friedhofstraße / Schwandorfer Straße fällt das Gelände von ca. 435 üNN., im Mittel mit ca. 3,5 %, auf ca. 305 m üNN.

3.3 Baugrund und Bodenverhältnisse

Ein flächendeckendes Baugrundgutachten liegt für das Plangebiet nicht vor. Aufgrund der Erfahrengen bei den bisherigen Bauvorhaben, kann davon ausgegangen werden, dass der Baugrundgrundsätzlich unproblematisch ist.

Die überplante Fläche befindet sich außerhalb der im Altlastenkataster registrierten Flächen. Sollten bei anfallenden Erdarbeiten und Abbrucharbeiten mögliche Verunreinigungen und Altlasten zu Tage kommen, sind diese unverzüglich dem Landratsamt Schwandorf sowie denn Wasserwirtschaftsamt Weiden anzuzeigen.

4 Bodenordnende Maßnahmen

Aufgrund der teilweisen sehr großen Grundstücke ist davon auszugehen, dass Grundstücke geteilt werden, um eine Nachverdichtung der Innenbereich zu ermöglichen.

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Die Historie

Bedingt durch den geschichtlichen Kontext, ist Wackersdorf als Ersatz für den historischen Ort als Bergmannssiedlung neu entstanden.

Mit Gründung der Bayerischen Braunkohlen Industrie AG (BBI AG) zu Beginn des letzten Jahrhunderts begannen erste Überlegungen Wohnraum für die im Tagebau beschäftigten Arbeiter zu schaffen.

Ehe noch an eine Umsiedlung des Ortes gedacht wurde, entschied sich die BBI AG, kleine Siedlungen anzulegen, in denen ihre Mitarbeiter und deren Familien Platz fanden. 1908/1909 entstand deshalb die „Kolonie-Ost“ unweit von Alt-Wackersdorf, die später jedoch dem Tagebau geopfert wurde.

Erste Planungen zur Umsiedlung des Dorfes Wackersdorf wurde erstmals Mitte der 1920 Jahre aufgelegt, konnten jedoch nicht realisiert werden. Wenige Jahre später entstand dann die Siedlung „Neuwackersdorf West“. Aus dieser Zeit stammt die Bebauung an der Jungholzstraße, das ehemalige Schulhaus, dem heutigen Mehrgenerationenhaus, und die Villen nördlich der Hauptstraße, in denen der Werksleiter und die Führungskräfte wohnten.

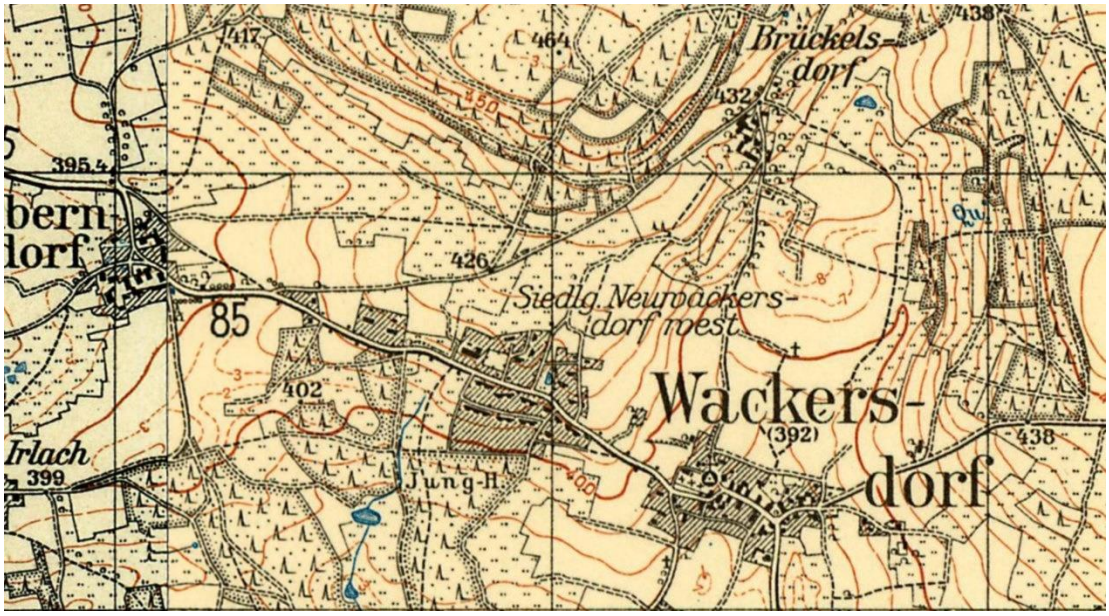

Abbildung 3: Wackersdorf 1937, Quelle https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/

Erst 1950 begann die Ablösung der Landwirte im Zuge der Umsiedlung. Zur gleichen Zeit setzte rege Bautätigkeit im Umsiedlungsgebiet „Neu-Wackersdorf“ ein. Anders als die reine Arbeitersiedlung an der Jungholzstraße wurden die Grundstücke für die Umsiedlung als Selbstversorger-Einheiten mit freihstehenden Einfamilienhäusern konzipiert. Große Grundstücke ließen Platz für den Gemüseanbau und die Kleintierhaltung.

Am 6. Juli 1952 fand die Konsekration der neuen Pfarrkirche St. Stephanus und die Einweihung von Neu-Wackersdorf. Ungefähr 1.200 Einwohner konnten damals in diesem Baugebiet eine neue Heimat finden.

