

Verbindlicher Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Wiesau “Kreuzberg Ost – Am Sonnenhang“

Bebauungsplan nach § 13b BauGB

Flurstücke Nr. 311/1 und 312

Begründung (Teil D)



Markt Wiesau

1. Bürgermeister Toni Dutz

Marktplatz 1

95676 Wiesau

Wiesau, den

Stempel/Unterschrift

Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ **DIPL. ING. (FH)**

STADTPLANUNG ■ **LANDSCHAFTSARCHITEKTUR**

ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Fassung: 27.02.2020

Inhaltsverzeichnis Begründung

1.	AUSGANGSSITUATION	4
1.1	Lage und Dimension	4
1.1.1	Nutzungen	4
1.1.2	Verkehrliche Erschließung	5
1.1.3	Orts- und Landschaftsbild	5
1.1.4	Naturhaushalt	5
1.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
1.3	Verfahrenswahl	6
2.	ZIEL UND ZWECK DEN PLANUNG, ERFORDERLICHKEIT	6
2.1	Planungsanlass.....	6
2.1.1	Kommunalpolitische und stadtplanerische Gründe	6
2.2	Erforderlichkeit	7
2.3	Bedarfsgerechte Planung, Vorrang der Innenentwicklung	7
2.3.1	Städtebauliche Zieldichte	8
2.3.2	Bevölkerungsentwicklung	8
2.3.3	Haushaltsstrukturveränderung	9
2.3.4	Harmonisierungsgebot	10
2.3.7	Bestandserhebung Leerstandspotenzial zur Innenentwicklung	12
2.3.8	Bestandserhebung nicht erschlossene Bebauungspläne	12
2.3.9	Kommunale Strategie der Innenentwicklung	12
2.3.12	Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre.....	13
2.4	Planungsalternativen	14
2.5	Konzeption und Gestaltungsvorschriften	15
3.	ZIELE DER RAUMORDNUNG	16
3.1	Landesentwicklungsprogramm	16
3.2	Regionalplanung	16
4.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN.....	19
4.1	Erschließung und Infrastruktur	19
4.1.1	Entwässerung	19
4.1.2	Weitere Sparten	19
4.1.3	Brand- und Katastrophenschutz	19
4.2	Denkmalschutz	19
4.3	Belange des Umweltschutzes (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	20
4.3.1	Schutzgut Mensch	20
4.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt	20
4.3.3	Schutzgut Boden und Fläche	21
4.3.4	Schutzgut Wasser	21

4.3.5	Schutzgut Klima / Luft	22
4.3.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	22
4.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Güter	22
4.4	Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen	23
4.5	Europäischer Gebietsschutz	23
5.	GRÜNORDNUNGSPLANUNG	23
5.1	Leitziele grünordnerische Festsetzungen.....	23
5.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	23
5.3	Artenschutzrechtliche Belange	23
5.3.1	Zusammenfassendes Ergebnis.....	25
6.	Quellenangaben	25
7.	Weitere Anlagen (Teil E)	25

1. AUSGANGSSITUATION

1.1 Lage und Dimension

Die Planungsfläche liegt am nördlichen Ortsrand von Wiesau.

Im Osten, Süden und Südwesten des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes schließen sich Wohnbauflächen mit Einzelhausbebauung an. Im Nordwesten und Norden wird das Plangebiet von landwirtschaftlichen Ackerflächen begrenzt.



Lage des Planungsgebietes im Ort Wiesaus, o.M.

Der Geltungsbereich umfasst etwa 1,04 ha und unterteilt sich in folgende Flächen:

Nutzung	Fläche	Anteil an Gesamtfläche
Reines Wohngebiet	8.131 m ²	Ca. 77%
Öffentliche Grünflächen	474 m ²	Ca. 4%
Öffentliche Verkehrsflächen	1.957 m ²	Ca. 19%
gesamt	10.432 m ²	100%

1.1.1 Nutzungen

Der Geltungsbereich ist bislang unbebaut. Der Großteil der Planungsfläche wird intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Die Flurnummern 311/1, 312 und 314 wurden bislang als Ackerflächen genutzt. Am westlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich ein Flurweg.

1.1.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des neuen Baugebiets erfolgt vom Gartenweg aus mit einer Stichstraße und eine ausreichend dimensionierten Wende. Eine Erneuerung des Gartenwegs mit der Schaffung von Ausweichstellen ist von der Schönfelder Straße aus bis zur Zufahrt in das Baugebiet vorgesehen. Anlass ist vor allem die Notwendigkeit, die Wasser- und Kanalleitungen im Gartenweg zu Erneuern. Die Erschließungsplanung befindet sich in der Vorentwurfsphase.

1.1.3 Orts- und Landschaftsbild

Die Planungsfläche befindet sich am nördlichen Rand der Marktgemeinde Wiesau in leicht exponierter Lage und neigt sich Richtung Ortskern. Nördlich ist das Ortsbild geprägt von landwirtschaftlichen Nutzungen und Strukturen, Richtung Süden finden sich überwiegend wohnbauliche Nutzungen. Die Umgebung Wiesau ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzflächen und großen zusammenhängenden Waldflächen im nordöstlich beginnenden Fichtelgebirge und den Teichgebieten der Naab-Wondreb-Senke. Westlich der Planungsfläche befindet sich die auf einen exponierten Geländepunkt bestehende Kreuzbergkirche.

