Satzung

Die Stadt Waldsassen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10, 13a und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. December 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. December 2020 (GVBl. S. 663), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) folgenden

verbindlichen Bebauungsplan

„Nähe Stationsweg"

als Satzung.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO genannten Nutzungen sind nicht zugelassen.

Die nach § 13 BauNVO genannten Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben, ist die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Grundflächenzahl (**GRZ 0,4**) als Höchstmaß zulässig.

2.2 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Je Hauptgebäude werden **zwei Vollgeschosse** als Höchstmaß festgesetzt:
Haustyp E + D oder E +1.

Für Nebengebäude wird maximal ein Vollgeschoss festgesetzt.

Es gelten die Regelungen der BayBO, insbesondere Art. 83 Abs. 6:
„Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort."

Diese Vorschrift definiert ein Vollgeschoss wie folgt:
„Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlich oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Als Vollgeschosse gelten auch Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche."

3. Höhenlagefestsetzung der Hauptgebäude

Die zulässige Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFOK (max.)) der Hauptgebäude beträgt maximal **0,30 m** über dem höchsten Punkt der hergestellten, angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenkante). Dieses wird horizontal und senkrecht gemessen vom jeweiligen Bezugspunkt an der Straßenkante zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (vgl. folgende Systemskizze).

Für die Parzellen 4 und 7 beträgt die EFOK (max.) der Hauptgebäude maximal **1,50 m** über den höchsten Punkt der hergestellten, angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenkante).

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) sind der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen. Es wird offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt. Die Vorgaben über Abstandsflächen nach der BayBO (vgl. Art. 6 BayBO) sind einzuhalten.

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf der in der Planzeichnung (Teil A) schraffierten Fläche sind Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig.

6. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die genaue Lage ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

7. Immissionsschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

An Fassaden und Dachflächen, die in der nachstehenden Abbildung 2 (Nachtzeitraum) der schalltechnischen Abschätzungen in Bezug auf den Verkehrslärm zum Bebauungsplan vom 13.11.2000 mit Lärmpegelbereich I gekennzeichnet sind und hinter denen sich schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) befinden, sind bei Errichtung und Änderungen der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor den Verkehrslärmimmissionen der südlich geplanten Bundesstraße B299 vorzusehen, die gewährleisten, dass die dem Lärmpegelbereich entsprechenden Anforderungen nach DIN 4109 an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.

Abbildung 2 (Nachtzeitraum) der schalltechnischen Abschätzungen in Bezug auf den Verkehrslärm zum Bebauungsplangebiet vom 13.11.2000

Das bewertete Schalldämm-Maß der Außenbauteile der oben beschriebenen Aufenthaltsräume darf jeweils einen Wert von R'w= 30 dB nicht unterschreiten.

Hinweis:
Ein zum Lüften eingesetztes Fenster hat ein Schalldämmmaß von 0 dB (voll geöffnet) bzw. ca. 15 dB im gekippten Zustand. Entsprechend sind die zum Lüften der Aufenthaltsräume dann nicht geeigneten Fenster auszuführen, die der obigen Anforderung nach einem bewerteten Schalldämmmaß von R'w = 30 dB genügen.

Bei Umsetzung konkreter Bauvorhaben kann mit einem entsprechenden schalltechnischen Nachweis von der Forderung nach dem Einbau von Schallschutzfenstern abgewichen werden, soweit nachgewiesen wird, dass der in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) während des Nachtzeitraums zulässige Außenlärmpegel für Verkehrslärmimmissionen von 45 dB(A) entsprechend der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 Teil 1 eingehalten wird.

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

8.1 Dächer

Im Geltungsbereich sind nur die in der Planzeichnung (Teil A) angegebenen Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel und Dachpappen in den Farben ziegelrot bis braun oder hellgrau bis anthrazit aus Ziegel oder Betonstein sowie Schiefer zulässig. Für Terrassenüberdachungen, Wintergärten und Gewächshäuser ist zusätzlich Glas als Dacheindeckung zulässig.

Für Garagen und Nebengebäude sind zusätzlich Pultdächer mit einer Neigung bis max. 10° zulässig. Bei diesen Pultdächern sind abweichende Dachneinkungen (z.B. Trapezblech) zulässig.