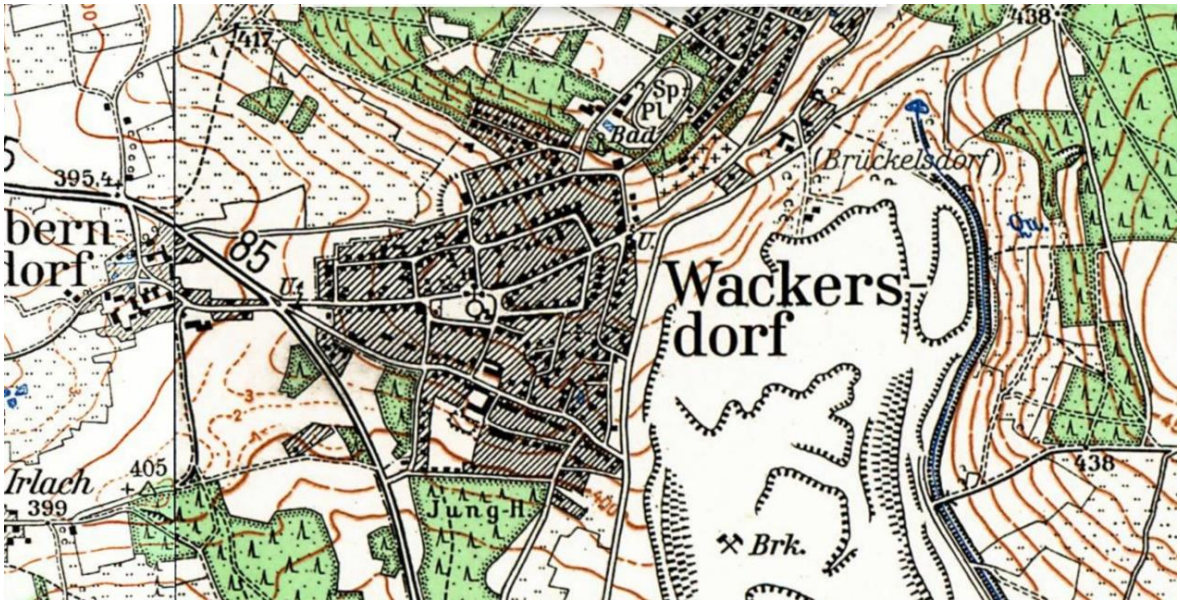

Abbildung 4: Wackersdorf 1987, Quelle https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/

Bis zum Ende der 80er Jahre war der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitestgehend bebaut.

5.2 Abgrenzung der Handlungsräume

Aus der Historie der Bebauung, den unterschiedlichen Typologien und dem Grad der Überformung ergeben sich verschiedene Teilbereiche mit unterschiedlichen Zielen und Handlungsansätzen.

Während die Bebauung beiderseits der Jungholzstraße mit Ihren Reihen- und Doppelhäusern die klassische Werkssiedlung repräsentiert, sind die nördliche angrenzenden Quartiere erste Ergebnisse der Umsiedlung.

Abbildung 5: Bebauung beiderseits Jungholzstraße

Beachtenswert ist, dass Haus und Gartengrundstück eigenständige Flurnummern haben. Wohlmöglich liegen die Gründe hierfür in einer damals unterschiedlichen steuerlichen Bewertung von Bau- und Gartengrundstücken.

Abbildung 6: Reihen und Doppelhäuser der ehemaligen Werkssiedlung

Während das Quartier an der Jungholzstraße aufgrund der, bereits in der Erstbebauung angelegten Dichte, in der Struktur erhalten blieb, weisen die zahlreichen Hinterlieger-Grundstücke an der Bergstraße und Bergmannstraße darauf hin, dass hier bereits deutliche Überformungen durch Nachverdichtung stattgefunden haben.

Abbildung 7: Überformte Strukturen und Nachverdichtung zwischen Bergmannstraße und Bergstraße

Weitgehend ungestört präsentieren sich die Strukturen im nördlichen Teil, beiderseits der Höhenstraße und der Schwandorfer Straße / Friedhofstraße. Hier dominieren die freistehenden Einfamilienhäuser mit großen Gärten. Häufig finden sich, im rückwärtigen Bereich der auch heute oft noch als Nutzgarten genutzten Grundstücke, Nebengebäude aus der einstigen Kleintierhaltung.

Abbildung 8: Ungestörte Strukturen im Norden des Plangebietes

Die typische Bauform ist das freistehende Einfamilienhaus mit Satteldach und dem Keller als Sockelgeschoss.

Abbildung 9: klassisches Siedlungshaus, hier mit steilem Satteldach

Die einheitliche Dachform ist das Satteldach, die Dachneigungen variieren joch von steilen fränkischen Bauformen bis zu den flachgeneigten Dächern, wie man sie aus dem Oberpfälzer-Jura kennt.

Völlig andere Strukturen finden sich nördlich der Hauptstraße mit den Mietwohnungen westlich der Schulstraße und den benachbarten Villen.

Abbildung 10: Bebauung nördlich der Hauptstraße

Erhalten geblieben sind hier die Nutzgärten, die den einzelnen Wohnungen zugeordnet sind. Einerseits liegt in den übergroßen Grundstücken mit den Nutzgärten und den Parkähnlichen Grundstücken um die Villen ein erhebliches Potential für die Innenentwicklung, andererseits stellt die Bebauung auch ein historisches Zeugnis der Ortsgeschichte Wackersdorfs dar.

Abbildung 11: Mehrfamilienhäuser an der Hauptstraße / Schulstraße

Resultierend aus den städtebaulichen Strukturen, dem Grad der Störung und Überformung und dem Potential für die Innenentwicklung ergibt sich die Abgrenzung der Quartiere und die Zielsetzung für die weitere Entwicklung.

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. Sämtliche ordnungsgemäß entstandenen Vorhaben genießen Bestandsschutz.

6 Art und Maß der baulichen Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Den unterschiedlichen Zielsetzungen folgend werden die Nutzungen im Plangebiet für die verschiedenen Quartiere differenziert festgesetzt.

6.1.1 Mischgebiet

Die Bauflächen beiderseits der Schwandorfer Straße werden als Mischgebiet festgesetzt. Hier bestehen bereits Mischgebietstypische Nutzungen, wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungen, Tankstellen und Kleingewerbe.

Durch den Charakter des Mischgebietes soll die konstruktive Koexistenz von Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen gesichert und weiterentwickelt werden, um die Ortsmitte in Ihrer Funktion zu stärken.

Gartenbaubetriebe sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind unzulässig. Gartenbaubetriebe passen aufgrund ihres Flächenanspruchs nicht zu Zielsetzung der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Vergnügungsstätten entsprechen grundsätzlich eher einem städtischen Charakter und sind nicht geeignet, Wackersdorf in seiner Innenentwicklung voranzubringen.

Um den alteingesessenen Schreinereibetrieb an der Sportplatzstraße planungsrechtlich zu sichern, wird hier ebenfalls ein Mischgebiet festgesetzt.

6.1.2 Dörfliches Wohngebiet

Dem Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme folgend wird für einen Teil nördlich der Höhenstraße ein dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO festgesetzt. Hierdurch soll der bestehende landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb im Bestand gesichert werden. Sonstige Gewerbebetriebe sind unzulässig, da von Ihnen Beeinträchtigungen auf die benachbarte Wohnnutzungen entstehen können. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke sollen entlang der Schwandorfer Straße und den Markplatz konzentriert werden, um den Zentrumscharakter zu stärken. Sie sind daher in diesem Bereich unzulässig. Anlagen für sportliche Zwecke sowie Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind in diesem Bereich aufgrund ihres Flächenverbrauchs bzw. ihres Immissionsverhaltens städtebaulich nicht gewünscht.