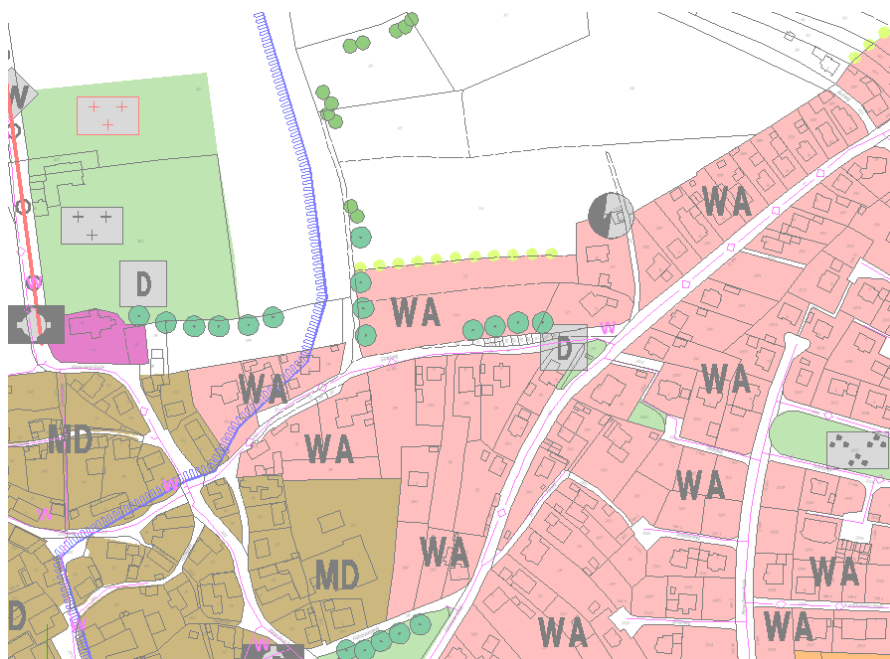
1.1.4 Naturhaushalt

Bei der Planungsfläche handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen im direkten Anschluss an bestehende Wohnnutzungen. In der direkten Umgebung des Geltungsbereichs befindet sich keine amtlich kartierten Biotopflächen. In Randbereichen bestehen einige kleinere Gehölze und Hecken.

1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Wiesau. Der Geltungsbereich stellt eine Arrondierung des bisher lückigen nördlichen Ortsrandes dar.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 28.06.2006 ist die Fläche bereits zum Großteil als WA mit vorgeschlagener Randeingrünung am Nordrand enthalten. Der Bebauungsplan entspricht somit weitgehend dem Entwicklungsgebot des Flächennutzungsplanes. Für den nördlichen Teilbereich des Geltungsbereich (Fl.Nr. 314) wurde im FNP als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan vom 28.06.2006

1.3 Verfahrenswahl

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen FNP vom 28.06.2006 derzeit weitgehend als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von weniger als 10.000 m² festgelegt. Der Bereich des allgemeinen Wohngebietes umfasst ca. 8.131 m². Bei einer zulässigen GRZ von 0,4 ergibt dies eine überbaubare Fläche von ca. 3.860 m².

Die Planungsfläche schließt an den bestehenden Ortsrand an, eine städtebaulich unerwünschte, bandartige Siedlungsentwicklung oder ein neuer Siedlungsansatz entsteht nicht.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i. V. m. §13a BauGB aufgestellt. Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB wird nicht angewendet.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG, ERFORDERLICHKEIT

Primäres Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine bisher von mehreren Seiten mit Bebauung umgebene Fläche entsprechend dem konkreten Bedarf zu entwickeln und eine städtebauliche Ordnung zu sichern. Die Bauleitplanung mit 10 Parzellen entspricht einer moderaten Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes im Anschluss an vorhandene Siedlungsflächen, entsprechend dem vorliegenden Bedarf.

2.1 Planungsanlass

Anlass der Planung ist es, der Bevölkerung Wohnraum entsprechend der bestehenden Nachfrage nach attraktiven Bauplätzen zur Verfügung zu stellen um auch der Abwanderung der Bevölkerung, insbesondere der im erwerbsfähigen Alter, entgegen zu treten. Ziel der Marktgemeinde Wiesau ist es, zeitgemäße Wohnbauflächen zu entwickeln um somit die erforderlichen Angebotsalternativen für die bisher unattraktiven Bauflächen oder die nicht vorhandenen, in Privatbesitz vorhandenen Baulücken zu erreichen.

Die Grundstückseigentümer sind abgabebereit. Für das Baugebiet liegen bei der Gemeindeverwaltung bereits mehrere Vormerkungen vor.

2.1.1 Kommunalpolitische und stadtplanerische Gründe

Da aktuell der zur Verfügung stehende, geeignete und nachfragegerechte Baugrund sehr knapp wird, ist der Markt dringend auf zusätzliche Fläche für Wohnbebauung angewiesen. Es ist eine deutliche Steigerung der Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser zu verzeichnen.

Das Planungserfordernis ergibt sich außerdem aufgrund konkreter Anfragen nach Wohnbauflächen von ortsansässigen Bauinteressenten. Für das Plangebiet liegen bereits 11 Vormerkungen vor.

