

GEMEINDE WACKERSDORF - LANDKREIS SCHWANDORF

MARKTPLATZ 1

92442 WACKERSDORF

---



# BEBAUUNGSPLAN

## „MELDAU - AM SONNENHANG“

(Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990)

Furth im Wald, 22.06.2022

■ ■ ■ ■

**INGENIEURBÜRO**  
**RIEDL** GmbH

BERATUNG PLANUNG BAULEITUNG

Ahornweg 6  
93437 Furth im Wald  
Phone 09973/80 34 55  
Fax 09973/80 34 44  
info@ib-riedl.com

- Verkehrsanlagen
- Abwasseranlagen
- Wasserversorgung
- Brückenbau
- Bauleitplanung
- Vermessung
- Geoinformationssysteme

## INHALTSVERZEICHNIS

• Deckblatt	Seite 1
• Inhaltsverzeichnis	Seite 2
• Präambel / Satzung	Seite 3
• Teil I - Begründung	Seite 4-6
• Teil II – Planungsrechtliche Festsetzungen	Seite 7-12
• Teil III - Hinweise	Seite 13-15
• Teil IV - Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	Seite 16-17
• Teil V - Umweltbericht	Seite 18-23
• Teil VI - Verfahrensvermerke	Seite 24
• Artenauswahlliste	Seite 25-26
• Bebauungsplan – Übersichtslageplan – M 1:5.000 Lageplan – M 1:1.000 Regelbeispiel – M 1:200 Lageplan Ausgleichsflächen – M 1:2.000 Legende Planungsrechtliche Festsetzungen Hinweise Verfahrensvermerke	Anlage I
• Teil VII - Bedarfsnachweis Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen	Anlage II

## PRÄAMBEL

Auf Grund des § 2 Abs. 1, und des § 9 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 in Verbindung mit Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 geändert sowie Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 und zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 erlässt der Gemeinderat der Gemeinde Wackersdorf folgende Satzung:

### Bebauungsplan „Meldau - Am Sonnenhang“ als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990

#### § 1

Der Bebauungsplan „Meldau - Am Sonnenhang“, Vorentwurf in der Fassung vom 15.09.2021, Entwurf in der Fassung vom 27.01.2022 und zuletzt ergänzt am 22.06.2022 ist beschlossen.

#### § 2

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).  
Bestandteile der Satzung:

- Teil I Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)
- Teil II Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und Art. 81 BayBO)
- Teil III Hinweise
- Teil IV Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung
- Teil V Umweltbericht
- Teil VI Verfahrensvermerke

Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil vom \_\_\_\_\_  
Lageplan M 1:1.000, Übersichtslageplan M 1:5.000, Regelbeispiel M 1:200, Lageplan Ausgleichsfläche M 1:2.000,  
Legende, Planungsrechtliche Festsetzungen, Hinweise, Verfahrensvermerke

- Teil VII Bedarfsnachweis Siedlungsflächen

Wackersdorf, \_\_\_\_\_

(Siegel)



\_\_\_\_\_  
Thomas Falter - Erster Bürgermeister

## Teil I - BEGRÜNDUNG (§ 9 Abs. 8 BauGB)

### 1. Planungsrechtliche Situation

Der Gemeinderat Wackersdorf hat in seiner Sitzung vom 15.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Meldau - Am Sonnenhang“ als ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO beschlossen. Die auszuweisenden Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 26.03.2019 der Gemeinde Wackersdorf als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Meldau - Am Sonnenhang“ stellt damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung dar.

### 2. Ausgangssituation Planungsgebiet „Meldau - Am Sonnenhang“

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Meldau. Die Flächen sind nach Süden mit ca. 10,5 % geneigt, mit Anschluss im Süden an das bereits bebaute Allgemeine Wohngebiet „Meldau“. Im östlichen und nördlichen Umgriff des Erschließungsgebietes liegen landwirtschaftliche Flächen, im Westen grenzt die Gemeindeverbindungsstraße Meldauer Straße an.

Der Planungsbereich umfasst Teilbereiche der Flur-Nr. 2780 und 2781 der Gemarkung Wackersdorf. Auf diesen Flächen sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

#### Flächenbilanz

Die Fläche des Bruttoplanungsgebietes beträgt ca. 23.820 m<sup>2</sup>, davon sind:

ca. 21.116 m<sup>2</sup> Bauland – 30 Parzellen

ca. 2.704 m<sup>2</sup> öffentliche Verkehrsflächen / Wirtschaftswege

### 3. Anlass und Ziele der Planung

Im Gemeindegebiet von Wackersdorf herrscht rege Nachfrage nach Bauland für den privaten Wohnungsbau. Nach der tatsächlichen Entwicklung vom 31.12.2017 bis zum heutigen Stand vom August 2021 stieg die Einwohnerzahl der Gemeinde Wackersdorf von 5.257 auf derzeit 5403 (31.03.2021) um 146 Personen. Nach dem Datenblatt des Bayerischen Landesamt für Statistik waren für das Jahr 2021 lediglich 5.300 Einwohner berechnet. Es ist weiterhin von einer positiven Bevölkerungsentwicklung auszugehen. Im Hinblick auf die sich wandelnde Berufswelt wird Homeoffice eine immer größere Rolle spielen und ein Wohnen in ländlichen Gegenden immer attraktiver werden.

Im derzeitigen Besitz der Gemeinde Wackersdorf befinden sich keine Baugrundstücke bzw. Immobilien. Bestehende Baulücken wurden durch die Gemeindeverwaltung abgefragt, diese stehen jedoch nicht zur Verfügung. Die Baulücken werden teils familienintern weitergegeben, oder es besteht keine Bereitschaft zur Veräußerung. Insbesondere für einheimische Bauwerber und junge Familien besteht Bedarf an einer Versorgung mit ortsnahem Bauland.

Die nachhaltige Deckung des Bedarfs an Bauland soll der Abwanderung von einheimischen Bauwerbern und jungen Familien entgegenwirken und so eine zukunftsorientierte Entwicklung der Gemeinde Wackersdorf sichern.

Eine Innenverdichtung der Ortskerne ist grundsätzlich anzustreben. Geeignete Objekte befinden sich ausschließlich in Privatbesitz und stehen dem öffentlichen Immobilienmarkt nicht zur Verfügung.

### 4. Beschreibung des Planungsgebietes

#### 4.1 Verkehrserschließung

Die überörtliche Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Bundesstraße 85, daran anschließend die Orts- und Gemeindeverbindungsstraße Meldauer Straße.

Die neuen Erschließungsstraßen sind entsprechend dem Ausbaustandard nach RAS 06 und mit möglichst minimalen Ausbaubreiten vorgesehen, um zum Einen dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen, als auch zur Minimierung versiegelter Flächen. Bei einer Ausbaubreite von 5,00 m ist jederzeit ein Begegnungsverkehr möglich. Die von Osten nach Westen verlaufenden Erschließungsstraßen werden zudem mit einer einseitigen Straßenbegleitfläche, Breite 2,30 m, ausgebaut. Darin integriert sind Stellflächen für den ruhenden Verkehr und Flächen für Baumpflanzungen.

#### 4.2 Ver- und Entsorgung

Wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Energieversorgung und Telekommunikation sind in unmittelbarer Nähe, Anschluss in der Erschließungsstraße Am Kirchsteig, vorhanden.

Innerhalb der Erschließungsstraße sind ausreichend Trassen für die Unterbringung der einzelnen Sparten vorzusehen.

Das anfallende Schmutzwasser wird durch Anschluss an die Kläranlage des Zweckverbandes Schwandorf-Wackersdorf einer geregelten Entsorgung und Reinigung zugeführt.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist, wenn möglich zu versickern bzw. in eine Retentionszisterne mit gedrosseltem Abfluss einzuleiten.

Oberflächenwasser von versiegelten, öffentlichen Verkehrsflächen wird über das Straßenquergefälle den Entwässerungsrinnen zugeführt und mittels Straßeneinläufen in den Regenwasserkanal eingeleitet mit Anschluss an den bestehenden Regenwasserkanal Am Kirchsteig.

Im Norden befinden sich landwirtschaftliche Flächen in Hanglage zum Erschließungsgebiet. Zum Schutz vor wild abfließendem Wasser aus den höherliegenden Flächen ist am nördlichen Rand des WA eine Mulde, auf der landwirtschaftlichen Fläche und ein Damm, auf den privaten Flächen zu erstellen. Das anfallende Oberflächenwasser wird in der Mulde versickert bzw. über das natürliche Gefälle der Mulde nach Osten in eine neu zu bauende Verrohrung abgeleitet mit Anschluss an eine bestehende Drainageleitung östlich des WA Meldau.

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt über die kommunale Abfallwirtschaft im Landkreis Schwandorf.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an die Trinkwasserversorgung des Wasserwerkes Wackersdorf sichergestellt.

Die Versorgung mit Strom und Gas ist durch den Anschluss an das Netz der Bayernwerk AG gesichert.

Der Planungsbereich ist an das Netz der Telekom angebunden.

#### 5. Öffentliche Grünfläche / Kinderspielplatz

Östlich der Parzelle 21 ist eine öffentliche Grünfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> geplant. Die Fläche ist an der östlichen Grundstücksgrenze, zur Erschließungsstraße hin einzugrünen. Die Errichtung eines Spielplatzes ist zulässig.

## Teil II - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Geltungsbereich / Abgrenzungen

Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen nach Planzeichenverordnung (PlanZV) festgesetzt. Die Bebauungsplanzeichnungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Art. 81 BayBO)

Das Gebiet ist als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in offener Bauweise geplant.