6.1.3 Besonderes Wohngebiet

Die als besonderes Wohngebiet gemäß§ 4 a BauGB festgesetzten Quartiere grenzen sich hinsichtlich Ihre Baustruktur deutlich von der umgebenden Bebauung ab. Die Doppel- und Reihenhäuser sollen in mit Ihrer Wohnfunktion bewahrt. Aufgrund der schmalen Grundstücke und des beengten Raumes in er Jungholzstraße steht kaum Platz für den ruhenden Verkehr zur Verfügung. Hier sind daher neben den Wohnnutzung lediglich noch Räume für Freie Berufe zulässig, da mit den übrigen allgemein zulässigen Nutzungen eines besonderen Wohngebietes, wie Geschäfts- und Bürogebäuden oder sonstigen Gewerbebetrieben, zwangsläufig ein Ziel- und Quellverkehr einhergeht, der in diesem Quartier nicht gewünscht ist.

6.1.4 Allgemeine Wohngebiete

Der überwiegende Teil der Bauflächen werden als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gegliedert. Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechen aufgrund ihres Flächenanspruchs und Verkehrsaufkommen nicht den städtebaulichen Zielsetzungen und sind daher unzulässig.

Wie in Kapitel 5.2 dargestellt, unterscheidet sich das Grundstück Flurnummer 1221 wesentlich von den anderen Grundstücken. Die hier bestehende Mietwohnungsbau stellt zusammen mit dem Komplex an der Bergstraße, die einzige historisch gewachsene, nicht Eigentümer genutzte Bebauung dar. Dem in der Ortsmitte gelegene Grundstück kommt aufgrund der direkten Nachbarschaft zu den zentralen Einrichtungen des Mehrgenerationenhauses, dem geplanten Ärztehaus, der Schule und der räumlichen Nähe zu Kirche und Rathaus eine besondere Bedeutung zu.

In der Abwägung, einerseits die historischen Strukturen im Sinne der Identitätsstiftung zu bewahren und andererseits die innerörtlichen Potentiale im Sinne eines sparenden Umgangs mit Grund und Boden für die Innenentwicklung zu nutzen, hat sich die Gemeinde dazu entschieden, dass in diesem Quartier, als allgemeinem Wohngebiet 4, die neu zu schaffenden Nutzungen einem sozialen Zweck dienen müssen. Denkbar ist hier der Ergänzung des Angebotes an Mietwohnungen im Bereich des sozialgebundenen Wohnungsbaus oder Einrichtungen der Altenpflege oder Inklusion.

6.1.5 Flächen für den Gemeindedarf

Die Bauflächen um die Kirche, das Rathaus und die Feuerwehr sowie die Schule und das Mehrgenerationenhaus werden, dem Nutzungszweck folgend, als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die hier angesiedelten Nutzungen sollen ausgebaut und ergänzt werden und in kompakter Form und räumlicher Nähe zueinander zum neuen Ortskern entwickelt werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Der gesamte Prozess der Aufstellung des Bebauungsplanes verläuft im Spannungsfeld zwischen dem Ziel die Identität des Ortes mit seinem offenen Charakter zu bewahren und dennoch eine bauliche Innenentwicklung zu ermöglichen. Die Bandbreite der möglichen Entwicklung reicht vom konservierenden Ansatz bis hin zur progressiven Nachverdichtung mit Geschoßwohnungsbau.

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung werden wesentliche Weichen hierzu gestellt. Ziel ist es einerseits das Potential der Innenentwicklung zu nutzen, andererseits jedoch qualitätsvolle Freiräume zu bewahren. Das Maß der baulichen Nutzung wird in diesem Bebauungsplan daher bestimmt durch einen Kanon aus

- Grund- und Geschossflächenzahl
- Anzahl der Vollgeschosse
- Begrenzung der Wandhöhe
- Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten und
- Mindestgröße der Baugrundstücke

6.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Im Mischgebiet wird die Obergrenze des § 17 BauNVO von 0,6 bei der Grundflächenzahl nicht voll ausgereizt, um sich hinsichtlich der Dichte nicht gegen die angrenzenden Wohngebiete abzuheben

Einen Sonderfall für die Bemessung der Grund- und Geschossflächenzahl stellt die Bebauung beiderseits der Jungholzstraße dar. Da hier das Baugrundstück und die zugehörige Freifläche eigenständige Flurnummern haben, wird bestimmt, dass für die Bemessung der Grund- und Geschossfläche die Fläche des Hausgrundstücks und des zugehörigen Gartengrundstücks zugrunde gelegt werden, sofern sich durch die festgesetzten Baugrenzen kein geringeres Maß ergibt.

In den allgemeinen Wohngebieten wird die Obergrenze des § 17 BauNVO von 0,4 bei der Grundflächenzahl voll ausgenutzt. Dies ermöglicht sowohl die Nachverdichtung im Bestand durch Anbau an die bestehenden Gebäude als auch die Nachverdichtung durch Grundstücksteilung.

Grundstück:	1.000 m²	
Hauptgebäude:	132 m²	
Nebengebäude:	96 m²	
	228 m²	= GRZ : 0,28
Zufahrten, Wege, Terrasse:	117 m²	
Grundfläche gesamt:	345 m²	= GRZ : 0,35

Grundstück:	1.000 m²	
Hauptgebäude:	132 m²	
Anbau:	48 m²	
Nebengebäude:	96 m²	
Carport:	32 m²	
	308 m²	= GRZ : 0,38
Zufahrten, Wege, Terrasse:	117 m²	
Zufahrten, Wege, Terrasse:	87 m²	
Grundfläche gesamt:	512 m²	= GRZ : 0,51

Grundstück A:	465 m²	
Hauptgebäude:	120 m²	
Nebengebäude:	40 m²	
	160 m²	= GRZ : 0,33
Zufahrten, Wege, Terrasse:	105 m²	
Grundfläche gesamt:	265 m²	= GRZ : 0,57

Grundstück B:	534 m²	
Hauptgebäude:	120 m²	
Nebengebäude:	40 m²	
	160 m²	= GRZ : 0,30
Zufahrten, Wege, Terrasse:	125 m²	
Grundfläche gesamt:	285 m²	= GRZ : 0,53

Abbildung 12.: Skizze zur möglichen Nachverdichtung, schwarz = Bestand, rot= Ergänzung

Die festgesetzte GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mit Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen wie z.B. Wege und Terrassen um 50% der GRZ überschritten werden. Die Möglichkeit, die Obergrenzen auszuschöpfen dient dazu, das ausgewiesene Bauland effektiv zu nutzen.