Kommunale Bauleitplanung soll den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung dienen. Derzeit liegen im Ortsteil Wiesau nicht ausreichend nachfrageorientierte oder verfügbare Bauparzellen vor. Die am Gartenweg im Flächennutzungsplan vorgesehene, kleinere Arrondierung Fläche weist eine deutlich höhere Attraktivität aus als andere Alternativen innerhalb des Gemeindegebiets.

2.2 Erforderlichkeit

Aus den derzeit bestehenden Baulücken konnten bisher nicht im erforderlichen Umfang Wohnbauflächen entwickelt werden.

Die Marktgemeinde stellt derzeit eine steigende Nachfrage nach attraktiven Wohnbauflächen fest.

Im Rahmen der Erforderlichkeitsprüfung nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB kommt es grundsätzlich nicht darauf an, ob es in anderen Ortsteilen noch freie Bauplätze gibt, auf denen sich eine Wohnbebauung möglicherweise ebenfalls realisieren ließe. Der Plangeber darf regelmäßig innerhalb des von ihm verfolgten planerischen Konzepts auch ohne konkrete Analyse des aktuellen Bedarfs die planerischen Voraussetzungen schaffen, die es ermöglichen, im Vorgriff auf zukünftige Entwicklungen einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich erst für die Zukunft abzeichnet.¹

Mit der Stärkung der zentralörtlichen Funktion als gemeinsames Mittelzentrum sowie der Entwicklung von interkommunalen gewerblichen Bauflächen am Ort Wiesau ist für die Zukunft von einer stärker als bisher angenommenen Nachfrage nach Wohnbauflächen auszugehen. Um eine ausreichende Harmonisierung von gewerblicher Entwicklung und Wohnbauentwicklung sicherzustellen, ist langfristig die Schaffung neuer, attraktiver Wohnbauflächen ein wichtiges städtebauliches Ziel der Marktgemeinde. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass in den vergangenen beiden Jahren die Bevölkerungsentwicklung wieder positiv war und trotz aller Bemühungen, bestehende Leerstände zu beseitigen und minder genutzte Innenbereichspotenziale zu aktivieren, Wohnbauland nicht im erforderlichen Umfang entsprechend den vorliegenden Nachfragen verfügbar ist.

2.3 Bedarfsgerechte Planung, Vorrang der Innenentwicklung

Eine bedarfsorientierte Planung im gesamten Gemeindegebiet ist Aufgabe der Flächennutzungsplanung. Eine umfassende Bedarfsermittlung, die die statistischen Daten sowie die städtebaulichen Ziele des gesamten Gemeindegebiets umfasst, ist eine wichtige Aufgabe bei der Aufstellung oder Fortschreibung von Flächennutzungsplänen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist nur für einen Teilbereich des Gemeindegebiets bedarfsgerecht zu planen. Bebauungspläne sind sobald und soweit aufzustellen wie es die städtebauliche Entwicklung erfordert. Dieser Grundsatz beinhaltet eine zeitliche und eine räumliche Komponente. „Sobald“ bedeutet, dass eine Gemeinde dann tätig werden soll, wenn sich zum Erreichen der städtebaulichen Ziele eine Planungsaufgabe abzeichnet und andere Möglichkeiten zur Zielerreichung nicht ausreichend Erfolg sicherstellen. Die räumliche Komponente des „soweit“ beinhaltet eine bedarfsgerechte Flächenplanung, die einen nachvollziehbaren städtebaulich begründeten (Flächen-)Bedarf für die jeweilige Nutzung erfordert.

Nach den Vorgaben des Baugesetzbuches ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung dann sichergestellt, wenn die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurden. Insofern ist maximal bei Bebauungsplänen, die mit automatischer Anpassung des Flächennutzungsplanes verbunden sind (§ 13a oder 13b BauGB) die Auseinandersetzung mit dem Bedarf im gesamten Gemeindegebiet erforderlich (es sei denn, der gemeindliche Flächennutzungsplan ist sehr alt ist und entspricht nicht mehr den aktuellen Entwicklungen).

¹ VGH München v. 31.08.2018 – 9 NE 18.6

Mit dem Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 verfügt Wiesau über einen nicht sehr aktuellen, jedoch auch nicht über einen veralteten Flächennutzungsplan. Große Teile des vorliegenden Bebauungsplanes entsprechend der städtebaulichen Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan. Lediglich ein kleiner Teil am Nordrand des Baugebiets springt über den bisherigen Flächennutzungsplan hinaus. Insofern ist davon auszugehen, dass das Baugebiet im Wesentlichen den bedarfsorientierten, städtebaulichen Zielen der Gemeindeentwicklung entspricht. Für die vorliegende Bebauungsplanung ist es dennoch erforderlich, die gewählte Flächengröße näher zu begründen.

2.3.1 Städtebauliche Zieldichte

Die vorliegende Bauleitplanung umfasst ca. 10 Bauparzellen für Einzelhäuser und eine Gesamtflächengröße von ca. 1 ha.