Spiegelnde oder stark reflektierende Dachmaterialien sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

Je Dachseite ist ausschließlich eine Gaubenform zulässig.

8.2 Dachneigung

Dachneigungen sind 30°.
Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von **4,2 m**, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, und eine maximale zulässige Gebäude- bzw. Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und der Oberkante Dachhaut, mit **9,5 m** festgesetzt.

8.3 Garagen, Nebengebäude, Stellplätze, Hofflächen

Es sind pro Wohn- bzw. Nutzungseinheit mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen, in einem Mindestabstand von 5,00 m sowie deren Zufahrt, darf zum Stellplatznachweis nicht herangezogen werden.

Die maximal zulässige mittlere Wandhöhe für Garagen und Nebengebäude beträgt 3,00 m, die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 4,50 m. Unterer Bezugspunkt ist das natürliche Gelände.

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann. Außerdem sind Zufahrten und Zugänge konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf den öffentlichen Straßen oberflächlich abfließendes Wasser nicht in die Bebauung eindringen kann.

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Gebäudeunabhängige Solaranlagen gem. Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO sind im Geltungsbereich unzulässig.

8.6 Geländegestaltung

Die bestehenden Geländehöhen sind an den Grenzen des Geltungsbereichs einzuhalten. Die Grundstücksgrenzen der künftigen Bauparzellen sind innerhalb des Geltungsbereiches gegenüber den benachbarten Bauparzellen exakt anzugleichen.

8.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der bewerbenen Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen in Nutzungseinheit eine Fläche von 2,00 m² nicht überschreiten. Leucht- und Blinklichtreklamen sind unzulässig.

9. Grünordnung

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

Auf je 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Auf die empfohlene Pflanzenliste als Orientierungshilfe wird hingewiesen.

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen Nadelgehölze und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2 m Wuchshöhe sowie alle Nadelgehölze in Schnittflächen mit Ausnahme der Eibe (Taxus baccata).

Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder –schüttungen sind unzulässig.
Als flächenhaft gilt eine Fläche > 1 % der privaten Grundstücksfläche.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sollen in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchgeführt werden. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Mulchen). Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze und Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen. Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden (maßgebend sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).

Hinweise und Empfehlungen (Teil C)

1. Empfohlene Pflanzenliste

Obsthochstämme (Mindestqualität Stammumfang 10/12 cm)
Apfel: „Jakob Fischer", „Kaiser Wilhelm" oder „Gelber Edelapfel"
Birnen: „Gellerts-birne", „Schweizer Wasserbirne" oder „Oberösterreichische Weinbirne"
Zwetschgen: „Hauszwetschge"

Hochstammbäume (Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm)
Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Schwarz-Erle, Hainbuche, Esche, Rotbuche, Vogel-Kirsche, Trauben-Kirsche, Stiel-Eiche, Vogelbeere, Winter-Linde oder Berg-Ulme.

Sträucher
Feld-Ahorn, Hainbuche, Haselnuss, Eingriffl. Weißdorn, Faulbaum, Trauben-Kirsche, Artengruppe Schlehe, Kreuzdorn, Rosen-Rose (und weitere Wildrosen), Ohr-Weide, Sal-Weide, Schwarz Holunder, Trauben-Holunder

Giftpflanzen gem. GUV 29.15

Allgemein wäre eine Begrünung, die die Biodiversität fördert, wünschenswert.

2. Hangwasser /Sickerwässer / Schichtwasser / Grundwasser

Entsprechende Schutzmaßnahmen gegen ggf. auftretendes wild abfließendes Wasser, Hang- bzw. Schichtenwasser sind entsprechend vorzusehen. Durch Schutzmaßnahmen wie z.B. Stützmauern, Hangsicherungsmaßnahmen usw. darf es zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf Dritte durch Veränderungen des ggf. aufweisenden wild abfließenden Wassers, Hang- bzw. Schichtenwasser kommen.