Um den Bau von Tiefgararagen zu fördern und somit den Ruhenden Verkehr aus dem städtebaulichen Erscheinungsbild herauszuhalten, wird festgesetzt, dass die Flächen von Tiefgaragen bei der Ermittlung der GRZ /GFZ unberücksichtigt bleiben, sofern ihre Oberfläche gärtnerisch angelegt wird.

Ebenso unberücksichtigt bleiben die Flächen von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen sowie Treppenräume. Hierdurch soll insbesondere die Sanierung und Weiterentwicklung der Bestandsgebäude gefördert werden.

Mit einer einheitlichen GFZ von 0,8 wird die Obergrenze der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete nicht voll ausgenutzt, um den eher dörflichen Charakter des Ortskerns zu erhalten.

6.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Der weitaus überwiegende Teil der Bebauung im Ortskern ist ein bis zweigeschossig, teilweise mit ausgebautem Dachgeschoss, welches ggf. ein weiteres Vollgeschoss ergibt.

Um die Schaffung von Wohnraum im Bestand zu fördern, wird daher festgesetzt, dass das Dachgeschoss generell durch Ausbau zum Vollgeschoss werden darf. Hierbei soll der Baukörper aber in seiner Gestalt erhalten werden und kein Geschoss entstehen, welches in der Fassade als weiteres Vollgeschoss ablesbar ist.

Als Vollgeschosse sind max. zulässig im

- WA 1: II + D = III, das Dachgeschoss darf als Vollgeschoss ausgebaut werden
- WA 2: II + D = III, das Dachgeschoss darf als Vollgeschoss ausgebaut werden
- WA 3: III + D = IV, das Dachgeschoss darf als Vollgeschoss ausgebaut werden
- WA 4: III + D = IV, das Dachgeschoss darf als Vollgeschoss ausgebaut werden
- WB1: II + D = III, das Dachgeschoss darf als Vollgeschoss ausgebaut werden
- MI 1: II + D = III, das Dachgeschoss darf als Vollgeschoss ausgebaut werden
- MI 2: II + D = III, das Dachgeschoss darf als Vollgeschoss ausgebaut werden
- MDW: II + D = III, das Dachgeschoss darf als Vollgeschoss ausgebaut werden

Da es das Ziel der Gemeinde Wackersdorf ist, in den Gebieten WA 3 und WA 4 den Geschosswohnungsbau zu ermöglichen, werden hier vier Vollgeschosse zugelassen. In Verbindung mit der Festsetzung der maximalen Wandhöhe ist jedoch sichergestellt, dass die Baukörper nicht über die ortsüblichen Kubaturen, wie etwa die des Mehrgenerationenhauses, entwickeln.

6.2.3 Begrenzung der Wandhöhen

Die typische Bauform im Ortskern ist das freihstehnde Haus, meist mit deutlich herausragendem Kellergeschoss. Bedingt durch die Topographie führt dies dazu, dass die talseitige Wandhöhe häufig um einen Meter oder mehr größer ist als die bergseitige Wand.

Abbildung 13: Typisches Einfamilienhaus mit Sockelgeschoss

In extremen Fällen kann es dazu führen, dass talseits der Eindruck eines weiteren Vollgeschosses entsteht. Um dies zu vermeiden und ein homogenes Erscheinungsbild in den Quartieren zu erreichen wird die Wandhöhe begrenzt.

Gemessen wird vom tiefsten Schnittpunkt der Außenwand mit dem Gelände bis zur gedachten Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. An den Firstseiten gilt die gedachte Linie der traufseitigen Wand.

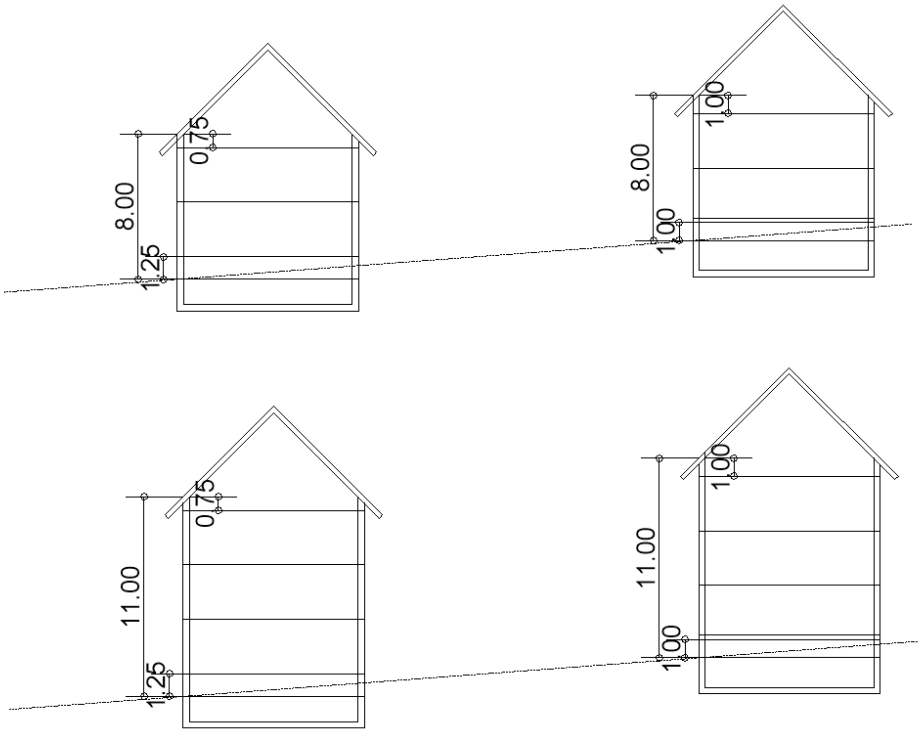

Abbildung 14: Skizze zur Bemessung der Wandhöhen

Bei der Aufteilung im Gebäude ist dem Bauherrn die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens oder die Höhe des Kniestocks freigestellt, sofern die maximal sichtbare Wandhöhe eingehalten wird.

6.2.4 Begrenzung der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten hat direkte Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr. Da der öffentliche straßenraum begrenzt ist und der Raum in der Gebäudevorzone i.d.R. durch das Hauptgebäude begrenzt wird, wird die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude als Obergrenze festgesetzt.

Im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet 2 sind daher max. 4 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Dies ermöglicht die Wohnnutzung auszubauen, ohne durch große Geschosswohnungsbauten das Erscheinungsbild nachhaltig zu verändern.