Bei einer durchschnittlichen Anzahl von 1,5 Wohneinheiten pro Einzelhaus ist zukünftig von einer Einwohnerdichte von ca. 30 Einwohner pro Hektar auszugehen. Der Planungsgrundsatz des flächensparenden Bauens (§ 1a Abs. 2 BauGB) erfordert es, auch die zukünftige Siedlungsdichte zu hinterfragen. Die Marktgemeinde Wiesau hat aufgrund der vorhandenen Anfragen und der Erfahrungen in den vergangenen Jahren festgestellt, dass ein weit überwiegender Bedarf nach Ein- bis Zweifamilienhäusern besteht. Eine bedarfsgerechte Planung erfordert es somit, entsprechend diesen vorliegenden Nachfragebedarf zu planen und auch die städtebauliche Zieldichte auf diese Nachfrage auszurichten. Dies entspricht dem gesetzlichen Auftrag des § 1 Abs. 6 Nummer 2 BauGB, nachdem bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen sind.

2.3.2 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung nach den statistischen Daten zeigt seit dem Jahr 2008 mit 4.202 Einwohnern bis zum Jahr 2017 mit 4.020 Einwohnern einen kontinuierlichen Rückgang in diesem Zeitraum. Bis zum 31.12.2019 ist die Bevölkerung wieder auf 4.062 Einwohner angestiegen. Der negative Trend konnte somit in den vergangenen beiden Jahren in eine positive Entwicklung umgekehrt werden.

Eine gesicherte Prognose für den Planungszeitraum von 5-7 Jahren erscheint aufgrund dieser in den vergangenen Jahren schwankenden Entwicklung schwierig. Die amtliche Prognose des bayerischen statistischen Landesamtes ging im Demographiespiegel von Juli 2019 von einem weiteren Rückgang der Bevölkerung aus:

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2017	4 020	531	2 495	994
2018	4 030	530	2 510	990
2019	4 000	520	2 480	1 000
2020	3 970	510	2 450	1 010
2021	3 940	510	2 420	1 010
2022	3 910	520	2 360	1 040
2023	3 880	520	2 300	1 060
2024	3 850	520	2 250	1 090
2025	3 830	530	2 210	1 100
2026	3 800	520	2 160	1 120
2027	3 780	520	2 120	1 140
2028	3 760	520	2 070	1 170
2029	3 740	520	2 020	1 190
2030	3 720	520	2 000	1 210
2031	3 700	510	1 960	1 230

Abb.: Demographiespiegel Bayern, Wiesau, Juli 2019

Derzeit ist festzustellen, dass die für Ende 2019 prognostizierte Einwohnerzahl von 4.000 mit der tatsächlichen Einwohnerzahl von 4.062 nicht übereinstimmen.

Eine verlässliche Prognose aufgrund der der amtlichen Prognosedaten erscheint für den vorliegenden Bebauungsplan, der den kurzfristig bestehenden Bedarf decken soll, kaum möglich.

Sollte sich der positive Trend der beiden vergangenen Jahren fortsetzen, wäre von einem Bevölkerungswachstum von ca. 20 Personen pro Jahr auszugehen.

Im Planungszeitraum von 5-7 Jahren wäre somit von einem Zuwachs von ca. 100-140 Personen auszugehen.

Bei einer städtebaulichen Zieldichte von 30 Einwohnern pro Hektar entstünde ein Bedarf von ca. 3,5 bis 4,5 ha unter Annahme einer linearen positiven Weiterentwicklung. Bei Annahme der amtlichen Bevölkerungsprognose entstünde kein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf aus der negativen Bevölkerungsentwicklung.

2.3.3 Haushaltsstrukturveränderung

Ein steigender Wohnraumbedarf pro Einwohner und die zunehmende Zahl von Singlehaushalten bedingen eine Änderung der Haushaltsstrukturen, die unmittelbare Auswirkungen auf den Bedarf von Wohnbauflächen haben.

Die Anzahl der Einwohner pro Wohneinheit (Belegungsdichte) hat seit dem Jahr 2000 mit 2,10 bis Ende 2017 auf 1,88 Einwohner pro Wohneinheit abgenommen.

In den vergangenen Jahren hat sich dieser Trend weiter verschärft. Seit dem Jahr 2014 betrug die jährliche Reduzierung der Belegungsdichte im Schnitt 0,0145 Einwohner pro Wohneinheit. Bei einer linearen Weiterentwicklung dieses Trends in den kommenden 7 Jahren wäre eine Belegungsdichte von dann 1,78 Einwohner pro Wohneinheit anzunehmen.

Somit entstünde auch ohne Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung sowie der Zu- und Abwanderungen ein Wohnbauflächenbedarf aus der derzeit bestehenden Wohnbevölkerung. Eine bedarfsgerechte, kommunale Entwicklungsplanung muss diesen Trend unabhängig aller politischen Zielvorstellungen, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, in der Abwägungsentscheidung berücksichtigen.

Die vorliegende Bauleitplanung umfasst ca. 10 Bauparzellen für Einzelhäuser. Bei einer durchschnittlichen Anzahl von 1,5 Wohneinheiten pro Einzelhaus ist zukünftig auch weiterhin von einer Einwohnerdichte von ca. 30 Einwohner pro Hektar auszugehen.