Beim Bau von Kellergeschossen sind die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen durch zeitweise ansteigendes Grund- oder Schichtenwasser zu vermeiden. In diesem Zusammenhang werden notwendige Maßnahmen gegen Wassereintriche und Vernässungen nach den anerkannten Regeln der Technik (z. B. wasserdichte Wanne) empfohlen. Bei Anordnung von Gebäudeöffnungen wie Fenster und Türen im Kellerbereich sowie bei der Anordnung von Auffüllungen und Abgrabungen, ist dies zu berücksichtigen.

Auch zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge wird allgemein empfohlen, bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerlichtschächten, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen. Auf die DIN 18195 – Bauwerksabdichtungen wird hierbei verwiesen.

3. Niederschlagswasser

Gem. Art. 41 BayBO ist der Bauherr für die schadlose Beseitigung des Abwassers verantwortlich. Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers ist mit der zuständigen Behörde zu klären. Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen", www.lfu.bayern.de, wird hingewiesen.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist anzustreben. Auch wird empfohlen, zur Verringerung des Niederschlagswassers Zisternen zur Regenwassernutzung einzusetzen. Die Nutzung von gesammeltem Regenwasser als Brauchwasser für Zwecke der Gartenbewässerung und zur Toilettenspülung wird als ausgesprochen wünschenswert erachtet. Ebenso wird empfohlen, zur Verringerung des Niederschlagswassers flach geneigte Dächer und Flachdächer als begrünte Dächer auszubilden oder großzügige Mulden mit geeignetem Bewuchs usw. anzulegen (Verdunstung von Niederschlagswasser).

Eine Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer (Oberflächengewässer oder Grundwasser) bedarf in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim zuständigen Landratsamt. In diesem Zusammenhang wird auf die Möglichkeit der erlaubnisfreien Versickerung von Niederschlagswasser bzw. die Möglichkeit der erlaubnisfreien Einleitung von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer unter Einhaltung der Voraussetzungen der „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV) in Verbindung mit den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) bzw. den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer" (TRENGW) verwiesen.

4. Vorsorgender Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwenden. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen. Der beliebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen. Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 19915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 19915 zu treffen. Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Bauausführung in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 „BodSchV einzuhalten. Überschüssiges Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wiederverwendet werden."

5. Immissionen durch Landwirtschaft und Verkehr

Durch die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen entstehen, die nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.

Immissionen auf Nutz- bzw. Wohnwege seitens des zu erwartenden Verkehrsaufkommens der geplanten B 299 (neu) im Süden sind entschädigungslos hinzunehmen.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 03.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.02.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 13b Satz 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauGB in der Zeit vom 12.02.2021 bis 15.03.2021 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 02.02.2021 hingewiesen.
Gleichzeitig wurden berührte Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange beteiligt (§ 13b Satz 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.04.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 13b Satz 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauGB in der Zeit vom 05.05.2021 bis 04.06.2021 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 27.04.2021 hingewiesen.
Gleichzeitig wurden berührte Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange beteiligt (§ 13b Satz 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

3. Satzungsbeschluss

Die Stadt Waldsassen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 07.06.2021 den Bebauungsplan in der Fassung vom 27.04.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Waldsassen, 01.07.2021
Stadt Waldsassen

Bernd Sommer
Erster Bürgermeister

4. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02. Juli 2021 ortsüblich bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB in aktueller Fassung wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Waldsassen, 02. Juli 2021
Stadt Waldsassen

Bernd Sommer
Erster Bürgermeister

Planzeichenerläuterungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)

Baugrenze

Flächen, auf denen gem. textlicher Festsetzung Nr. 5 Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig sind.

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

4. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Kennzeichnung

Fassaden mit Lärmgrenzwertüberschreitung

Hinweise

Empfehlung Stellung Garage

Empfehlung Stellung Hauptgebäude

4 — Parzellennummer

851 m² — Grundstücksgröße

Zu pflanzende Laubbäume ohne Standortbestimmung

490 — Höhenlinie

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung WA = Allgemeines Wohngebiet	Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse je Hauptgebäude	II
Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	zulässige Bauweise: o = offen	
Zulässige Dachformen und –neigungen mit Haustyp SD = Satteldach WD = Walmdach ZD = Zeltdach FD = Flachdach		

Begründung (Teil D)

1. Erfordernis der Planung

Das Erfordernis der Planung ergibt sich aus der gestiegenen Nachfrage nach Baugrundstücken im Kernort Waldsassen. Die Stadt verfügt über **keine** Parzelle mehr im Baugebiet „Am Zieglerang". Allein in den Jahren 2017 bis 2019 konnten über zwanzig Bauparzellen veräußert werden. Dass dieser Trend nicht dauerhaft anhält, erscheint klar. Dennoch muss für mögliche Bauwerber ein Angebot bereitgestellt werden.

