Bebauungsplan „Längentalstraße“
Gemeinde Wackersberg

- zusammenfassende Erklärung -

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

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Zielsetzung: Sicherung und bedarfsgerechte Erweiterung von gewerblichen Bauflächen zur Stärkung der Wirtschaftskraft.

Erhöhung der GRZ und der zulässigen Wandhöhe : Anhebung der bestehenden GRZ von 0,25 auf 0,5, sowie der Wandhöhe von 6,00m auf 7,50m, um eine flächensparende, intensivere Ausnutzung bereits vordefinierter Gewerbeflächen zu ermöglichen. Im Mischgebiet unverändert (0,25/6,70m).

Nutzung: Festsetzung als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO und Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO und für nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe.

2. Verfahrensablauf und Beteiligung

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 09.12.2025 gefasst und am 11.12.2025 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan i.d.F. vom 22.01.2026 in der Zeit vom 25.02.2026 bis 30.03.2026 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 22.01.2026 hat in der Zeit vom 25.02.2026 bis 30.03.2026 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

4. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan i.d.F. vom 16.06.2026 hat in der Zeit vom 25.06.2026 bis 27.07.2026 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

5. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.06.2026 bis 27.07.2026 ausgeführt (Parallelbeteiligung nach § 4 a Abs. 2 BauGB).

6. Die eingegangenen Stellungnahmen im Auslegungszeitraum sind in der Sitzung am 10.08.2026 behandelt und i.d.F. des Bebauungsplanes vom 04.08.2026 eingearbeitet worden.

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom 04.08.2026 wurde am 10.08.2026 gefasst (§10 Abs.1 BauGB).

8. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 11.08.2026 dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom 04.08.2026 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

3. Berücksichtigung der Stellungnahmen (Öffentlichkeit und Behörden)

Die eingegangenen Stellungnahmen der vorzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, sowie der öffentlichen Auslegung (2. Runde) wurden in den jeweiligen Abwägungsvorschlägen berücksichtigt und abgewogen.

4. Abwägungsergebnis:

Die Erhöhung der GRZ im bestehenden Plangebiet (Innenentwicklung vor Außenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB) schont wertvolle Freiflächen im Außenbereich und nutzt die vorhandene Infrastruktur optimal aus.

Fazit: Die Kombination aus intensiverer Flächenausnutzung und dezentraler Niederschlagswasserversickerung (Mulde oder Rigole) stellt den nachhaltigsten Kompromiss zwischen wirtschaftlicher Effizienz, Flächeneinsparung und modernem Regenwassermanagement dar.