### 3. Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 a BauNVO, Art. 81 BayBO)

Parzellen-Nr.	Nutzung	Grundflächenzahl GRZ § 16 Abs. 2 BauNVO	Geschoßflächenzahl GFZ § 16 Abs. 2 BauNVO	max. Zahl der Vollgeschosse
1; 9-13; 21-24	EH / DH	0,35	0,70	III U+E+D; U+E+I
2-4; 6-8; 14-20; 25; 26; 28-30	EH / DH	0,35	0,70	II E+D; E+I
5; 27	MH	0,35	0,70	II E+I

Parzellen-Nr.	max. Anzahl der Wohneinheiten	Wandhöhe traufseitig Hauptgebäude	max. Wandhöhe Nebengebäude Garagen
1; 9-13; 21-24	EH – 2 WE	max. 6,50 m	max. 3,50 m
2-4; 6-8; 14-20; 25; 26; 28-30	EH – 2 WE DH – 1 WE	PD max. 9,00 m max. 7,50 m	max. 3,50 m
5	MH – 4 WE	max. 6,80 m	max. 3,50 m
27	MH – 4 WE	max. 7,50 m	max. 3,50 m

Wandhöhe gemessen ab fertige Straßenachse, mittig der baulichen Anlage, bis zum Schnittpunkt der Wand, traufseitig mit der Dachhaut. Für Parzelle 1 (Haupt- und Nebengebäude) liegt der Höhenbezugspunkt Straßenachse in der Meldauer Straße. Der Höhenbezugspunkt für Parzelle 25, Hauptgebäude, liegt in der Erschließungsstraße WA, für die Nebengebäude in der Meldauer Straße.

### 4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Zulässig sind Einzel-, Doppel- und Mehrparteienhäuser in offener Bauweise.

### 5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

#### 6. Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude

Zulässige Dachformen: → Satteldach – Dachneigung: 15° - 30°- E+I

→ Satteldach – Dachneigung: 32° - 42° - E+D

→ Walmdach – Dachneigung: 15° - 25°

→ Pultdach – Dachneigung: 5° -15°

zulässig auf den Parzellen 20; 25; 26, 27; 28; 29; 30

Die Firstrichtung sollte quer zur Hanglage ausgebildet werden.

Dachgauben sind bei Satteldächern ab einer Dachneigung von 32° zulässig, die Gesamtlänge darf max. ¼ der Trauflänge entsprechen.

An- und Ausbauten am Hauptgebäude sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind.

#### 7. Bauliche Festsetzungen Garagen, Stellplätze und Zufahrten

Nebenanlagen, Garagen, offene Garagen und Stellplätze im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Abweichend von der BayBO sind bei Grenzbebauung zulässig:

→ Wandhöhen bis zu 3,50 m

→ Einzellängen bei Grenzbebauung von bis zu 10,0 m, sowie einer Gesamtlänge der Grenzbebauung von 16,0 m (ausschließlich für die Parzelle 5 und Parzelle 27)

Zulässige Dachformen:

→ Satteldach – Dachneigung: 15° - 30° Hauptgebäude E+I

→ Satteldach – Dachneigung: 32° - 42° - Hauptgebäude E+D

→ Walmdach – Dachneigung: 15° - 25°

→ Pultdach – Dachneigung: 5° -15°

→ Flachdach (Empfehlung: extensive Begrünung)

Die Dachform ist an die des Hauptgebäudes anzupassen, ausgenommen davon sind Garagen mit Flachdach.

Die Firstrichtung ist frei wählbar.

Grundstückszufahrten sind grundsätzlich entlang der Erschließungsstraße möglich, jedoch nicht im Bereich von vorhandener Straßenausstattung bzw. im Bereich von Anlagen der Ver- und Entsorgungsunternehmen. Für die Parzellen 2-3; 15-17 und 21-23 ist der Einfahrtbereich zwingend vorgegeben.

Für die Anzahl der Stellplätze ist § 4 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wackersdorf vom 14.11.2017 maßgeblich.

Bei senkrechter Zufahrt sind folgende Abstände von der Verkehrsfläche einzuhalten:

- Garagen: 5,00 m
- Offene Garagen: 5,00 m
- Stellplätze: direkt im Anschluss an die Verkehrsfläche

Sind Garagen und offene Garagen längs zur Verkehrsfläche angeordnet, ist ein seitlicher Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten. Dachüberstände müssen gegenüber der Verkehrsfläche einen Abstand von mind. 0,50 m einhalten.

Garagenzufahrten, Stellplätze, Hauszugänge, Freisitze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen, z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies-, Splittdecke, Porenpflaster. Oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser aus Privatgrundstücken auf öffentliche Flächen (Fahrbahn, Straßenbegleitgrün) ist durch den Grundstückseigentümer zu unterbinden.

#### 8. Fasadengestaltung Haupt- und Nebengebäude

Außenwände der baulichen Anlagen sind oberhalb des Sockels als verputztes Mauerwerk oder Holzfassade zu gestalten. Die Verwendung von grellen Farben für Fassadenputz und Außenanstrich sowie die großflächige Verkleidung der gesamten Außenfassade ist nicht zulässig.

#### 9. Dacheindeckung Haupt- und Nebengebäude

Die Dacheindeckung ist mit Dachziegeln in den Farben rot, rot-braun, grau und anthrazit zulässig. Bei Pultdächern (Parzellen 20; 25-30) ist auch eine Dacheindeckung aus Blech in den oben genannten Farben zulässig.

#### 10. Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO

Die Abstandsflächen für Hauptgebäude regeln sich nach Art 6 BayBO in der zum Zeitpunkt der Genehmigung des Bauantrages gültigen Fassung. Abweichend von Art. 6 Abs. 7 Satz 1 wird eine mittlere Wandhöhe für Garagen einschl. ihrer Nebenräume von bis zu 3,50 m vereinbart.

#### 11. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### 12. Luft- Wärmepumpen

Die Aufstellung von Luft-Wärme-Pumpen ist in einem Abstand von mind. 3,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Die Aggregate sind schwingungs isoliert aufzustellen. Die gesetzlich zulässigen Werte des Schalleistungspegels der Luft-Wärme-Pumpen sind einzuhalten.

### 13. Werbeanlagen

Werbung und Werbeanlagen sind nur an baulichen Anlagen zulässig. Freistehende Werbeanlagen, Leuchtreklamen, Werbeanlagen über Traufhöhe und Maste für Werbefahnen sind unzulässig. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine Fläche von 0,60 m<sup>2</sup> zu beschränken und müssen sich hinsichtlich Material und Farbigkeit in die äußere Gestaltung des Gebäudes einfügen. Namensschilder dürfen eine Fläche von 0,30 m<sup>2</sup> und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

### 14. Einfriedungen

An der vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksgrenze ist die Errichtung von Zaunanlagen aus senkrechten, dünnen Metallstäben, Holzlatten als auch Hanichelzäune mit einer max. Höhe von 1,20 m, gemessen ab Fahrbahnrandhöhe, bzw. freie Vorgartenflächen zulässig.

Bei den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind zusätzlich auch Maschendrahtzäune zugelassen. Die Zäune, mit einer max. Höhe von 1,20 m sind heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

Bei Einfriedungen (Zäune) sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 10 cm ab hergestelltem Gelände einzuhalten.

### 15. Stützmauern / Terrassierungen

Die Errichtung von Stützmauern, Geländeterrassierungen und Auffüllungen ist bis zu einer max. Höhe von 1,50 m, ab Urgelände und einem Mindestabstand zwischen den Stützwänden und Terrassierungen von 3,00 m zulässig. Stützmauern und Terrassierungen im Bereich von Grundstücksgrenzen in einem Abstand von weniger als 1,0 m sind unzulässig, außer an der der Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksgrenze. Stützmauern und Terrassierungen entlang der Straße sind ausschließlich aus Naturstein zulässig. Geschlossene Wände sind unzulässig.

Nachbargrundstücke dürfen durch Auffüllungen oder Abgrabungen nicht negativ beeinträchtigt werden.

### 16. Oberirdische und unterirdische Versorgungsanlagen

Die Strom- und Telekommunikationsversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen. Zur Anbindung an die Infrastruktur im Rahmen des Breitbandausbaues sind geeignete Rohrverbände in den öffentlichen Flächen vorzusehen.

### 17. Regenerative Energie

Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an Dachflächen sind zulässig. Die Aufständigung dieser Anlagen ist nicht zulässig.

#### 18. Wasserrechtliche Belange / Anlagen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das Planungsgebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet, festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder wassersensiblen Bereich.

Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser, soweit es der Untergrund zulässt, versickert werden kann. Die Zufahrten zu den Garagen, alle Stell- und Lagerflächen sind versickerungsfähig auszubauen, ausgenommen davon sind Flächen, wo gesetzliche Vorschriften es erfordern.

Das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist breitflächig zu versickern bzw. in eine Retentionszisterne (Regenrückhaltung / Regenwassernutzung), mit mind. 4,5 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen einzuleiten und darf nur gedrosselt, in den Regenwasserkanal abgeleitet werden. Bei Überschreitung des Rückhaltevolumens ist die Einleitung der überschüssigen Wassermengen in den Regenwasserkanal zulässig (Notüberlauf). Die Lage ist im Eingabeplan (auch Genehmigungsfreistellung) darzustellen.