Im allgemeinen Wohngebiet 1 sind nur 3 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Hierdurch wird es möglich, insbesondere durch Ausbau des Dachgeschosses weiteren Wohnraum zu schaffen. Die in diesen Quartieren üblichen Kubaturen der Einfamilienhäuser werden jedoch auch in der zukünftigen Bebauung beibehalten. Eine Nachverdichtung soll hier insbesondere durch die Bebauung der rückwärtigen Bereiche erfolgen.

Aufgrund der beengten Verhältnisse im besonderen Wohngebiet soll hier keine deutliche Intensivierung der Wohnnutzung erfolgen, da der Straßenraum den ruhenden Verkehr nicht aufnehmen kann. Hier sind daher maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

In den im allgemeinen Wohngebieten 3 und 4 sind pro Gebäude bis zu 6 Wohneinheiten zulässig. Hier soll eine intensivere Nachverdichtung durch Geschosswohnungsbau ermöglicht werden. Die großen Grundstücke bieten ausreichend Platz und der ruhenden Verkehr soll hier bevorzugt in Tiefgaragen abgewickelt werden.

Ausnahmen sind zulässig für Umbauten im Bestand, soweit die Kubatur des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird. Ergänzungen der Gebäudehülle durch Treppenhäuser sind zulässig.

6.2.5 Mindestgröße der Baugrundstücke

Um sicherzustellen, dass keine unangemessene Verdichtung erfolgt, wird eine Mindestgröße für die Wohngebäude festgesetzt.

Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt bei Gebäuden mit

- bis zu zwei Wohneinheiten: 450 m²
- mit bis zu drei Wohneinheiten: 700 m²
- mit bis zu vier Wohneinheiten: 900 m²
- über 4 Wohneinheiten: 1.200 m².

Knapp 200 Grundstücke im Geltungsbereich sind größer als 700 m², etwa 130 Grundstücke im Geltungsbereich weisen Größen von mehr als 900 m² auf. Diese stellen ein erhebliches Potential für die Nachverdichtung durch Neubau oder Umbau dar.

Grundstück

7 Überbaubare Flächen, Bauweise, Abstandflächen

Die Vorzone der Gebäude ist im Bestand nahezu überall von Bebauung freigehalten. Bis auf wenige Ausnahmen halten die Gebäude einen Abstand von rund 5 m zur Straßenkante ein. Dies ist ein wesentliches städtebauliches Merkmal im Ortskern und führt dazu, dass auch die oft engen öffentlichen Straßenräume einen offenen Charakter erhalten und ein großzügiges Erscheinungsbild bewirken.

Abbildung 15: Vorzonen der Gebäude ohne Einbauten oder störende hohe Hecken

Die überbaubaren Flächen sind im Planblatt durch Baugrenzen bestimmt. Um die Vorgartenzone weiterhin von Bebauung freizuhalten, hält die Baugrenze durchgehend einen Abstand von 5,00 m zur Straßenkante ein. Bestehende Gebäude, die eine Geringeren Abstand zur Straßenkante aufweisen haben Bestandsschutz. Bei Anbauten an bestehende Gebäude ist ein Überschreiten der Baugrenze zulässig, sofern es sich aus dem Bestand ableiten lässt und die Flucht des Bestandsgebäudes eingehalten wird.

Tiefgaragen, Garagen und Überdachte Stellplätze (Carport) sind auch außerhalb der durch die Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Überdachte Stellplätze sind jedoch nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude zulässig und dürfen straßenseitig nicht über dessen Fassade hinausreichen. Anlagen zur Unterbringung von Müll und Reststoffen bis zu einer Höhe von 1,25 m sind zulässig.

7.1 Bauweise

Die Bebauung in der Ortsmitte ist von der offenen Bauweise geprägt. Eine Nachverdichtung, wie sie in alten Ortskernen über Jahrhunderte erfolgt ist und teilweise zu einer geschlossenen Bebauung führt, hat hier noch nicht stattgefunden.

Um den Charakter zu erhalten, gilt auch zukünftig eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Bauteile unter der Geländeoberkante (z.B. Tiefgaragen) bleiben bei der Festsetzung der Bauweise unberücksichtigt. Hierdurch soll der Bau von Tiefgaragen und deren Zufahrten begünstigt werden.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der genannten Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Dies gibt ausreichend Spielraum für die Nachverdichtung.

Da Reihenhäuser und Hausgruppen, abgesehen von der Bebauung beiderseits der Jungholzstraße, in der Ortsmitte unüblich sind, sind sie nur im besonderen Wohngebiet zulässig. In den übrigen Bereichen sind die Neubauten als Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

7.2 Abstandsflächen

Der maßgebliche Teil der Bestandgebäude ist unter Berücksichtigung der der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vor 2021 entstanden und legt als Maß für die Bemessung der Abstandsfläche H die Gebäudehöhe fest. Die Regelung der neuen Bayerischen Bauordnung, bei der die Abstandsfläche in Wohngebieten generell 0,4 H beträgt, würde die städtebauliche Struktur und das Erscheinungsbild nachhaltig verändern.

Die Abstandsflächen bemessen sich im Geltungsbereich zwar grundsätzlich gemäß der Bayerischen Bauordnung (BayBO), abweichend von Art. 6 der BayBO wird jedoch bestimmt, dass die Abstandsfläche 1 H beträgt. Um dennoch eine gewisse Flexibilisierung zu gewähren, kann das Schmalseitenprinzip Anwendung finden: Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,5 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden die Abstandflächen von 1 H einhält.

8 Stellplätze, Garagen und Carports

Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wackersdorf nachzuweisen. Um zu verhindern, dass der Straßenraum und das Erscheinungsbild vom ruhenden Verkehr dominiert wird, sind bei Gebäuden mit mehr als 5 Wohneinheiten die Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. Ausnahmen sind zulässig für Umbauten im Bestand, soweit die Kubatur des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird. Ergänzungen der Gebäudehülle durch Treppenhäuser sind zulässig.

Stellplätze für Hinterlieger sind auf dem rückwärtigen Grundstück nachzuweisen, da der Straßenraum nicht durch den ruhenden Verkehr dominiert werden soll.

Tiefgaragen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der durch die Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Überdachte Stellplätze sind jedoch nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude zulässig und dürfen straßenseitig nicht über dessen Fassade hinausreichen.

Garagen und abgeschlossene Carports müssen vor ihren Einfahrtsseiten einen Stauraum von mind. 5,0 m bis zur Grundstücksgrenze aufweisen. Eine straßenseitige Einfriedung des Stauraums ist unzulässig, um eine ungehinderte Zufahrt zu gewährleisten. Dieser Stauraum kann nicht als Stellplatz angerechnet werden.

Soweit wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen, sind Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen und vorzugsweise mit einem Belag mit Drainfugen auszuführen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig. Oberflächenwasser von befestigten Stellplätzen und Zufahrten darf nicht auf öffentlichen Straßengrund gelangen.