Unter Beachtung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung soll mit Aufstellung des Bebauungsplans weiterhin eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung und Ordnung gesichert werden. Insofern wurden im Vorfeld entsprechende Überlegungen angestellt, damit die Baulektplanung im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben steht.

Um den zusätzlichen Bedarf an Baugrundstücken unter Berücksichtigung der Festlegungen 1.2.1 (Demographischer Wandel), Nr. 3.1 (Flächensparen) und 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) entsprechend darzulegen, wird somit auf Folgendes hingewiesen:

Die Stadt Waldsassen kann in den vergangenen Jahren auf eine positive Entwicklung zurückblicken, wobei sich die Einstufung als Oberzentrum (gemeinsam mit Cheb) hier sicherlich positiv auswirkte. Parallel dazu ist natürlich auch der Bedarf an Wohnbauflächen angebrochen.

Demographischer Wandel:

Die Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamts für Statistik sieht sicherlich einen Rückgang der Bevölkerung in Waldsassen für die kommenden Jahrzehnte. Allerdings konnte speziell in den vergangenen Jahren eine Stagnation (im Zeitraum 2013 bis 2017 nahm sogar die Einwohnerzahlen wieder zu) festgestellt werden. Auch verlangsamte sich die aufgrund beruflicher Rahmenbedingungen, Studium etc. bedingte Abwanderung. Außerdem konnte in den vergangenen zehn Jahren durchaus mehrfach Wohnbaurand an Personen aus Ballungsraumgebieten vermittelt werden. Hierbei handelte es sich u.a. auch aber nicht ausschließlich um ehem. Waldsassener Einwohner. Abgesehen von der normalen ortsbezogenen Nachfrage nach Wohnbauland, führte dieser Umstand mittlerweile auch dazu, dass verfügbare Bauflächen überproportional nachgefragt wurden. Dieser Trend hält momentan weiterhin an.

Nach den Vorgaben des LEPs soll insbesondere in Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, die Abwanderung vermindert werden. Sollte allerdings der Bedarf an Bauland vor Ort nicht gedeckt werden können, würden sich u.U. Bauwerber anderorts niederlassen. Dies würde sich natürlich negativ auf die Bevölkerungsprognose auswirken. Dem kann man nur entgegenwirken, indem man den Mindestangebot an Wohnbauflächen zur Verfügung stellen kann, was aktuell in Waldsassen seitens der Stadt nicht mehr möglich ist.

Dass eine entsprechende Nachfrage vorliegt, zeigt allein schon der Umstand, dass nach Bekanntwerden der Baulektplanung bereits für alle seiten in städtischem Eigentum befindlichen Parzellen Kaufinteressenten vorstellig waren.

Aktuell wird auch das Baugenehmigungsverfahren für den Neubau eines Dienstgebäudes mit 70 Arbeitsplätzen des Landesamts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, welches in Waldsassen errichtet werden soll, vorangetrieben. Dieser Umstand wird sich mittelfristig sicherlich auch positiv auf die Bevölkerungsprognose und auf den Wohnbaulandbedarf auswirken.

Vorrang Innenentwicklung vor Außenentwicklung einhergehend mit dem Gebot des Flächensparens:

Die Stadt Waldsassen hat bereits in der Vergangenheit enorme Anstrengungen unternommen, um dem LEP-Gebot des Flächensparens sowie dem Ziel Innen- vor Außenentwicklung gerecht zu werden. So wurde die Stadt bereits für ihr Engagement in diesem Bereich als eine der ersten Kommunen in Bayern 2019 mit dem Gütesiegel „Flächenbewusste Kommune" der Bayerischen Staatsregierung ausgezeichnet und sogar im „grenzpeace magazin", Ausgabe März/April 2021 als die Vorzeigekommune in Bayern in Sachen Flächensparen hervorgehoben.