#### 19. Aufschüttungen zum Schutz gegen Oberflächenwasser – Erdwall im Norden

An der nördlichen Planungsgrenze ist ein Damm / Erdwall zum Schutz gegen abfließendes Oberflächenwasser aus den nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen anzulegen. Die Höhe des auf Privatgrund gelegenen Dammes soll max. 0,50 m mit einer Böschungsneigung von 1:2 betragen. Das Niederschlagswasser ist in einer auszubildenden Mulde, auf der landwirtschaftlichen Fläche, nördlich des Dammes im Erdreich zu versickern. Überschüssiges Wasser fließt im natürlichen Gefälle in der Mulde nach Osten und wird über einen Straßeneinlauf in eine geplante Drainageleitung am östlichen Rand des Planungsgebietes abgeleitet. Diese findet Anschluss an eine bereits bestehende Drainageleitung.

#### 20. Eingrünung auf privaten Flächen

Eingrünung des Erschließungsgebietes zu den landwirtschaftlich genutzten Nachbarflächen im Osten. Grundlage sind die §§ 903 bis 924 und § 1004 des BGB sowie die Artikel 43 bis 54 der Ausführungsgesetze zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AG BGB). Alle Parzellen sind zur freien Landschaft hin in Form einer frei wachsenden, 3-reihigen Pflanzhecke aus heimischen Laubgehölzen, Bäumen und Sträuchern auf privater Fläche einzugrünen (siehe Pflanzenliste). Die Randeingrünung ist von den Grundstückseigentümern innerhalb von 2 Jahren nach Bezug durchzuführen und weiterhin zu pflegen und zu unterhalten.

Eingrünung des Erschließungsgebietes im Norden im Bereich des geplanten Erdwalls mit Pflanzung von Bäumen und Sträuchern aus der Pflanzenliste. Die Bepflanzung des Erdwalls ist von den Grundstückseigentümern innerhalb von 2 Jahren nach Bezug durchzuführen und weiterhin zu pflegen und zu unterhalten.

#### 21. Begrünung der privaten Bereiche

Die Bepflanzung der Gärten und der privaten Vorflächen (Grünflächen zwischen Gebäude und Straße) muss landschaftsgerecht mit einheimischen Laubgehölzen erfolgen (siehe Pflanzenliste). Schottergärten sind nicht zulässig. Je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen und weiterhin zu pflegen und zu unterhalten.

#### 22. Flächen für öffentliches Grün

Im Bereich des straßenbegleitenden Mehrzweckstreifens mit einer Breite von 2,30 m sind heimische Laubbäume als Einzelbäume an den gekennzeichneten Standorten zu pflanzen, und dauerhaft zu erhalten. Geeignete, anzupflanzende Bäume sind der Pflanzenliste zu entnehmen.

#### 23. Öffentliche Verkehrsanlagen

Die Lage und Abmessung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt nach beiliegendem Lageplan M 1:1.000. Die asphaltierten Verkehrsflächen werden teilweise einseitig von einer Straßenbegleitfläche mit wassergebundener Oberfläche ausgebaut. In den Straßenbegleitflächen sind öffentliche Stellplätze für den ruhenden Verkehr geplant.

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Hinterbeton der Granitpflastersteine, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite, Höhe und an dieser Stelle zu dulden.

Im Bereich der Einmündungen der Erschließungsstraßen in die Meldauer Straße ist je ein Sichtfeld nach RASt. 06 von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

#### 24. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die fußläufige Anbindung an das bestehende Siedlungsgebiet im Süden erfolgt über einen 3,0 m breiten Geh- und Radweg mit wassergebundener Oberfläche.

### Teil III - HINWEISE

#### 1. Baugrund

Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

#### 2. Erdaushub / Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. 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.

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. Erhalt des natürlichen Bodenaufbaus dort, wo keine Eingriffe in den Boden stattfinden.

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

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Bau-maßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.

Bei einer beabsichtigten Lagerungsdauer von über 3 Monaten sind die Oberboden- und Unterbodenmieten, die für Vegetationszwecke vorgesehen sind, nach Ausbau mit tiefwurzeln, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.

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. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.

Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet durch Umlagerung und Wiederverwendung eingesetzt werden. Bereits im Planungsprozess ist auf ein Bodenmanagement zu achten, damit überschüssiger Bodenaushub möglichst vermieden wird. Zielführend ist eine Anpassung des Baugebietes soweit möglich an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen. Begründung: Vermeidung von Entsorgungsproblemen und Kostenersparnis.

Sofern Stellplätze vorgesehen sind, sollten diese vorzugsweise aus wasserdurchlässigen Belägen bestehen.

### 3. Denkmalschutz

Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

Art. 8 Denkmalschutzgesetz – Auffinden von Bodendenkmälern

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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

### 4. Abfallablagerungen / Bodenbelastung

Sollten im Rahmen der Ausführung von Bauvorhaben (z.B. im Rahmen von Erdarbeiten) Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen/Altlasten (z.B. auffällig riechendes oder verfärbtes Bodenmaterial oder kontaminiertes Grundwasser) bekannt werden, sind die Bauarbeiten einzustellen. Die Anhaltspunkte sind dem Landratsamt Schwandorf, Team 610-Bodenschutz unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

### 5. Versorgungsleitungen

In allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der einzelnen Versorgungsleitungen (Telekom, E.ON) vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Es ist sicher zu stellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Versorgungsleitungen nicht behindert werden.

### 6. Außenbeleuchtung

Zum Schutz von Fledermäusen und der heimischen Insektenwelt sind bei den Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenunschädliche, warmweiße LED-Lampen zugelassen.

### 7. Brandschutz

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges nach Art. 12 BayBO: Da es sich bei der Bebauung ausschließlich um Gebäude geringer Höhe handelt, sind die Rettungsgeräte der örtlichen Feuerwehr ausreichend. Auf das Anbringen von automatischen Brandmeldern in den Gebäuden wird hingewiesen.

8. Wasserversorgung

Bei Verwendung des Dachflächenwassers im Haus ist ein eigenes Rohrsystem erforderlich. Querverbindungen zum Trinkwassernetz dürfen nicht bestehen. Brauchwassersysteme im Haushalt sind durch den Bauherrn bei der Gemeinde Wackersdorf zu melden.

9. Schmutz- und Regenwasserableitung

Die Einrichtungen für die Abwasserentsorgung des Planungsgebietes werden in den öffentlichen Erschließungsflächen verlegt. Das Allgemeine Wohngebiet „Meldau - Am Sonnenhang“ soll im Trennsystem entwässert werden mit Anschluss an das bestehende Trennsystem im südlich gelegenen Siedlungsgebiet.

Gegen Rückstau des Abwassers aus dem Abwassernetz hat sich jeder Anschlussnehmer selbst zu schützen.

10. Grundwasser / Schichtwasser

Im Geltungsbereich ist mit Schichtwasser zu rechnen, welches bis Geländeoberkante reichen kann. Bei Unterkellerung kann Hang- und Schichtwasser angetroffen werden. Die geplanten Baukörper sind entsprechend gegen drückendes Wasser und Rückstau zu sichern, z. B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers. Ein Einleiten von Hang bzw. Schichtwasser in den Regenwasserkanal ist nicht zulässig. Vorhandene Wasserwegsamkeiten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. Kiesschicht unter Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.

Durch die Hanglage ist mit wild abfließendem Wasser innerhalb des Erschließungsgebietes zu rechnen. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass belastigende Nachteile für andere Grundstücke bestehen (§37 WHG).

11. Emissionen durch landwirtschaftliche geprägtes Umfeld

Durch das landwirtschaftlich geprägte Umfeld können zeitweise ortsüblich auftretende Geruchs-, Geräusch- und Staubemissionen aus der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auftreten, die von Bewohnern des Gebietes hinzunehmen sind. Während der Erntephase und der witterungsbedingten Bewirtschaftung sind die Geruchs-, Geräusch- und Staubemissionen auch an Sonn- und Feiertagen zu dulden.

## Teil IV - NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG

→ Vereinfachtes Vorgehen

Das vereinfachte Vorgehen beruht auf der Annahme, dass ein differenziertes und entsprechend aufwendigeres schrittweises Vorgehen zum gleichen Ergebnis führen dürfte.

### 1. Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich ausschließlich intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen.

**- Intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen → 23.820 m<sup>2</sup>**

(Ackerflächen und intensiv genutztes Grünland)

Im Umkreis von ca. 600 m zum geplanten WA befinden sich keine kartierten Biotopflächen.

### 2. Erfassen der Auswirkung des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Die Versiegelung der Böden soll auf ein Mindestmaß durch entsprechende Maßnahmen begrenzt werden ⇒ wasserdurchlässige Befestigungen.

Gewählter Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

→ Typ B – niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

→ festgesetzte GRZ ≤ 0,35 - unterer Wert

Tabelle 1

Ermittlung Kompensationsfaktor	m <sup>2</sup>	Kategorie	Kompensationsfaktor Typ B - GRZ ≤ 0,35
Intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen	23.820	Kategorie I	0,2

### 3. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Tabelle 2

Ermittlung Ausgleichsflächen	Bestand m <sup>2</sup>	Kompensations- faktor - Typ B - GRZ ≤ 0,35	Ausgleichs- fläche m <sup>2</sup>
Intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen	23.820	0,2	4.764
Ausgleichsfläche WA „Am Sonnenhang“			4.764

4. Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

An anderer Stelle als am Ort des Eingriffs in Natur und Landschaft werden gemäß § 1a (3) BauGB Flächen von insgesamt 4.764 m<sup>2</sup> auf Flur-Nr. 2860, Gemarkung Gemarkung Wackersdorf als Ausgleichs- und Ersatzfläche festgesetzt.

Die Ausgleichsfläche ist derzeit als intensive Fettwiese genutzt. Sie wird teils durch einen naturnahen Wald begrenzt. Ausgleichsmaßnahme ist eine dauerhafte Extensivwiese ohne Düngung und Pflanzenschutz auf Flur-Nr. 2860, Gemarkung Wackersdorf, mit max. 2 Schnitten pro Jahr und Abtransport des Schnittgutes, Schnittzeit nach dem 1. Juli.