9 Grünordnung

Der Planungsraum ist im Bestand von den Gärten, Grünflächen und Bäumen im privaten Umfeld geprägt. Bäume im öffentlichen Raum sind fast nicht vorhanden. Öffentliche Grünflächen gibt es nur um das Mehrgenerationenhaus an der Schulstraße, zusammenhängende Gehölzflächen nur im Umfeld der Schule.

Der Bebauungsplan leitet sich aus dem Bestand ab und erlaubt nur eine moderate bauliche Weiterentwicklung. Es ist davon auszugehen, dass sich hinsichtlich der Grünausstattung im privaten Umfeld nur geringe Auswirkungen auf den Baumbestand und die Nutzgärten ergeben. Es werden daher nur wenige aber wesentliche grünordnerische Regelungen getroffen.

9.1 Öffentliche Grünflächen

Die bestehenden Grünflächen an der Hauptstraße stellen die einzig öffentlich zugänglichen Grünflächen im Ortskern dar und sind als solche zu erhalten. Die Flächen werden daher als Öffentliche Grünflächen nach BauGB festgesetzt. Der Ostteil wird mit der Zweckbindung Spielplatz festgesetzt.

Der Gehölzbestand zwischen dem Schulgebäude und der Schulsportfläche soll dauerhaft erhalten bleiben und wird daher als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung „Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt.

9.2 Private Flächen

Für die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen werden grünordnerische Regelungen getroffen, um einen Mindeststandard der Durchgrünung und ökologischen Gestaltung des Ortszentrums zu sichern. Festsetzungen betreffen die Begrünung von nicht überbauten Grundstücksflächen, speziell der Vorgärten an Straßen und der Begrünung von evtl. erforderlichen Tiefgaragen.

9.3 Anpflanzung von Bäumen

Im Plan als Hinweis dargestellt sind Bäume auf dem Marktplatz. Hier ist eine Neugestaltung geplant die auch Baumpflanzungen vorsieht.

Zur Artenauswahl wird 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“ verwiesen. Diese Liste stellt sicher, dass für das Stadtklima geeignete Arten (Hitze-, Trockenheits- und Salzresistenz) verwendet werden.

9.4 Ermittlung des Umfangs von Ausgleichsflächen

Bisher handelt es sich bei dem Plangebiet um einen unbeplanten Innenbereich in dem sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach §34 BauGB beurteilt. Nach §18 Bundesnaturschutzgesetzt ist für Vorhaben nach §34 BauGB die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Der Bebauungsplan „Ortskern“ ermöglicht keine Eingriffe, die nicht bisher bereits nach §34 BauGB zulässig gewesen wären. Demzufolge ist die Ermittlung von Ausgleichsflächen nicht erforderlich.

10 Örtliche Bauvorschriften

Die Bandbreite der gestalterischen Festsetzungen bewegt sich im Spannungsfeld zwischen dem Gestaltungswillen der Bauherren und der regionalen Bautradition. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sollen durch die getroffenen Festsetzungen jedoch vermieden werden.

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. Die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses genehmigten Vorhaben genießen Bestandsschutz. Sie dienen jedoch nicht zur Rechtfertigung von Abweichungen und Befreiungen.

10.1 Dachgestaltung

So heterogen sich die Ortsmitte von Wackersdorf sich in Bezug auf Geschossigkeiten, Baukörper und Firstrichtungen präsentiert, so homogen und weitestgehend störungsfrei präsentiert sich die Dachform: Abgesehen von wenigen Ausnahmen sind die Hauptgebäude einheitlich als Satteldach ausgeführt. Die Dachneigungen reichen von flachgeneigten Dächern, wie sie aus dem Oberpfälzer-Jura bekannt sind, bis zu steilen Dächern wie man sie aus dem fränkischen kennt. Im Geltungsbereich sind die Dächer daher als Satteldächer mit einer Neigung von 28°-48° auszuführen.

Für Anbauten an bestehende Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Terrassenüberdachungen sind Flachdächer oder flachgeneigte Dächer zulässig. Hierdurch soll ermöglicht werden, dass Anbauten durch eine eigene Formsprache erkennbar werden an der historische Beststand im Sinne der Identitätsstiftung ablesbar bleibt.

Dachüberstände sind zulässig bis max. 30 cm am First und max. 60 cm an der Traufe. Dachgauben sind als Satteldach- und Schleppgauben auszuführen. Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf max. 1/3 der Trauflänge einer Dachseite aufweisen. Der Abstand vom Ortgang muss mind. 1,20 betragen. Der Abstand untereinander muss mind. 1,20 m betragen. Größere Dachaufbauten sind nur als Zwerchgiebel mit Satteldach zulässig. Der Anbau darf max. 2,00 m gegenüber der Fassade vorspringen. Der First des Zwerggiebels muss mindestens 1,00 m unter dem des Haupthauses liegen. Die Breite des Anbaus ist auf max. 1/3 des Haupthauses begrenzt. Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie einen Mindestabstand zum Ortgang von 1,20 m haben.

Dacheindeckungen sind mit Ziegeln oder Steinen in roten, braunen oder grauen Farbtönen auszuführen. Für Vordächer, Terrassenüberdachungen sowie Dächern zwischen Gebäuden sind Eindeckungen aus Sicherheitsglas zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig, soweit sie in die Dachhaut integriert sind oder parallel zur Dachhaut ausgeführt werden.

10.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im Bestand sind die Fassaden überwiegend als Putzfassade ausgeführt. Holz als Fassadenmaterial findet sich meist bei Nebengebäuden. Blockhäuser in Vollstammoptik oder Fassadenverkleidungen aus Wellblech sind unzulässig, da sie als Fremdkörper im Ortsbild wirken. Holz als in Form einer Stülbschalung oder in Blockbohlen-Bauweise ist zulässig und bei Anbauten an Gebäude ausdrücklich erwünscht, um diesen gestalterisch vom Altbau abzuheben.

Nebenanlagen sind in Material und Farbe auf die Hauptgebäude oder der untergeordneten Fassadenteile und -elemente abzustimmen und sollen sich dem Hauptgebäude gestalterisch unterordnen. Grelle, gegenüber der Umgebung hervorstechende und fluoreszierende Materialien und ungebrochene Farbtöne sind nicht zulässig

Sockelverkleidungen aus Fliesen, Steinzeug oder gesägten oder poliertem Naturstein sind unzulässig. Bruchrauhe Natursteine sind ortstypisch und ausdrücklich erwünscht.

