Bebauungsplan „Längentalstraße“
Gemeinde Wackersberg

- Begründung -

Fassung vom: 04.08.2026

Auskünfte:
Gemeinde Wackersberg
Bachstraße 8, 83646 Wackersberg
Tel.: 08041 / 79928 – 17

Planfertiger:
JAKOB mann Bauplanung
Erlach 1, 83646 Wackersberg
Tel.: 0171 /2088433

Inhalt

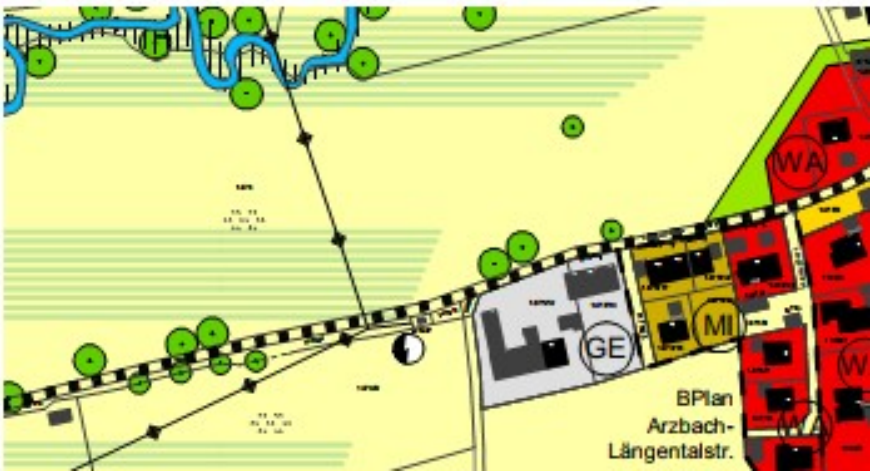
1. Planungsanlass und Planungsziele (§ 1 Abs. 3 BauGB): 2
2. Lage und Größe des Plangebietes 2
3. Darstellung im Flächennutzungsplan 2
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes und Auswirkungen der Planung 3
5. Erschließung 3
6. Umweltprüfung 3

1. Planungsanlass und Planungsziele (§ 1 Abs. 3 BauGB):

In der Gemeinde Wackersberg herrscht ein Mangel an Flächen mit mischbaulicher und gewerblicher Nutzung, die vorwiegend von ortsansässigen Handwerksbetrieben gebraucht und genutzt werden. Ziel der aktuellen Planung ist den bestehenden Gewerbebetrieben durch maßvolle Nachverdichtung die bauliche Erweiterung der Betriebsstrukturen zu ermöglichen.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 0,68 ha große Plangebiet liegt in der Gemeinde Wackersberg im südwestlichen Teil von Arzbach. Der Geltungsbereich umfasst das aus der Planzeichnung ersichtliche Plangebiet, somit die Flurstücke 1477/12, 1477/18, 1477/17, 1477/14, 1477/15, 1477/16, 1477/54, der Gemarkung Wackersberg .



3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 07.06.2005 stellt den Planbereich als Mischgebiet (Mi) und Gewerbegebiet (GE) dar. Insofern ist der hier vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes und Auswirkungen der Planung

Die Art der baulichen Nutzung soll wie bisher in Gewerbe- und Mischgebiet geteilt bleiben.
Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahlen und die maximal zulässigen Wandhöhen festgesetzt.
Darüber hinaus verfügt die Gemeinde Wackersberg über eine örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung vom 10.09.2025, in der unter anderem Regelungen zu baugestalterischen Aspekten enthalten sind, die, sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Aussagen trifft, verbindlich anzuwenden sind. Da die örtliche Bauvorschrift nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wird, kann auf die Festsetzung weiterer gestalterischer Aspekte zu Gebäuden verzichtet werden.

5. Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Längentalstraße, welche aus der Hauptstraße abzweigt. Das Plangebiet ist vollständig an der Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Wackersberg angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das Netz des Wasserbeschaffungsverbandes Arzbach-Schlegldorf.

6. Verfahren und Umweltprüfung

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen.
Aus den folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall gegeben:

- Die im Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Von einer Umweltprüfung sowie der Erstellung eines Umweltberichtes wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.
Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

Gemeinde Wackersberg, den .....

.....

1. Bürgermeister Jan Göhzold