Der rechnerische Bedarf aus der Haushaltsstrukturveränderung liegt somit bei linearer Weiterentwicklung der Belegungsdichte bei ca. $227 \text{ EW}/30 \text{ EW/WE} = \underline{7,5 \text{ ha Wohnbauflächenbedarf}}$ im Planungszeitraum.

2.3.4 Harmonisierungsgebot

Die Marktgemeinde Wiesau entwickelt derzeit ein interkommunales Gewerbe- und Sondergebiet mit gut 14 ha Flächengröße östlich der Bahnlinie in Wiesau. Für die Realisierung bestehen bereits konkrete Umsetzungspläne von in Landkreis ansässigen Firmen. Mit der Realisierung ist innerhalb des Planungszeitraums des vorliegenden Bebauungsplanes auszugehen. Insofern ist davon auszugehen, dass durch die zusätzlich entstehenden Arbeitsplätze eine erhöhte Nachfrage nach Wohnbauflächen entstehen wird. Um die fachplanerisch notwendige Harmonisierung zwischen Arbeitsplätzen und Wohnungsangebot festzustellen, bestehen kaum geeignete Berechnungsmethoden. Je nach Gewerbeart bestehen erhebliche Unterschiede im Gewerbeflächenbedarf. Zudem ist davon auszugehen, dass flächenintensive, logistikorientierten Gewerbebetriebe tendenziell weniger Arbeitsplätze mit sich bringen, als vergleichbare Handwerksbetriebe oder produzierende Gewerbebetriebe. Nichtsdestotrotz ist durch die der Marktgemeinde bekannten Prognosen zu den zukünftigen Arbeitsplätzen davon auszugehen, dass auch in den kommenden Jahren eine steigende Nachfrage nach Wohnbauflächen bestehen wird.

Der Ansatz eines zusätzlichen Bedarfs aufgrund des Harmonisierungsgebots erscheint unter der Voraussetzung verzichtbar, dass die positive Bevölkerungsentwicklung in den beiden vergangenen Jahren für eine bedarfsgerechte Wohnbauflächenentwicklung in den kommenden 5-7 Jahren angesetzt wird.

2.3.5 Bestandserhebung Baulücken zur Innenentwicklung

Eine eigenständige Analyse des Planverfassers durch Luftbildinterpretation und teils Bestandserhebung der bestehenden Baulücken zur Bestandsaufnahme und Analyse im Jahr 2019 ergab knapp 100 Baulücken im Gemeindegebiet.

Das Ergebnis entspricht in etwa den Innenentwicklungspotenzialen durch den Vitalitätscheck, den die Marktgemeinde beauftragt hat. Der Bericht zum Vitalitätscheck trägt zwar kein Datum, anhand der verwendeten Daten sowie der Karten ist jedoch davon auszugehen, dass die Daten bereits aus den Jahren 2014 und 2015 stammen.

Seit der Datenerhebung zum Vitalitätscheck hat sich die Situation des Wohnraumangebots verändert. Insbesondere durch die Firmenexpansionen im Gemeindegebiet sowie in den angrenzenden Kommunen (insbesondere IGZ, Fa. Ziegler und Fa. Schott) hat die Nachfrage nach Wohnbauflächen deutlich zugenommen. Leerstände konnten im Ort Wiesau beseitigt werden, derzeit liegen im Ort Wiesau so gut wie keine Leerstände mehr vor.

Baulücken in der Marktgemeinde Wiesau: 97 Stand: 02.05.2019



Nimmt man eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 750 m² je Grundstück an, so nehmen die Baulücken zusammen eine Fläche von rund **7,5 ha** ein.

2.3.6 Aktivierbare und verfügbare Innenentwicklungspotentiale, Baulücken

Erfahrungsgemäß ist eine Realisierungsquote von 100 % der Baulücken in einem Planungszeitraum von 7 Jahren unwahrscheinlich. Nachdem sich eine Vielzahl der Baulücken in privater Hand besitzen und die gesellschaftspolitischen Rahmenbedingungen, insbesondere die Niedrigzinsphase, einer zunehmenden Aktivierung dieser Lücken für die Bebauung entgegenstehen, können derzeit trotz aller Bemühungen kaum bestehende Wohnbauflächen für die bauwilligen aktiviert werden.

In Wiesau kann nach den bisherigen Befragungsergebnissen nur von einer geringen Aktivierungsquote von max. ca. 10- 15 % der Baulücken ausgegangen werden. Dies entspräche einer für Bauland aktivierbaren Fläche von ca. **1 ha**.

2.3.7 Bestandserhebung Leerstandspotenzial zur Innenentwicklung

Das vorläufige Ergebnis des Vitalitäts-Check für das Marktgemeindegebiet geht nur von ca. 9 leer stehenden Gebäuden aus. Daraus lässt sich Potenzial von ca. **0,5 ha** ableiten.

2.3.8 Bestandserhebung nicht erschlossene Bebauungspläne

Innerhalb des wirksamen Bebauungsplanes „Südliche Friedenfelser- und Schulstraße“ bestehen größere Teilflächen, die seit Jahrzehnten nicht realisiert wurden. Nach Auswertung ergibt sich eine bisher nicht erschlossene Gesamtplanungsfläche von ca. 1,7 ha.