11 Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen

Um den, vor allem im Straßenraum vorhandenen offenen Charakter des Ortskerns von Wackersdorf zu sichern, werden Festsetzungen zu den Grundstückeinfriedungen an Grenzen zu öffentlichen Flächen getroffen. Dies betrifft zum einen die generelle Zulässigkeit von Einfriedungen, zum anderen auch deren Höhe und Gestaltung.

Die Einfriedungen der Grundstücke zu angrenzenden öffentlichen Flächen dürfen 1,0 m über Oberkante der angrenzenden Fläche nicht übersteigen. Beträgt der Abstand zwischen Hauptgebäude und öffentlicher Fläche weniger als 3,0 m sind Einfriedungen allgemein unzulässig. Zäune an Grenzen zu öffentlichen Flächen sind als mindestens 1/2 blickoffene Stabgitter- oder Holzzäune mit senkrechter Lattung auszuführen. Hecken sind nicht zulässig.

Es werden auch Regelungen für Einfriedungen zwischen privaten Flächen getroffen, um dort die Privatsphäre zu schützen. An Grundstücksgrenzen zu privaten Flächen sind Zäune und Hecken bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Auf die Bestimmungen des Nachbarschaftsrechts wird hingewiesen. An Grenzen zu öffentlichen Flächen sind Sichtblenden unzulässig.

Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Stützmauern innerhalb von Baugrundstücken sind erforderlich da der Ortskern doch relativ große Höhenunterschiede aufweist. Nördlich der Hauptstraße steigt das Gelände von West nach Ost um durchschnittlich 5 % und südlich der Hauptstraße von Süd nach Nord sogar um 10 %. Innerhalb eines Baugrundstückes entstehen so Höhenunterschiede von mehr als 5 m. Um zu vermeiden, dass an einer Seite der Baugrundstücke unverhältnismäßig hohe Stützmauern entstehen wird deren zulässige Höhedahingehend begrenzt, das erforderliche Stützmauern zur Nivellierung der Baugrundstücke bis max. der ½ vorhandenen Höhendifferenz im Grundstück zulässig sind.

12 Erschließung

12.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz. Für den ruhenden Verkehr werden zukünftig Parkflächen im öffentlichen Raum geschaffen. Der ruhende Verkehr auf den privaten Flächen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wackersdorf abzuwickeln.

Die Ortsmitte von Wackersdorf ist über zahlreiche Fußwege gut vernetzt. Eine Lücke klafft jedoch zwischen der Bergmannstraße und der Kirchenstraße.

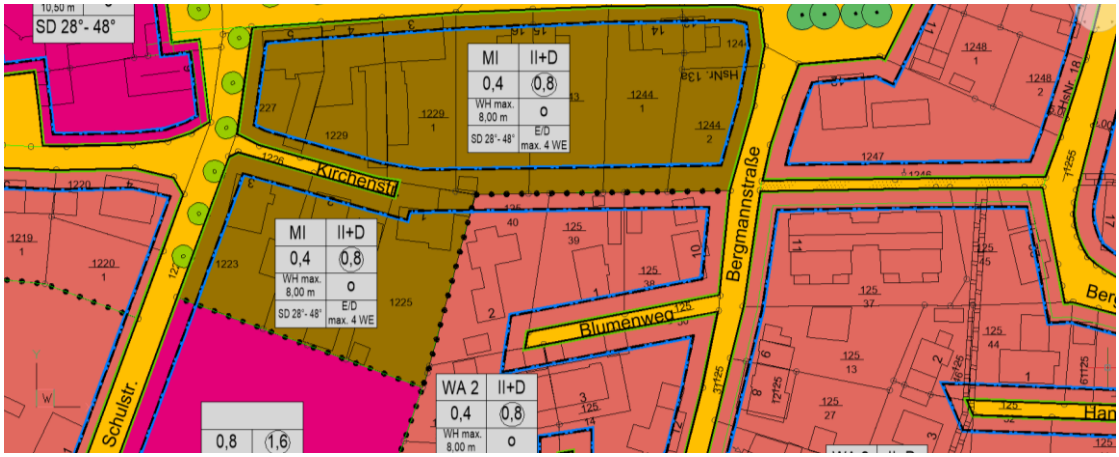

Abbildung 15: fehlende Wegeverbindung und Trasse für den Lückenschluss

Für den Lückenschluss wäre ein Grunderwerb nötig, der angesichts der Anzahl der betroffenen nur mittelfristig zu realisieren sein wird. Um sicherzustellen, dass auf der Trasse der möglichen Verbindung keine Gebäude entstehen. Die die eine zukünftige Wegeverbindung verhindern, wird die Trasse der geplanten Wegeverbindung aus den überbaubaren Flächen ausgespart.

12.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz. Soweit öffentliche Kanäle durch Privatgrund laufen, sind im Plan entsprechende Leistungsrechte eingetragen.

Die Entwässerung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz im Mischsystem.

Für unbelastette Oberflächenwasser hat die Versickerung Vorrang vor der Ableitung

Der Vollständigkeit halber wird auf die einschlägigen rechtlichen und technischen Regelwerke (NWFreiV, TRENGW, TRENOG, DWA A-153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser, DWA A-117 Bemessung von Regenrückhalteräumen und DWA A-138 Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) sowie Merkblätter des LfU verwiesen (z.B. „Naturnaher Umgang mit Regenwasser", abrufbar und folgendem Link: https://wvvw.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw 88 Umgang mit regenwasser.pdf).

12.3 Oberflächengewässer /wild abfließendes Wasser

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen und es sind somit keine festgesetzten, vorläufig gesicherten oder faktischen Überschwemmungsgebiete betroffen.

Auf die Gefahren und Regelungen durch wild abfließendes Wasser (vgl. §37 WHG / Gefahr von sog. Sturzfluten auch abseits von Fließgewässern) sowie die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung" des StMB und des StMUV (https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf) wird nachdrücklich hingewiesen.

12.3.1 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch regionale Entsorgungsunternehmen sichergestellt.

12.3.2 Fernmeldeanlagen (Telefon- und Datenleitungen)

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude wird ein Anschluss an das vorhandene Telekommunikations- und Datennetz erforderlich. Die Leitungen der Fernmeldeanlagen sind unterirdisch zu verlegen. Hierzu sollen im Zuge der Erschließungsplanung ausreichende Trassen vorgesehen werden.

13 Immissionsschutz

13.1 Gewerbliche & Landwirtschaftliche Immissionen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes finden sich eine Reihe von Gewerbebetrieben.

Der überwiegende Teil dieser Betriebe ist jedoch im Bereich der Dienstleistung angesiedelt und hinsichtlich des Immissionsverhaltens unkritisch, so dass Sie auch in Wohngebieten zulässig sind.