Die Extensivwiese dient als Lebensraum für Insektenarten und Kleintiere. Es entsteht wertvoller Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind dauerhaft durch die Eigentümer der Flur-Nr. 2860, Gemarkung Wackersdorf zu gewährleisten. Es ist eine dingliche Sicherung zum Schutz der Ausgleichsflächen vorzunehmen. Die Eintragung erfolgt zu Gunsten der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Schwandorf.

Die Ausgleichsfläche und die darauf festgesetzten Maßnahmen werden allen Grundstücken gemäß § 9 Satz 2 BauGB zugeordnet.

## TEIL V - UMWELTBERICHT

### 1. Einleitung

#### 1.1 Anlass und Aufgabe

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (§1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, §1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, §2, vor allem Abs. 4, Umweltprüfung).

#### 1.2 Inhalt und Ziele des Plans

Die Gemeinde Wackersdorf plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet. Es sollen Bauflächen für die einheimische Bevölkerung und junge Familien geschaffen werden.

Die Erschließung und Bebauung soll möglichst umwelt- und landschaftsschonend verwirklicht und das Maß der Beeinträchtigungen für Mensch, Natur und Landschaft geringgehalten werden.

#### 1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Standorte mit geringerer Umweltauswirkung liegen nicht vor. Die Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wackersdorf vom 26.03.2019 als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

### 2. Vorgehen bei der Umweltprüfung

#### 2.1 § 1 Abs. 6 Nr. 7

Geprüft werden gem. BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich der Landschaftspflege, insbesondere

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere das Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts

- h) die Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
- i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a), c) und d)

## 2.2 § 1a

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung der Vorhaben der Verträglichkeitsprüfung bei Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4

## 2.3 Planungsvorgaben

Als Planungsvorgaben werden in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung berücksichtigt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 4
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

## 2.4 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Der Geltungsbereich liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Meldau und wird landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen sind nach Süden geneigt. Der Untergrund besteht aus bindigen Bodenarten.

Es besteht keine besondere Schutzwürdigkeit oder Empfindlichkeit für Boden, Klima, Wasser, Landschaft oder Pflanzen und Tiere. Im Süden grenzt Wohnbebauung, im Norden und Osten landwirtschaftliche Flächen und im Westen die Gemeindeverbindungsstraße Meldauer Straße an.

Bodendenkmäler oder historische Kulturlandschaften sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Im Untersuchungsgebiet sind auch keine besonderen Wechselwirkungen zwischen Naturgütern vorhanden.

## 2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die gesetzliche Vorgabe zur Vermeidung bzw. Verminderung von Eingriffen wurde berücksichtigt. Dies bezieht sich insbesondere auf die Standortwahl bei der Ausweisung des Baugebietes. Durch die Auswahl einer intensiv landwirtschaftlich

genutzten Fläche werden Beeinträchtigungen von wertvollen Flächen für Flora und Fauna vermieden.

3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt in drei unterschiedlichen Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Schutzgut Boden

*Beschreibung:* Das Planungsgebiet liegt im Oberpfälzer Becken- und Hügelland.

Im Umweltatlas des Landesamtes für Umwelt ist die Bodenkundliche Bewertung im 1. Meter wie folgt beschrieben:

Nährstoffverfügbarkeit:	mittel
Potential als Wasserspeicher:	gering
Grundwasser:	Grundwasser > 20 dm tief
Grobbodengehalt (steine):	sehr schwach steinig, kiesig, grusig
Carbonatgehalt (Kalk) im Feinboden im Untergrund:	carbonatfrei
Humusgehalt im Oberboden:	schwach humos

*Auswirkung:* Durch die Grundflächenzahl  $\leq 0,35$  und einer flächensparenden Erschließung wird die dauerhafte Versiegelung möglichst geringgehalten. Der Ausgleich des Flächenverbrauchs erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung.

Zum Schutz des Bodens sind die unter Punkt 2 der Hinweise aufgeführten Erläuterungen während der Bauphasen zu beachten.

*Ergebnis:* mittlere Erheblichkeit  $\Rightarrow$  Schutzgut Boden

Schutzgut Wasser

*Beschreibung:* Das Planungsgebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet, Hochwassergebiet oder wassersensiblen Bereich.

Zufahrten, Stellplätze, Zugänge und Freisitze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.

*Auswirkung:* Der lokale Grundwasserhaushalt bleibt unverändert. Durch die geplante Versickerung von Hangwasser aus den nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen wird das Oberflächenwasser dem Wasserhaushalt wieder zugeführt.

*Ergebnis:* Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke bestehen (Art. 63 BayWG).

geringe Erheblichkeit  $\Rightarrow$  Schutzgut Wasser

#### Schutzgut Klima / Luft

*Beschreibung:* Das Planungsgebiet liegt direkt im Anschluss an das Allgemeine Wohngebiet „Meldau“. Die Flächen liegen in keinem Schutzgebiet. Das Verkehrsaufkommen kann als gering eingestuft werden, es handelt sich ausschließlich um Anliegerverkehr.

*Auswirkung:* Erhebliche Auswirkungen durch die geplante Bebauung sind nicht zu erwarten.

*Ergebnis:* geringe Erheblichkeit ⇒ Schutzgut Klima / Luft

#### Schutzgut Mensch

*Beschreibung:* Im Osten und Norden des Planungsgebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich befindet sich ein Wohngebiet. Die Lärmbelästigung ist als gering einzustufen, da es sich um Anliegerstraßen mit geringem Verkehrsaufkommen handelt. Der Naherholungswert im Geltungsbereich ist unerheblich.

*Auswirkung:* Bei Durchführung der Planung erhöhen sich die Schallimmissionen nicht, da nur mit einem geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist (Anliegerverkehr). Mit sonstigen Beeinträchtigungen ist nicht zu rechnen.

Durch die Planung ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen und damit keine erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen.

*Ergebnis:* geringe Erheblichkeit ⇒ Schutzgut Mensch

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

*Beschreibung:* Im Untersuchungsgebiet und der näheren Umgebung sind keine FFH- und Vogelschutzgebiete vorhanden. Es handelt sich um intensiv genutzte Agrarflächen. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung wird davon ausgegangen, dass im Planungsgebiet keinerlei seltene, geschützte Pflanzen wachsen.

*Auswirkung:* Bei Durchführung der Erschließungsmaßnahme sind weder die heimische Tierwelt noch seltene Pflanzen negativ betroffen.

Der Eingriff der intensiv bewirtschafteten Flächen wird durch entsprechende Flächen ausgeglichen (siehe Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung). Durch die naturnahe Randeingrünung zur freien Landschaft hin entsteht Lebensraum für verschiedene Tierarten.

*Ergebnis:* geringe Erheblichkeit ⇒ Schutzgut Tiere und Pflanzen

#### Schutzgut Landschaft

*Beschreibung:* Die Flächen des Erschließungsgebietes befinden sich am Ortsrand, vorhandene Bebauung schließt im Süden an. Das Gelände ist nach Süden geneigt.

*Auswirkung:* Zur freien Landschaft hin im Norden und Osten ist eine Randbegrünung auf privaten Flächen vorgesehen. Eine kompakte Siedlungsstruktur ist anzustreben.

*Ergebnis:* mittlere Erheblichkeit ⇒ Schutzgut Landschaft

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

*Beschreibung:* Im Planungsgebiet befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler.

*Auswirkung:* Keine

*Ergebnis:* nicht betroffen ⇒ Schutzgut Kultur- und Sachgüter

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung  
Die Flächen würden bei Nichtdurchführung der Maßnahme weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Gegeben falls müsste an anderer Stelle im Gemeindebereich Bauland auf landwirtschaftlichen Flächen zur Verfügung gestellt werden.

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

##### 5.1 Vermeidungsmaßnahmen

Innerhalb des Erschließungsgebietes wird eine wirtschaftliche, flächensparende und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke sichergestellt.

Die Begrenzung der zulässigen Grundfläche von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen, sowie die wasserdurchlässigen Befestigungen dienen zur Verringerung von Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wurde so beschränkt, dass sie sich ins Bild der Siedlungslandschaft einfügen.

##### 5.2 Ausgleich

Die gesetzliche Vorgabe zur Vermeidung bzw. Verminderung von Eingriffen wurde berücksichtigt. Dies bezieht sich insbesondere auf die Standortwahl bei der Ausweisung des Baugebietes. Durch die Auswahl einer landwirtschaftlich, intensiv genutzten Fläche werden größere Beeinträchtigungen vermieden. Als Maßnahme zur landschaftsgerechten Gestaltung sind die Grundstücksgrenzen zum freien Gelände hin entsprechend zu begrünen. Eine Durchgrünung der privaten Flächen ist vorgesehen.

6. Standortalternativen

Anderweitige Standorte mit geringerer Umweltauswirkung liegen nicht vor.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Gemeinde Wackersdorf prüft Bauvorhaben 2 Jahre nach Fertigstellung dahingehend, ob die Forderungen hinsichtlich der Flächenversiegelung, der Randeingrünung und Bepflanzung erbracht wurden.

8. Zusammenfassung

Für das geplante Allgemeine Wohngebiet „Meldau – Am Sonnenhang“, wurde eine bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesene WA-Fläche gewählt. Es handelt sich um landwirtschaftliche Flächen, welche intensiv bewirtschaftet werden. Ausgleichsmaßnahmen werden auf Flur-Nr. 2860. Gemarkung Wackersdorf getroffen. Für einen dauerhaften Schutz der Ausgleichsflächen ist eine Dingliche Sicherung zu Gunsten der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Schwandorf vorzunehmen.