Durch das Gütesiegel „Flächenbewusste Kommune" wurde u.a. honoriert, dass die Stadt Waldsassen innerörtliche leerstehende Gebäude und Gewerbebrachen mit dem strategischen Ziel erwarb, diese zu revitalisieren oder rückzubauen. Gleichzeitig ist ein Leerstandskataster erstellt worden, um vom Leerstand bedrohte bzw. brachliegende Wohngebäude zu erfassen. Durch gezielte Vermittlung und Akquise wurden einige dieser Gebäude von Privatinvestoren erworben, was zu einer Sanierung und Neubelebung dieser Gebäude führte. Auch wurde die Stadt selbst tätig und sanierte wichtige, teils denkmalgeschützte Gebäude. Dadurch entstand wieder neuer Wohnraum – überwiegend mitten im Stadzentrum.

Die Stadt hat viele Industriebrachen abgebrochen und die Flächen einer neuen Nutzung zugeführt. Aktuell wird auf einer dieser Flächen nach langen Bemühungen eine Eigentumswohnanlage errichtet – die erste nach 30 Jahren. Es laufen Sanierungen von mehreren Gebäuden in der Innerstadt, die zu Wohnraum umgebaut werden (viele gleichartige Projekte sind bereits abgeschlossen und voll vermietet). Der Leerstand in der Innerstadt ist mit den Maßnahmen des letzten Jahrzehnts fast völlig verschwunden. Spielplätze wurden aufgelassen und für Wohnbebauung frei gegeben, ein Altbestand an Mietwohnungen im Stadtzentrum aufgekauft und demnächst abgebrochen, um 18 weitere Mietwohnungen im Innerstadtbereich entstehen zu lassen. Waldsassen verzichtet zudem auf Ausweisung größerer Gewerbeflächen und entwickelt zusammen mit den Nachbaorten ein interkommunales Gewerbegebiet bei Wiesau.

In 2016 wurde bereits ein sog. Vitalitätscheck in Auftrag gegeben, mit dem u.a. innerstadtentwicklungspotentiale ermittelt und festgestellt wurde, welche Zugrundlegungen dieses Vitalitätschecks wurde in der Vergangenheit Anstrengungen unternommen, um entsprechende Immobilien zu vermitteln bzw. zu sanieren.

Darüber hinaus hat die Stadt im vergangenen Jahr gezielt alle unbebauten, aber bebaubaren Grundstücke in Waldsassen als weiteres bestehendes Flächenpotential ins Auge gefasst und ermittelt. Denen Grundstückseigentümern wurden konkret von der Stadt Kaufabsichten kontaktiert – zuletzt im Dezember 2020. Allerdings besteht aktuell keine Abgabebereitschaft der Grundstückseigentümer, was dazu führt, dass dieses Flächenpotential als freie Wohnbauflächen derzeit nicht verfügbar ist. Weiterhin wurden in diesem Jahr ähnliche Anstrengungen im Ortsteil Kondrau unternommen. Leider ebenfalls bislang ohne Erfolg.

Der verantwortungsvolle Umgang mit Flächen ist in Waldsassen beispielhaft gelebt und wird strategisch verfolgt und umgesetzt. Gleichwohl ist der Wohnbaurand in Waldsassen auf hohem Niveau. Dieser Bedarf kann aber in absehbarer Zeit nicht gedeckt werden, ohne dass Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Aber auch dies wird mit einem Masterplan vorbereitet und neue Wohnbauflächen nur zurückhaltend und stets als Abrundung bestehender Wohnbaugebiete angegangen.

Nachdem die Stadt Waldsassen in den vergangenen Jahren durch ihre Anstrengungen den Bedarf an entsprechenden Flächen mittels den dargestellten Maßnahmen eingermaßen gerecht werden konnte, wurde bislang auch auf die Ausweisung von Wohnbauland auf Außenentwicklunen in Waldsassen verzichtet. Zumal der Stadt das Flächensparen wichtig ist. Um dies zu dokumentieren, fasste der Stadtrat vor einigen Jahren einen Grundsatzbeschluss, wodurch man sich äußerlich hat, dass Innenentwicklung grundsätzlich Vorrang vor einer Außenentwicklung haben soll.