Zieht man die an vorhandenen Erschließungsstraßen gelegenen Bauflächen ab und berücksichtigt die nach wie vor städtebaulich verfolgte Möglichkeit, die Wiesenstraße mit dem Tulpenweg zu verbinden, verbleibt ein Bereich von knapp **1 ha** für eine mögliche Aufhebung von nicht erschlossenen Wohnbauflächen.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht in etwa dieser Fläche. Für die mögliche Aufhebung von Teilflächen des Bebauungsplanes „Südliche Friedenfelser- und Schulstraße“ wäre ein gesondertes Verfahren erforderlich.

2.3.9 Kommunale Strategie der Innenentwicklung

Strategien zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen werden von der Marktverwaltung entwickelt und angewendet. Durch die überschaubare Größe von unter 5.000 Einwohner im Gemeindegebiet ist eine sehr gute Ortskenntnis in der Verwaltung vorhanden. Es erfolgen direkte Eigentümeransprachen, die Verwaltung hat einen guten Überblick über die Aktualität der bestehenden Brachen, Leerstände und Innenentwicklungspotentiale. Eine systematische, schriftliche Anfrage an alle Grundeigentümer ist aus Sicht der Marktgemeinde wegen der geringen Akzeptanz der Grundstückseigentümer nicht zielführend. Vielmehr konnten erhebliche Erfolge bei der Aktivierung von Innenentwicklungspotentiale durch die direkten Ansprachen in den vergangenen Jahren erzielt werden.

2.3.10 Zusammenfassende Bilanz zum Wohnbauflächenbedarf

Die realistischerweise aktivierbaren Baulücken und Leerstandspotenziale werden vom ermittelten Bedarf abgezogen, um den verbleibenden Wohnbauflächenbedarf festzustellen.

Nach der Bedarfsermittlung stellt die Marktgemeinde Wiesau für die Wohnbauflächenentwicklung innerhalb des Planungszeitraumes folgenden Bedarf fest:

Parameter	minimal	maximal
Bevölkerungsentwicklung ²	3,5 ha	4,5 ha
Haushaltsstrukturveränderung	7,5 ha	7,5 ha
abzüglich Baulückenpotentiale	- 1 ha	- 1 ha
abzügl. Sanierungs-/ Leerstands-potential	- 0,5 ha	- 0,5 ha
Wohnbauflächenbedarf	9,5 ha	10,5 ha

² Lineare Weiterentwicklung der aktuellen Daten, keine Berücksichtigung des Harmonisierungsgebots aus der gewerblichen Entwicklung, keine Berücksichtigung der statistischen Prognose aufgrund derzeit gegenläufiger Tendenz

Eine bedarfsorientierte Planung ist nach den städtebaulichen Zielen der Marktgemeinde Wiesau nur mit einem zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf nach Abwägung aller für die Planaufstellung betroffenen Belange und Planungsgrundsätze zu erreichen.

Die mit Baurecht bestehenden Flächen befinden sich zum Teil in privatem Eigentum ohne Abgabebereitschaft und ohne bekannte Absicht zur Bebauung innerhalb des Planungszeitraums. Auch die mögliche Aufhebung von Teilflächen mit bestehenden, unerschlossenem Baurecht nach Bebauungsplänen wäre unter Berücksichtigung dieser aktuellen Bilanz zu hinterfragen.

Die noch verfügbaren, erschlossenen Wohnbauparzellen im Eigentum der Marktgemeinde Wiesau sind derzeit aus verschiedenen Gründen am Markt nicht realisierbar. Eine Rücknahme des Baurechts ist aufgrund der erfolgten Erschließungsaufwendungen sowie des weiterhin verfolgten Ziels zur verstärkten Innenentwicklung nicht sachgerecht.

Die Marktgemeinde Wiesau wird auch weiterhin die verfügbaren Möglichkeiten nutzen, verstärkt bestehende Innenentwicklungspotentiale zu aktivieren. Aufgrund der in den beiden vergangenen Jahren erkennbaren Nachfragezunahme sieht es die Marktgemeinde Wiesau kein Erfordernis, Baurecht innerhalb wirksamer Bebauungspläne für noch nicht erschlossenes Wohnbauland durch Aufhebungen zurückzunehmen.

Auch bei Berücksichtigung eines „worst-case-Szenarios mit wieder rückgängiger Bevölkerungszahl ist nicht davon auszugehen, dass dadurch bestehende Wohnungen kurzfristig am Markt in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen.

Würde man bei diesem Szenario von keinem Wohnbauflächenbedarf durch den Faktor Bevölkerungsentwicklung ausgehen, verbliebene nach wie vor ein rechnerischer Wohnbauflächenbedarf durch die Haushaltsstrukturveränderungen von ca. 6 ha im Marktgemeindegebiet.

2.3.11 Bedarfsorientierte Entwicklung

Mit einer Flächengröße von ca. 1 ha deckt der vorliegende Bebauungsplan lediglich einen Bruchteil des ermittelten Bedarfs ab.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der kurzfristigen, bedarfsgerechten Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs, da andere Alternativen der Innenentwicklung nicht in ausreichendem Umfang nachfragegerecht zur Verfügung stehen und für die Planungsfläche vollständig Vormerkungen vorliegen. Zudem besteht durch die positive Arbeitsplatzentwicklung und die laufenden und für die Zukunft vorgesehenen Expansionen vorhandener Gewerbebetriebe auch kurz bis mittelfristig ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf von geschätzt 100 Wohnungen.