## Teil VI - VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Wackersdorf hat in seiner Sitzung vom 29.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes WA „Meldau - Am Sonnenhang“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.09.2021 hat in der Zeit vom 13.10.2021 bis 15.11.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.09.2021 hat in der Zeit vom 13.10.2021 bis 15.11.2021 stattgefunden.
4. Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 15.09.2021 vom Gemeinderat gebilligt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.01.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.03.2022 bis 09.05.2022 beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.06.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.04.2022 bis 09.05.2022 öffentlich ausgelegt.
7. Die Gemeinde Wackersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes WA „Meldau – Am Sonnenhang“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.06.2022, als Satzung beschlossen.

Wackersdorf, \_\_\_\_\_

(Siegel)



\_\_\_\_\_  
Thomas Falter - Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Wackersdorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Wackersdorf, \_\_\_\_\_

(Siegel)

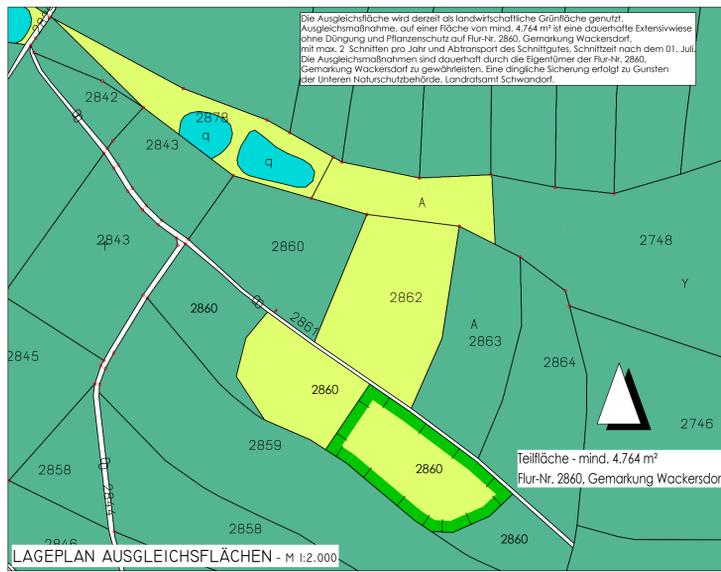
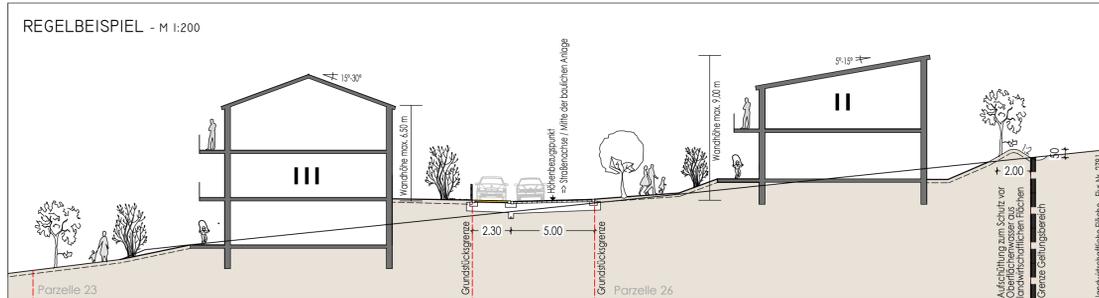


\_\_\_\_\_  
Thomas Falter - Erster Bürgermeister

ARTENAUSWAHLLISTE HEIMISCHE LAUBGEHÖLZE

	Höhe m	feucht nass	trocken mager	mesophil	Pflanzgröße
Acer campestre (Feldahorn)	12			X	H.3xv.14-16
Acer platanoides (Spitzahorn)	25			X	H.3xv.14-16
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	30			X	H.3xv.14-16
Alnus glutinosa (Schwarzerle)	15	X			Hei.2xv.150-200
Betula pendula (Sandbirke)	20		X		Hei.2xv.150-200
Betula pubescens (Moorbirke)	-20	X			Hei.2xv.150-200
Carpinus betulus (Hainbuche)	15			X	Hei.2xv.150-200
Corylus avellana (Haselnuß)	4-5			X	v.Str.4 Tr.60-100
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	3-4		X		v.Str.4 Tr.60-100
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	4			X	v.Str.3 Tr.60-100
Fagus sylvatica (Rotbuche)	-30			X	H.3xv.14-16
Fraxinus excelsior (Gew. Esche)	30	X			H.3xv.14-16
Hedera helix (Efeu) Kletterpflanze	-30			X	Tb.4-6 Tr.40-60
Lonicera nigra (Schwarze Heckenkirsche)	3			X	v.Str.4 Tr.60-100
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)	3		X	X	v.Str.4 Tr.60-100
Populus tremula (Zitterpappel)	-20			X	Hei.2xv.150-200
Prunus avium (Vogelkirsche)	15		X		Hei.2xv.150-200
Prunus padus (Traubenkirsche)	10	X		X	v.Str.3 Tr.60-100
Prunus spinosa (Schlehe)	-4		X		v.Str.3 Tr.60-100
Pyrus communis (Holzbirne)	5-10		X		Hei.2xv.150-200
Ribes nigrum (Schw. Johannisbeere)	1,5	X			Str. 4 Tr.60-100
Quercus robur (Stieleiche)	30		X	X	H.3xv.14-16
Rhamnus frangula (Faulbaum)	4	X			v.Str.3 Tr.60-100
Rhamnus cartharticus (Kreuzdorn)	4		X		v.Str.3 Tr.60-100
Rosa canina (Heckenrose)	2(-3)		X		v.Str.3 Tr.60-100
Rosa pendulina (Alpen-Heckenrose)	1-2			X	v.Str.3 Tr.60-100
Rosa rubiginosa (Weinrose)	2(-3)		X		v.Str.3 Tr.60-100
Salix alba (Silberweide)	25	X			v.Str.4 Tr.60-100
Salix aurita (Öhrchenweide)	2	X			v.Str.4 Tr.60-100
Salix caprea (Salweide)	3-8		X		v.Str.3 Tr.60-100
Salix cinerea (Grauweide)	-5	X			v.Str.4 Tr.60-100
Salix fragilis (Bruchweide)	15	X			v.Str.4 Tr.60-100

Salix purpurea (Purpurweide)	3(-5)	X			v.Str.4 Tr.60-100
Salix triandra (Mandelweide)	4(-6)	X			v.Str.4 Tr.60-100
Salix viminalis (Korbweide)	4(-6)	X			v.Str.4 Tr.60-100
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	5			X	v.Str.3 Tr.60-100
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	2-4			X	v.Str.3 Tr.60-100
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	10		X		Hei.2xv.150-200
Tilia cordata (Winterlinde)	25			X	H.3xv.14-16
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)	30			X	H.3xv.14-16
Ulmus glabra (Bergulme)	30			X	H.3xv.14-16
Viburnum opulus (Gewöhl. Schneeball)	3	X			v.Str.4 Tr.60-100



- FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN**  
Planzeichen für Bauleitpläne - Plan-Nr. vom 18.12.1990  
I. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 5 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
- II. Maß der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 5 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
- |      |                              |
|------|------------------------------|
| 0,35 | max. Grundflächenzahl GRZ    |
| 0,7  | max. Geschossflächenzahl GFZ |
1. Allgemeines Wohngebiet (WA)  
2. max. Anzahl der Vollgeschosse  
3. Dachform, SD=Stehdach, WD=Walddach  
4. Bauweise, offene Bauweise  
5. max. Wandhöhe  
6. max. Wandhöhe Mehrfamilienhaus  
7. max. Grundflächenzahl (GRZ)  
8. max. Geschossflächenzahl (GFZ)
- III. Bauweise, Boulienen, Bougenzen** (§ 5 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 11 BauNVO)
- Baugenze
- IV. Verkehrflächen** (§ 5 Abs. 1 Nr. 11 und 12 BauGB)
- Wirtschaftsweg / Gehweg - wassergebundene Oberfläche  
Einfahrfläche - Parzellen 3, 15, 16, 17, 21, 22 und 23  
Öffentliche Flächen für das Parken von Fahrzeugen
- V. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 5 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 8 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen und Strüchern  
Anpflanzen von Bäumen und Strüchern  
- private Randbegrünzung WA  
- öffentliche Flächen / Spielplatz
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- VI. Flächen für Landwirtschaft und Wald** (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 5 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für die Landwirtschaft  
Wasserflächen - Teichwirtschaft
- VII. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 1 Abs. 1 BauGB)  
privote Flächen für Aufschüttungen  
zum Schutz gegen Oberflächenwasser  
Flächen zur unterirdischen Rückhaltung und geodesseller Ableitung des Niederschlagswassers  
Stellfläche für Abfallbehälter der Parzellen 2-4 und 11  
öffentliche Grünfläche / Spielplatz
- VIII. Hinweise durch Planzeichen**
- Wohngebäude mit Nebengebäude, bestehend  
Grundstücksgrenzen und Flurabkürzungen, bestehend  
Höhensichtlinien mit Höhenangaben  
Grundstücksgrenze, geplant  
Parzellennummer, geplant  
mögliche Wohnbebauung, geplant  
mögliche Nebengebäude / Garagen mit Zufahrt, geplant  
PKW-Stellplätze auf privaten Flächen, geplant

**PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Geltungsbereich / Abschnitte:  
Der Geltungsbereich ist durch die nachfolgenden Abschnitte nach Planänderung (Plan-Nr.) festgelegt. Die Bauvorschriften sind Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Art. 8 BauNVO)  
Das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet) festgelegt.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO, Art. 8 BauNVO)