Mittlerweile ist man nun aber an einem Punkt angelangt, an dem sich wie bereits ausgeführt die Notwendigkeit einer städtebaulich geordneten Erweiterung nicht mehr von der Hand weisen lässt, da die Nachfrage nach Eigenheimen aktuell nicht mehr anderweitig gedeckt werden kann.

Aufgrund der Erfahrungen zum Flächensparen weist die Stadt bewusst nur moderat weiteres Wohnbauland aus. Deshalb wurden mit dieser Baulektplanung lediglich nur sieben neue Parzellen entstehen, die sich an die bestehende Bebauung anfügen und sich auch gut in die bestehende umliegende Bebauung einfügen. Weitere zwei Parzellen (eine davon ist bereits bebaut) im Bebauungsplangebiet sind bereits im bestehenden Bebauungsplan „Stationsweg, Änderungsplan 1" erfasst und werden nur mit integriert.

In den nächsten Jahren ist auch eine grundstückliche Überarbeitung des aktuellen Flächennutzungsplans vorgesehen. Hierbei wird man Bereiche, die aktuell als Wohnbauflächen ausgewiesen sind und die in absehbarer Zeit nicht bebaut werden können, überdenken und u.U. wieder zurückzunehmen.

Sonstige Anmerkungen:

Um evtl. Spekulationsgedanken vorzubeugen und eine zügige Bebauung sicherzustellen, werden für alle sieben Bauparzellen, die sich im städtischen Eigentum befinden, Bauverpflichtungen festgelegt. Diese Bauverpflichtungen werden allerdings, wie auch schon in der Vergangenheit, in den jeweiligen Kaufverträgen aufgenommen und nicht im Bebauungsplan festgesetzt. In der Regel wird hier ein Zeitraum von fünf Jahren vorgesehen.

Die die obliche und vor dem Hintergrund der Flächeneffizienz gebotene Größe zum Teil deutlich überschreitende Bauparzelle 7 kann aufgrund der vorgegebenen topographischen Lage nicht reduziert werden.

Der Verkehrslärm der Bauleitplanung wirkt sich dann die Erforderniss der Raumordnung und mit den Anforderungen an ein gesundes Wohnen wurde dahingehend Rechnung getragen, dass die geplante B299 (neu) im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt wurde.

Zusammenfassend stehen somit die regional- und landesplanerischen Ziele der vorliegenden Planung nicht entgegen.

2. Ort der Planung

Die Planungsfläche liegt am nordöstlichen Ortsrand von Waldsassen im Bereich zwischen der Gemeindestraße „Birnhackstraße" und ehem. Bundesstraße, dadurch der Gemeindestraße „Stationsweg". Westlich schließt sich der Bebauungsplan „Schützenstraße Rechts" und nördlich der Bebauungsplan „Stationsweg" jeweils mit der Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet (WA)" an. Im Osten grenzt eine bestehende Kiesgartenanlage, im Süden eine landwirtschaftliche Nutzfläche an.

Der Planungsfläche umfasst eine Gesamtfläche von 9.720 m² und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Fläche in m²
Wohnbaufläche	8.757
öffentliche Verkehrsfläche	963
Gesamtfläche	**9.720**

Diese Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Abstand zur geplanten Bundesstraße B 299 (neu) beträgt ca. 90 m (gemessen ab Fahrbahnmitte). Die geplante Trasse soll in einem Geländeeinschnitt von ca. 4 m unter dem vorhandenen natürlichen Niveau verlaufen.

3. Entwicklungsgebot

Im Flächennutzungsplan der Stadt Waldsassen ist die Planungsfläche als „Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Insofern wird das städtebauliche Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB bei der Planung beachtet.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Waldsassen

Nutzungskonflikte mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld sind nicht zu erwarten.

4. Verbindliche Baulektplanung

Vom Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nähe Stationsweg" wird auch der Bebauungsplan „Stationsweg, Änderungsplan 1" erfasst und integriert.

Die festgesetzten Bauparzellen werden mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer offenen Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen (Haustyp: E + D und E + 1) festgesetzt.