2.3.12 Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre

Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Einer Neuversiegelung von Flächen kann neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung durch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen insbesondere auch im Rahmen interkommunaler Kooperationsformen (z.B. regionale Gewerbeflächenpools) sowie durch städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen entgegengewirkt werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen bedürfen einer unterschiedlichen Umsetzung in Abhängigkeit von den ortsspezifischen Gegebenheiten, wie u. a. den Siedlungsstrukturen, dem Ortsbild oder der Topographie. (vgl. LEP 2018, Zu 3.1 (B)).

Die Marktgemeinde Wiesau ist weiterhin bemüht, die bestehenden Innenentwicklungspotentiale verstärkt zu nutzen. Es bleibt zu hoffen, dass die notwendigen Instrumente hierzu den Gemeinden an die Hand gegeben werden. Die bisherigen Möglichkeiten nach § 176 BauGB (Baugebote) würde nur dann greifen, wenn bei Nichtumsetzung der erlassenen Baugebote auch Enteignungsmaßnahmen folgen. Die Marktgemeinde Wiesau sieht dieses Mittel, wie fast alle anderen Gemeinden auch, bisher als nicht angemessen an.

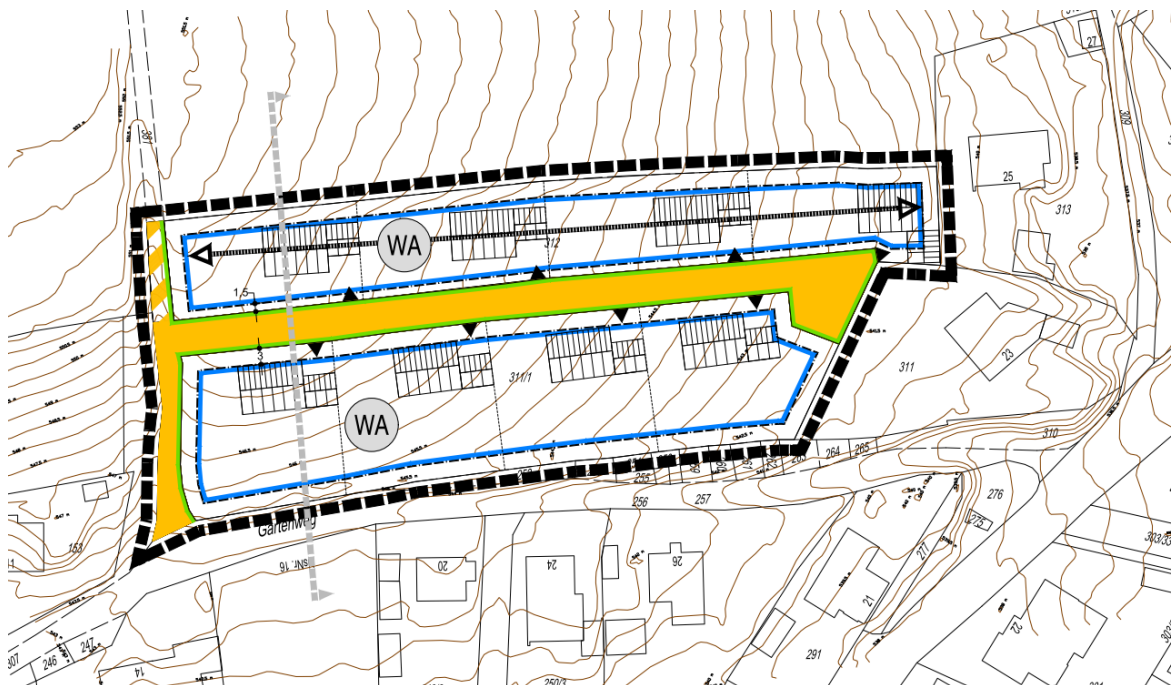
Die Möglichkeit von finanziellen Anreizen sind derzeit beschränkt, Änderungen im Bereich der Grundsteuer greifen kurzfristig noch nicht. Die Fördermöglichkeiten der öffentlichen Hand sind begrenzt, die nachhaltige, europäische Nullzinspolitik verhindert derzeit die ausreichende Aktivierung von Baulücken im Innenbereich.

Wie bereits dargelegt, verfolgt die Verwaltung des Marktes Wiesau die Strategie der direkten Ansprache durch die vorliegende Ortskenntnis. In den vergangenen Jahren konnten dadurch erhebliche Erfolge bei der Aktivierung von Leerständen und Innenentwicklungspotentiale erzielt werden. Die verfügbaren Potenziale haben sich dadurch bereits deutlich reduziert.

Aufgrund der derzeit geringen Verfügbarkeit von nachfragegerechten Baulücken oder Nachverdichtungspotenzialen, ist die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen aufgrund der sich abzeichnenden, positiven Entwicklung und den dadurch entstehenden Wohnbauflächenbedarf unumgänglich.

2.4 Planungsalternativen

Eine Alternative mit einem verkleinerten Planungsgebiet, entsprechend der derzeitigen Darstellung im Flächennutzungsplan, wurde aufgrund der ungünstigeren Erschließungsführung und kleinen Grundstücksgrößen wieder verworfen.