Flur-Nr.	Nutzung	Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ	max. Höhe der Wohnhäuser
1-9, 13	EH - E+H	0,35	0,70	II
2, 4, 8, 14, 20	EH - E+H	0,35	0,70	E+D
25, 26, 28-30	EH - E+H	0,35	0,70	I
S, 27	MH	0,35	0,70	E+H

4. Bauweise, Boulienen, Bougenzen  
Wohngebäude mit Nebengebäude, bestehend aus einem oder mehreren Vollgeschossen.  
1-9, 13: EH - 2 WE  
21, 24: EH - 2 WE  
2, 4, 8, 14, 20: EH - 2 WE  
25, 26, 28-30: EH - 1 WE  
S: MH - 4 WE  
27: MH - 4 WE

5. Verkehrflächen  
Wirtschaftsweg / Gehweg - wassergebundene Oberfläche  
Einfahrfläche - Parzellen 3, 15, 16, 17, 21, 22 und 23  
Öffentliche Flächen für das Parken von Fahrzeugen

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Anpflanzen von Bäumen und Strüchern  
Anpflanzen von Bäumen und Strüchern  
- private Randbegrünzung WA  
- öffentliche Flächen / Spielplatz

7. Flächen für Landwirtschaft und Wald  
Flächen für die Landwirtschaft  
Wasserflächen - Teichwirtschaft

8. Sonstige Planzeichen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 1 Abs. 1 BauGB)  
privote Flächen für Aufschüttungen  
zum Schutz gegen Oberflächenwasser  
Flächen zur unterirdischen Rückhaltung und geodesseller Ableitung des Niederschlagswassers  
Stellfläche für Abfallbehälter der Parzellen 2-4 und 11  
öffentliche Grünfläche / Spielplatz

9. Hinweise durch Planzeichen  
Wohngebäude mit Nebengebäude, bestehend  
Grundstücksgrenzen und Flurabkürzungen, bestehend  
Höhensichtlinien mit Höhenangaben  
Grundstücksgrenze, geplant  
Parzellennummer, geplant  
mögliche Wohnbebauung, geplant  
mögliche Nebengebäude / Garagen mit Zufahrt, geplant  
PKW-Stellplätze auf privaten Flächen, geplant

19. Aufschüttungen zum Schutz gegen Oberflächenwasser - Entwurf im Boden  
An der räumlichen Parzellengrenze ist ein Dauer-Erdebecken zum Schutz gegen abfließendes Oberflächenwasser zu errichten. Das Dauer-Erdebecken ist ein Dauer-Erdebecken mit einer Breite von 1,20 m. Das Dauer-Erdebecken ist ein Dauer-Erdebecken mit einer Breite von 1,20 m. Das Dauer-Erdebecken ist ein Dauer-Erdebecken mit einer Breite von 1,20 m.
20. Begrünung der öffentlichen Flächen  
Die Begrünung der öffentlichen Flächen ist durch die nachfolgenden Abschnitte festgelegt. Die Begrünung der öffentlichen Flächen ist durch die nachfolgenden Abschnitte festgelegt. Die Begrünung der öffentlichen Flächen ist durch die nachfolgenden Abschnitte festgelegt.
21. Begrünung der öffentlichen Flächen  
Die Begrünung der öffentlichen Flächen ist durch die nachfolgenden Abschnitte festgelegt. Die Begrünung der öffentlichen Flächen ist durch die nachfolgenden Abschnitte festgelegt. Die Begrünung der öffentlichen Flächen ist durch die nachfolgenden Abschnitte festgelegt.
22. Öffentliche Verkehrsflächen  
Die Öffentlichen Verkehrsflächen sind durch die nachfolgenden Abschnitte festgelegt. Die Öffentlichen Verkehrsflächen sind durch die nachfolgenden Abschnitte festgelegt. Die Öffentlichen Verkehrsflächen sind durch die nachfolgenden Abschnitte festgelegt.
23. Flächen für Landwirtschaft und Wald  
Flächen für die Landwirtschaft  
Wasserflächen - Teichwirtschaft
24. Sonstige Planzeichen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 1 Abs. 1 BauGB)  
privote Flächen für Aufschüttungen  
zum Schutz gegen Oberflächenwasser  
Flächen zur unterirdischen Rückhaltung und geodesseller Ableitung des Niederschlagswassers  
Stellfläche für Abfallbehälter der Parzellen 2-4 und 11  
öffentliche Grünfläche / Spielplatz
25. Hinweise durch Planzeichen  
Wohngebäude mit Nebengebäude, bestehend  
Grundstücksgrenzen und Flurabkürzungen, bestehend  
Höhensichtlinien mit Höhenangaben  
Grundstücksgrenze, geplant  
Parzellennummer, geplant  
mögliche Wohnbebauung, geplant  
mögliche Nebengebäude / Garagen mit Zufahrt, geplant  
PKW-Stellplätze auf privaten Flächen, geplant

- HINWEISE**
1. Baugrund  
Geologische bodenmechanische Baugrundeuntersuchungen werden angeordnet.
2. Baugrunduntersuchung  
Auftraggeber ist nach § 202 BauGB in räumlichem Zustand zu erhalten und vor Vergrößerung und Verankerung zu schützen. Überschüssige Mutterboden (Oberboden) ist nach dem möglichen Vorgehen des § 12 BauGB zu verwenden.
3. Denkmalschutz  
Bei Funden historischer Art (z.B. Bodendenkmale) ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Bauauftraggeber der Denkmalschutzbehörde ist jederzeit Zutritt zu den Funden zu gewähren.
4. Abfallbeseitigung / Abfallbehandlung  
Sollen Abfälle anfallen, so sind diese vorzugsweise an wasserunabhängigen Anlagen zu entsorgen.
5. Vermeidung von Lärm  
In allen Straßen sind geeignete und ausreichende Bänke für die Unterbringung der einzelnen Versorgungsleitungen (Telekommunikation, Energie, Wasser, Abwasser, Regenwasser) zu errichten. Die Versorgungsleitungen sind so zu verlegen, dass sie vor mechanischer Beschädigung geschützt sind.
6. Brandschutz  
Sicherstellung des zweiten Rettungsweges nach Art. 12 BauGB: Die zu den Rettungsstellen führenden Rettungswege sind durch Brandabschirmungen der Bauwerke zu sichern. Die Rettungswege sind durch Brandabschirmungen der Bauwerke zu sichern.
7. Wasserversorgung  
Bei Verwendung des Dachabwassers im Haus ist ein eigenes Rohrsystem erforderlich. Querverbindungen zum Kanalsystem dürfen nicht bestehen. Die Kanalsysteme im Haus sind durch den Bauherrn bei der Gemeinde Wackersdorf zu realisieren.
8. Schutz und Regenwasserabfuhr  
Die Einrichtungen für die Abwasserabfuhr des Planungsbereiches werden in der Ausführung durch den Bauherrn zu realisieren. Das allgemeine Wohngebiet "Meldau - Am Sonnenhang" soll im Herbst 2021 fertiggestellt werden. Die Abwasserabfuhr ist so zu realisieren, dass sie im Herbst 2021 fertiggestellt werden kann.
9. Grundwasser / Schutzwasser  
Im Geltungsbereich ist mit Schutzwasser zu rechnen, welches bis Geländehöhepunkte reichen kann. Bei Unterhaltung von Brunnen und Schutzwasseranlagen sind die entsprechenden Vorkehrungen zu treffen. Die entsprechenden Vorkehrungen sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. Abschichten) zu realisieren. Die entsprechenden Vorkehrungen sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. Abschichten) zu realisieren.
10. Emissionen durch landwirtschaftliche gezielte Umstreu  
Durch das landwirtschaftlich gezielte Umstreuen von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln sind Emissionen von Geruch, Geräusch und Staubemissionen zu vermeiden. Die entsprechenden Vorkehrungen sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. Abschichten) zu realisieren.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Gemeinderat Wackersdorf hat in seiner Sitzung vom 29.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes WA „Meldau - Am Sonnenhang“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.09.2021 hat in der Zeit vom 13.10.2021 bis 15.11.2021 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.09.2021 hat in der Zeit vom 13.10.2021 bis 15.11.2021 stattgefunden.

4. Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 15.09.2021 vom Gemeinderat gebilligt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.01.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.03.2022 bis 09.05.2022 beteiligt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.01.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.04.2022 bis 09.05.2022 öffentlich ausgestellt.

7. Die Gemeinde Wackersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes WA „Meldau - Am Sonnenhang“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.06.2022, als Satzung beschlossen.

Wackersdorf, \_\_\_\_\_  
(Siegel)  Thomas Falter - Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Hauptsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag in den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Wackersdorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Wackersdorf, \_\_\_\_\_  
(Siegel)  Thomas Falter - Erster Bürgermeister

ANLAGE I

**GEMEINDE WACKERSDORF - LANDKREIS SCHWANDORF**  
MARKTPLATZ 1  
92442 WACKERSDORF

**BEBAUUNGSPLAN**  
**"MELDAU - AM SONNENHANG"**  
(Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bau NVO))



**WACKERSDORF, \_\_\_\_\_**  
(Siegel)  THOMAS FALTER - ERSTER BÜRGERMEISTER

**SEBASTIAN RIEDL, B.ENG.**

FURTH IM WALD, 22. Juni 2022

H/B = 594 / 900 (0,53m<sup>2</sup>)

Allplan 2021

GEMEINDE WACKERSDORF - LANDKREIS SCHWANDORF

MARKTPLATZ 1

92442 WACKERSDORF



## BEBAUUNGSPLAN „MELDAU - AM SONNENHANG“

(Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990)

## BEDARFSNACHWEIS

gemäß der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (07.01.2020) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie.