In den Fällen, in denen aufgrund des Immissionsverhaltens eine Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann, wurde, dem Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme folgend, durch die Wahl des Gebietstyps dafür sorgegetragen, dass die Betriebe dauerhaft planungsrechtlich abgesichert sind.

So wird für einen Teil nördlich der Höhenstraße ein dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO festgesetzt, um bestehenden landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb im Bestand zu sichern. Aus dem gleichen Grund wird an der Sportplatzstraße ein Mischgebiet festgesetzt, um den alteingesessenen Schreinereibetrieb planungsrechtlich zu sichern.

13.2 Verkehrslärm

Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger der Bundesstraße wegen Lärm und anderen von der Bundesstraße ausgehenden Emissionen kann nicht geltend gemacht werden.

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr werden geeignete Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Die für deren Bemessung erforderlichen Daten können beim Staatlichen Bauamt angefordert werden.

Der Baulastträger der Bundesstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind.

14 Hinweise

14.1 Denkmalschutz

Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine bekannten Bodendenkmäler durch die oben genannte Planung betroffen. Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Auf die Bestimmungen des BayDSchG wird hingewiesen:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

14.2 Bodenschutz

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht befahren werden. Der natürliche Bodenaufbau soll dort erhalten werden, wo keine Eingriffe in den Boden stattfinden.

- Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.

Überschüssiges Bodenaushubmaterial, insbesondere humoser Oberboden soll möglichst direkt vor Ort wiederverwendet werden.

Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen.

Aufgestellt Kalchreuth den 18.02.2021
Ergänzt am 05.07.2021

Gez. Eckhard Bökenbrink
Stadtplaner SRL/ByAK

Teil B Umweltbericht

15 Anlass und Aufgabe

Entsprechend § 2a BauGB ist im Aufstellungsverfahren von Bauleitplänen in der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht aufzunehmen. Sein Inhalt bestimmt sich aus Anlage 1 zum BauGB.

In §2 Abs.4 Satz 2 und 3 BauGB ist geregelt, dass die Gemeinde für jeden Bauleitplan festlegt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist und dass sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann bezieht.

Der Bebauungsplan „Ortskern“ bezieht sich zu 100 % auf bereits bebautes und voll erschlossenes Gebiet im Innenbereich von Wackersdorf. Auswirkungen auf die Schutzgüter nach §1 Abs. 6 (7) BauGB sind entweder nicht oder nur in geringem Umfang zu erwarten. Der Umweltbericht benennt daher im Folgenden nur Stichpunktartig die Bedeutung und die Eingriffsempfindlichkeit. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung werden soweit absehbar benannt.

Der Umweltbericht wird soweit erforderlich nach dem Ergebnis der Beteiligungsverfahren nach § 3 (1 und 2) bzw. § 4 (1 und 2) BauGB sowie nach erfolgter Abwägung fortgeschrieben

16 Boden

Abgeleitet aus der Bodenschätzungskarte des BayernAtlas-plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung kommen als Bodenarten Lehm und lehmiger Sand vor. Beide Bodenarten sind weder selten noch geschützt. Auf Grund der Höhenlage des Plangebiete ist nicht von wasserbeeinflussten Böden auszugehen.

Baumaßnahmen auf bisher unversiegelten Bereichen der privaten Gärten haben den Verlust von Bodenfunktionen zur Folge. Nachdem es sich um keine großflächigen Ausweitungen des Baurechts handelt, sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Bei der Genehmigung von Bauanträgen soll darauf geachtet werden, dass Oberboden vor Ort wiederverwendet wird.

Genauere Bodenkundliche Untersuchungen sind nicht erforderlich.

17 Wasser

Oberflächengewässer sind weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld vorhanden. Schutzgebiete oder Entnahmen des Grundwasservorkommens zu Trinkwasserzwecken bestehen im Plangebiet nicht. Auf Grund der Topografie ist von hohen Grundwasserflurabständen auszugehen.

Im Bebauungsplan ist die Verwendung von Oberflächenwasser als Brauchwasser und die Rückhaltung von Oberflächenwasser in Zisternen festgesetzt.

Durch die mögliche Neuversiegelung sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

18 Klima / Luft

Der Planungsraum kann aufgrund der Nutzung, der Lage, der Exposition und dem Fehlen von Emittenten als lufthygienisch unbelasteter Raum angesehen werden. Klimatisch ist das Plangebiet im Bereich der Schwandorfer Straße und Friedhofstraße als hitzebelastet anzusehen, da hier ausgleichende Grünstrukturen fehlen. In den anderen Bereichen bewirken die privaten Grünräume einen Klimatische Ausgleich und stellen Rückzugsräume bei Hitzeperioden dar.

Bei der Genehmigung von Bauanträgen soll darauf geachtet werden, dass klimatisch wirksame Strukturen wie Dach- und Fassadenbegrünungen und Baumpflanzungen berücksichtigt werden. Bei Beachtung sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

19 Arten und Biotope

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine geschützten Vegetationsbestände. Eine artenschutzrechtliche Prüfung erscheint auf Grund der Biotopausstattung als nicht erforderlich. Bei der Genehmigung von Bauanträgen soll darauf geachtet werden, dass standortgerechte gebietsheimische Baum- und Gehölzpflanzungen vorgesehen. Bei Beachtung sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

20 Ortsbild

Das Ortsbild im Planungsgebiet ist ausschließlich von der bestehenden Bebauung geprägt. Die Übergänge der Siedung zur freien Landschaft im Osten sind von den Planungen nicht berührt. Zur Sicherung der ortstypischen Struktur und Bauweise werden Festsetzungen zu Gebäudehöhen und zur Dach- und Fassadengestaltung getroffen. Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

21 Mensch, Kultur- und Sachgüter

Im Schutzgut Mensch sind die Belange und Auswirkungen hinsichtlich Erholung / Freizeit, Lärmschutz, Licht, Erschütterungen, Schadstoffemissionen, Kampfmittel, Abfälle und Abwässer, Kultur- und Sachgüter sowie Risiken durch Unfälle und Katastrophen zu betrachten.

Durch die Planung ist keines der genannten Themen betroffen. Es entstehen in keinem den genannten Themen Auswirkungen.

Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine bekannten Bodendenkmäler durch Planung betroffen. Durch Bautätigkeiten einer geregelten Nachverdichtung können diese jedoch grundsätzlich betroffen sein. Dementsprechend wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

22 Gesamtbewertung

Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich unter Berücksichtigung der baurechtlichen Festsetzungen und Vorschriften keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Aufgestellt:
Nürnberg, den 18.02.2021
gez. M. Hupfer