Furth im Wald, 22.06.2022

■ ■ ■ ■

**INGENIEURBÜRO  
RIEDL** GmbH

BERATUNG PLANUNG BAULEITUNG

Ahornweg 6  
93437 Furth im Wald  
Phone 09973/80 34 55  
Fax 09973/80 34 44  
info@ib-riedl.com

- Verkehrsanlagen
- Abwasseranlagen
- Wasserversorgung
- Brückenbau
- Bauleitplanung
- Vermessung
- Geoinformationssysteme

## Ausgangslage

Das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie hat unter Einbindung insbesondere der Kommunalen Spitzenverbände, aber auch von Umwelt-, Wirtschafts- und sonstigen Fachverbänden eine Flächensparoffensive als Gesamtstrategie entwickelt. Teil dieser Strategie sind sowohl die Einführung der Richtgröße für den Flächenverbrauch von 5 ha pro Tag in das BayLplG als auch Maßnahmen zur Steuerung des Flächenverbrauchs auf Ebene der Landes- und Regionalplanung zur Sensibilisierung von Gemeinden, Wirtschaft und Öffentlichkeit sowie zur konkreten Unterstützung der Gemeinden. Das Maßnahmenpaket soll unter Einbindung der relevanten Akteure (Kommunen, Verbände, Ministerien) stetig weiterentwickelt werden.

Gleichzeitig darf aber auch nicht außer Acht gelassen werden, dass Bayern aufgrund seines wirtschaftlichen Erfolges und seiner Attraktivität als Wohnstandort ein wachsendes Land ist. Innerhalb der letzten fünf Jahre stieg die Zahl der Einwohner in Bayern daher um knapp 500.000, die der sozialversicherten Beschäftigten sogar um etwa 600.000. Die sich in der Folge dieser an sich erfreulichen Entwicklung verschärfende Wohnraumknappheit ist eine entscheidende soziale Frage unserer Zeit. Eine nachhaltige Entwicklung in Bayern erfordert daher den Ausgleich sozialer und ökologischer Herausforderungen: Der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum muss gedeckt werden, ohne die Bemühungen um eine Reduzierung des Flächenverbrauchs zu gefährden. Eine Herausforderung stellt auch die Vereinbarkeit mit dem Ziel der Schaffung und Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsverhältnisse dar. Die Reduktion der Flächeninanspruchnahme zu Siedlungs- und Verkehrszwecken ohne Gefährdung dieser weiteren Belange ist Ziel der Flächensparoffensive.

## I. Grundlagen der Überprüfung

Die Landesplanung setzt als überörtliche, überfachliche Planung mit den Festlegungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes und des Landesentwicklungsprogramms Bayern einen Rahmen für nachfolgende Planungsebenen. Ziele der Raumordnung sind dabei gemäß Art. 3 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) zu beachten, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch § 1 Abs. 7 BauGB).

In Umsetzung der in Art. 5 Abs. 2 BayLplG als Leitmaßstab der Landesplanung formulierten nachhaltigen Raumentwicklung trifft die Landesplanung zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke. Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1). Insbesondere aber erfordert Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden. Die Prüfung der Landesplanungsbehörden, ob Bauleitplanungen den genannten Anforderungen gerecht werden, erfolgt einheitlich anhand dieser Hinweise.

Maßgeblich für die Inanspruchnahme neuer Flächen zu Siedlungszwecken ist eine ausreichende Begründung hierfür durch die Gemeinde.

## II. Erforderliche Angaben des Plangebers

Um eine dem Einzelfall der planenden Gemeinde gerecht werdende Bewertung des Bedarfs vornehmen zu können, müssen der prüfenden Landesplanungsbehörde Angaben zur Struktur der Gemeinde, zu bestehenden Flächenpotenzialen sowie zum prognostizierten Bedarf vorliegen.

1. Strukturdaten

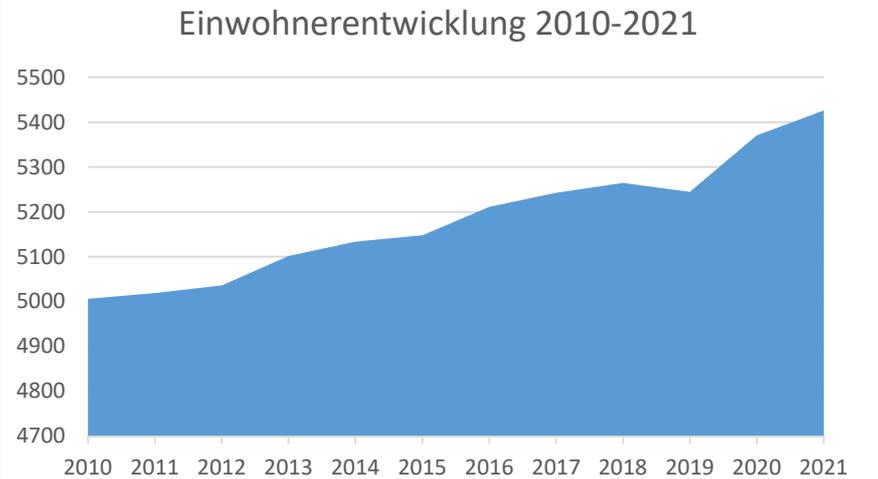
Anhand folgender Strukturdaten kann beurteilt werden, inwiefern sich ein zusätzlicher Bedarf an Siedlungsflächen aus den Rahmenbedingungen der Gemeinde begründen lässt und den landesplanerischen Zielsetzungen entspricht.

Einwohnerzahlen / Einwohnerentwicklung der Gemeinde Wackersdorf in den letzten 10 Jahren

Gemeinde Wackersdorf

Einwohnerzahlen 2010-2021

31.12.2010	5006
31.12.2011	5019
31.12.2012	5036
31.12.2013	5102
31.12.2014	5134
31.12.2015	5148
31.12.2016	5211
31.12.2017	5243
31.12.2018	5265
31.12.2019	5245
31.12.2020	5371
30.06.2021	5426



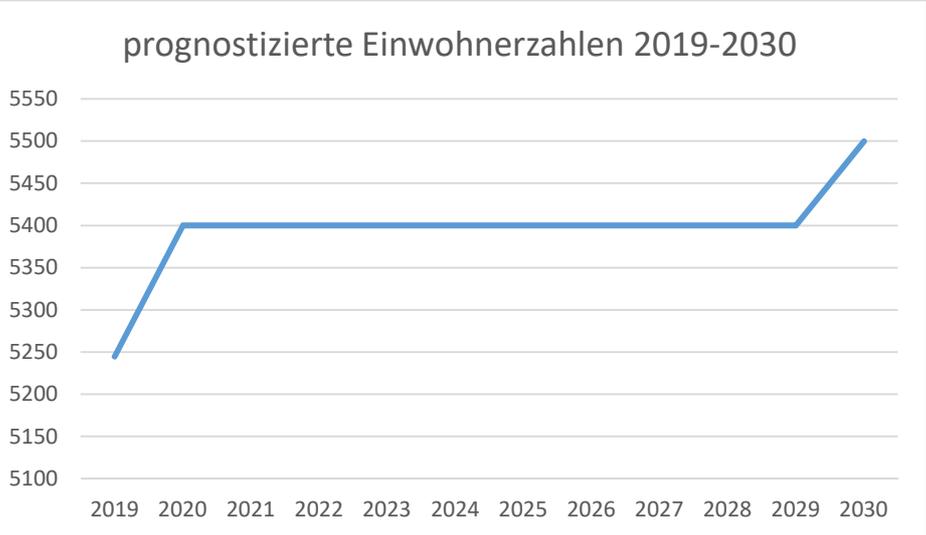
Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Wackersdorf ist in den letzten 10 Jahre kontinuierlich gestiegen.

Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik

Gemeinde Wackersdorf

Einwohnerzahlen 2019-2030

2019	5245
2020	5400
2021	5400
2022	5400
2023	5400
2024	5400
2025	5400
2026	5400
2027	5400
2028	5400
2029	5400
2030	5500



Die prognostizierte Einwohnerzahl für das Jahr 2021 ist überschritten und ein stetiger Zuwachs der Bevölkerung bis 2030 absehbar. Für das Jahr 2030 ist eine Bevölkerungszahl von mehr als 5400 Einwohner sehr wahrscheinlich. Die gute Verkehrsanbindung an die benachbarten Zentren, die wachsende Anzahl an Arbeitsplätzen und nicht zuletzt der hohe Naherholungswert machen die Gemeinde Wackersdorf auch für einen Zuzug von außen sehr attraktiv.

Gebietskategorie gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern - Strukturkarte – Anhang 2

Die Gemeinde Wackersdorf ist in die Gebietskategorie „allgemeiner ländlicher Raum / Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregionen) zugeordnet.

Verkehrsanbindung

Die Entfernung zur Anschlussstelle Schwandorf-Mitte der Bundesautobahn A93 (Regensburg-Hof) beträgt ca. 2,0 km. Die Bundesstraße 85 (Schwandorf-Cham) verläuft durch das Gemeindegebiet.

Das Plangebiet – OT Meldau ist über die öffentliche Buslinie 105 zu erreichen.

Eine Anbindung an benachbarte Zentren erfolgt über die Bahnlinien der Deutschen Bahn mit dem Bahnhof in der Kreisstadt Schwandorf.

Wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Wackersdorf – Statistik kommunal 2020

Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungen am Wohnort verlief in den Jahren 2014 bis 2019 positiv. Eine Steigerung um 252 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte ist im Zeitraum von 5 Jahren zu verzeichnen.

Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	2019
sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	2259	2372	2384	2418	2456	2511

Die Entwicklung der Gewerbesteuereinnahmen der Gemeinde Wackersdorf in den Jahren 2015 bis 2019 verzeichnet einen Anstieg:

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019
Gewerbesteuereinnahmen Mio €	10,8	11,3	10,4	9,3	11,4

Zielvorstellungen der Gemeinde Wackersdorf

Die Gemeinde Wackersdorf verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes WA „Meldau – Am Sonnenhang“ das Ziel Bauland im Gemeindegebiet für ortsansässige Bürger und junge Familien zur Verfügung zu stellen. Mit dem künftigen Allgemeinen Wohngebiet sollen die bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wackersdorf als Bauland ausgewiesenen Grundstücke erschlossen werden. Die Flächen liegen nördlich der Wohnbebauung Am Kirchensteig.

Eine städtebauliche Entwicklung des zentralen Ortsteils Wackersdorf ist beschränkt. Die Bundesstraße 85 trennt im Südwesten die Ortsteile Wackersdorf und Alberndorf. Im Süden von Wackersdorf befindet sich ein Industriegebiet, im Osten und Norden wird der Hauptort Wackersdorf von Waldflächen eingegrenzt. Im Anschluss an die nördlichen Waldflächen liegt ein Naherholungsgebiet mit Seen.

## II. Bestehende Flächenpotenziale in der Gemeinde Wackersdorf

Um den Bedarf an zusätzlichen Siedlungsflächen festzustellen, sind zunächst die bestehenden Flächenpotenziale zu ermitteln, die vorrangig gegenüber neuen Flächen zu nutzen sind.

### Prüfung von Alternativen / Standortauswahl

Im Rahmen der Standortauswahl wurden verschiedene Alternativen untersucht.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wackersdorf sind in den Ortsteilen Wackersdorf, Heselbach, Grafenricht und Alberndorf Flächen für Allgemeine Wohngebiete überplant. Die Flächen befinden sich ohne Ausnahme in privatem Eigentum. Eine Abgabebereitschaft bzw. Erschließung durch die Eigentümer ist nicht gegeben, die Flächen stehen derzeit als Bauland nicht zur Verfügung.

Im Ortsteil Meldau, nördlich des Wohngebietes Am Kirchsteig ist eine Fläche von 2,4 ha als Allgemeines Wohngebiet im Flächennutzungsplan überplant. Die Eigentümer der Flächen sind abgabebereit und eine städtebauliche Entwicklung der Teilgrundstücke wird angestrebt.

Unbebaute Parzellen, auf denen bereits Baurecht vorhanden ist befinden sich ausschließlich in Privateigentum ohne Abgabebereitschaft. Die Gemeinde Wackersdorf hat keinen Zugriff auf die unbebauten Parzellen.

OT Alberndorf	16 Parzellen
OT Wackersdorf:	34 Parzellen
OT Heselbach	44 Parzellen
OT Meldau	3 Parzellen
OT Grafenricht	11 Parzellen

Ein Anschreiben der Gemeinde Wackersdorf an die Eigentümer zur Abgabebereitschaft, als pauschales Abfragen von Baulücken, ist nicht erfolgversprechend. Die Eigentümer erhalten von Bauwilligen, Bauträgern und Immobilienmaklern ohnehin Anfragen, ob sie verkaufsbereit sind.

Im Gemeindebereich von Wackersdorf ist derzeit kein Leerstand von Bestandsimmobilien zu verzeichnen.

## III. Angaben zum Bedarf an Siedlungsfläche

Zur Prüfung der Übereinstimmung der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung hinsichtlich der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme kommt der Nachvollziehbarkeit und Begründung des ermittelten Bedarfs neuer Siedlungsflächen ein besonderer Stellenwert zu. Hierbei sind örtliche und regionale Besonderheiten in der Bewertung zu berücksichtigen.

### Ermittlung des Wohnflächenbedarfs

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes WA „Meldau – Am Sonnenhang“ sollen Wohnbauflächen für Einzel- und Doppelhäuser als auch für Mehrparteienhäuser geschaffen werden.

In den letzten 10 Jahren ist die Einwohnerzahl der Gemeinde Wackersdorf um 252 Personen gestiegen. Für das Jahr 2030 ist ein weiterer Anstieg um 74 Einwohner durch das Landesamt für Statistik prognostiziert. Der tatsächliche Anstieg der Einwohner dürfte jedoch weitaus höher sein, es ist mit einem Zuwachs von ca. 200 – 300 Einwohnern zu rechnen.

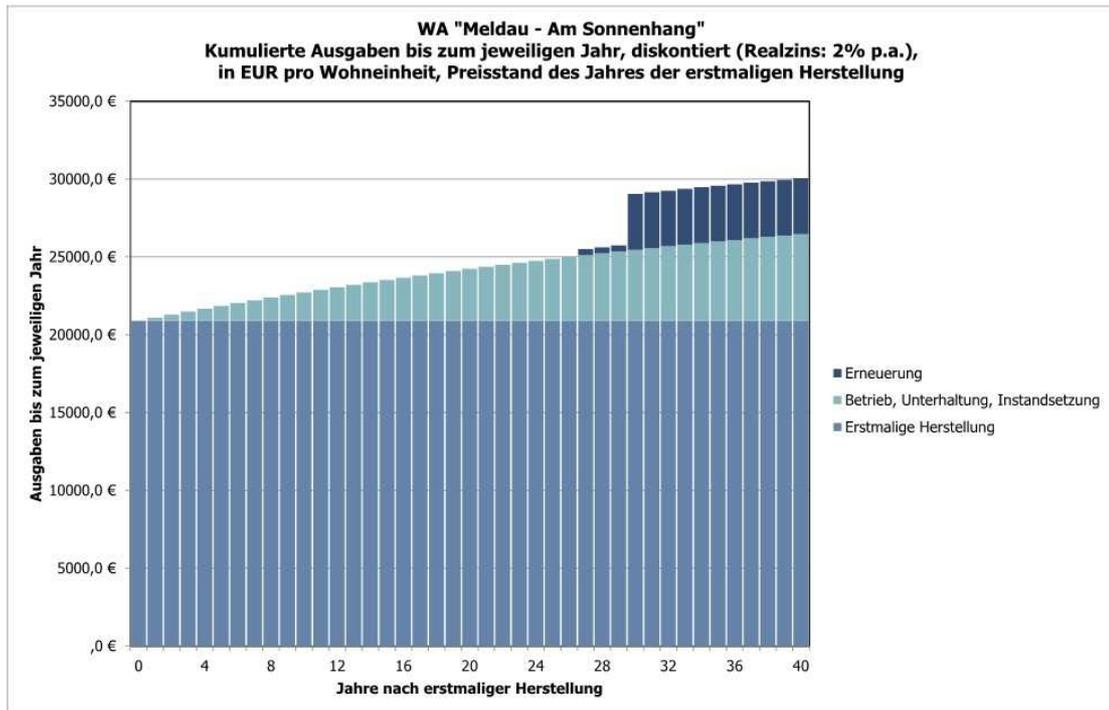
Die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Gemeinde Wackersdorf beträgt derzeit 1,9 Personen. Bei einem prognostizierten Bevölkerungszuwachs von 74 Einwohnern im Jahr 2030 berechnet sich ein Bedarf von 39 Wohnungen.

Im Planungsgebiet sind 26 Parzellen mit Einfamilienhäusern, 2 Parzellen mit Doppelhäusern sowie zwei Parzellen mit Mehrparteienhäuser zu je 4 Wohneinheiten geplant. Im Gesamten sollen 38 Wohneinheiten entstehen und den Wohnbedarf für die einheimische Bevölkerung als auch für einen Bevölkerungszuzug zukunftsorientiert decken.

Die Bebauungsdichte ist durch die Bauleitplanung vorgegeben bzw. festgesetzt – GRZ max. 0,35 und GFZ max. 0,7.

IV. Abschätzung der Folgekosten der Bauleitplanung WA „Meldau – Am Sonnenhang“

Flächeninanspruchnahmen erfolgen durchaus auch in der Annahme, dass eine Neuplanung leichter und günstiger als eine Nutzung der bestehenden Potenziale sei. Die für die Gemeinde entstehenden Folgekosten einer Siedlungsflächenplanung sollten deshalb im Rahmen der Abwägung über diese Planung unbedingt berücksichtigt werden. Zur Ermittlung der zu erwartenden Folgekosten, stellt das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr einen FolgekostenSchätzer zur Verfügung.



Die Folgekosten würden über den FolgekostenSchätzer als Grobschätzung ermittelt. Die in der Grafik dargestellten Werte zeigen die Ausgaben in einem betrachteten Zeitraum von 40 Jahren für alle Kostenarten in Euro pro Wohneinheit.

betrachtete Kostenarten:

- Infrastrukturnetz: Erschließungsstraße
- Kanalisation – Trennsystem
- Trinkwasser
- Elektrizität
- Gas

Kommunale Grunderwerbskosten und Kosten für Ausgleichsflächen wurden nicht betrachtet.

### V. Ergebnis zur Bauleitplanung WA „Meldau – Am Sonnenhang“

Auf Grund der steigenden Bevölkerungszahlen, einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung und der stetigen Nachfrage nach Bauland ist eine Ausweisung von Bauland im OT Meldau auf den überplanten Flächen zu realisieren. Ziel ist es die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Wackersdorf fortzuschreiben, Bauland für Bauwillige zu schaffen und einer Abwanderung insbesondere von jungen Familien entgegen zu wirken.

Wackersdorf, \_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_  
Thomas Falter - Erster Bürgermeister

(Siegel)