Erster Vorentwurf gem. Darstellung im Flächennutzungsplan vom 28.06.2006

Die Alternativenprüfung im Bebauungsplan beschränkt sich auf das städtebaulich gewählte Plangebiet. Standortalternativen ergäben sich grundsätzlich nur auf Ebene des Flächennutzungsplanes. Die vorliegende Planung entspricht dem städtebaulichen Entwicklungsziel des bestehenden Flächennutzungsplanes.

2.5 Konzeption und Gestaltungsvorschriften

Das Baugebiet wird aufgrund des Bedarfs als Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) festgesetzt.

Die Grundflächenzahl liegt bei 0,4 um flächensparendes Bauen zu ermöglichen. Der Bebauungsplan lässt Einzel- und Doppelhäuser mit offener Bauweise zu und passt sich damit der dörflichen Struktur und die Nachfrage vor Ort an. Im WR sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Als Dachformen sind ausschließlich Dachneigungen über 20° mit Farbvorgabe zulässig, um das charakteristische Ortsbild von Wiesau zu erhalten.

Die Baugrenzen und somit die überbaubaren Flächen konnten großzügig gefasst werden, um nach dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung den zukünftigen Bauherren ausreichenden Realisierungsspielraum zu belassen. Städtebauliche Gründe für engere Baufenster lassen sich aus der Umgebungsbebauung nicht ableiten. Weitergehende Regelungen zu Flächen für Garagen oder Nebenanlagen sind aus diesem Grund auch nicht notwendig.

Aufgrund der vorhandenen Höhenunterschiede im Plangebiet ist es im weiteren Verfahren erforderlich, die zulässige Höhenlage der Hauptgebäude und gegebenenfalls auch der Garagen in Bezug zur Erschließungsstraße festzusetzen. Nach Vorliegen der Erschließungsplanung erfolgt entweder die Festsetzung der zulässigen Straßenhöhe oder eine Festsetzung der zulässigen Höhenlage in Meter über Normalnull. Bei der zulässigen Höhenlage der Garagen ist eine von der bayerischen Bauordnung abweichende Festsetzung vorgesehen. Zur Ermittlung der zulässigen Wandhöhe wird dabei als unterer Bezugspunkt die hergestellte Rohfußbodendecke der Garage dienen. Somit ist sichergestellt, dass bei Grenzgaragen an den Grundstücksgrenzen und am Übergang zur Erschließungsstraße, die vom derzeit bestehenden Geländehöhen mäßig abweichen kann, eine praktikable Lösung erreicht wird.

Die weiteren, baugestalterischen Regelungen dienen dazu, die bestehenden Ortsstrukturen des zur Arrondierung vorgesehenen Ortsrandes ausreichend zu berücksichtigen. Für das Ortsbild wichtig sind hier insbesondere Dachaufbauten/Anbauten sowie Einfriedungen.

Erschlossen werden die Bauparzellen über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen. Im Westen führt eine Stichstraße mit Wendeanlage in das Plangebiet, die alle 10 Parzellen erschließt. Von hier führt eine fußläufige Verbindung nördlich, hangabwärts, um die Niederschlagswasserentsorgung sicherzustellen.

Zum Schutz vor von außen zufließendem Niederschlagswasser, wird eine 3 m breite Grünfläche mit Entwässerungsgraben vorgesehen. Um die Zugänglichkeit des Grabens zu gewährleisten, ist im Anschluss an den Entwässerungsgraben ein öffentlicher Fußweg / Pflegeweg eingeplant.

Eine Ortsrandeingrünung (mit den notwendigen Vorgaben Standort heimische Pflanzen) innerhalb der nördlichen Bauparzellen, schafft einen Übergang zur freien Landschaft und dient der Aufwertung des Ortsbildes.

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, eine harmonische Weiterentwicklung des vorhandenen Ortsrandes am Übergang zur freien Landschaft sicherzustellen.

3. ZIELE DER RAUMORDNUNG

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Zur Anpassung an die Ziele der Landesplanung sind insbesondere folgende Ziele (Z) zu beachten und folgende Grundsätze (G) in die Abwägung einzustellen:

(Z 1.1.1) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

Die Entwicklung und Bereitstellung ausreichend attraktiver Wohnbauflächen dient auch dazu, im allgemeinen ländlichen Raum der Nordoberpfalz insbesondere an den zentralen Orten die Lebens- und Arbeitsbedingungen zu verbessern. Insbesondere durch die vorgesehene gewerbliche Entwicklung ist eine Anpassung auf dem Sektor der Wohnbauflächen erforderlich. Der zuletzt erkennbare Trend, den Bevölkerungsrückgang am Mittelzentrum Wiesau aufzuhalten und durch die Entwicklung von Arbeitsplätzen auch die gewerbliche Entwicklung positiv zu beeinflussen, dient diesem allgemeinen landesplanerischen Ziel.

(Z 3.2) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen

Auf die Begründung Kapitel 2.3, Bedarfsgerechte Planung und Vorrang der Innenentwicklung wird verwiesen.

(G 3.3) LEP: eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Mit der vorgesehenen Baufläche findet eine städtebaulich im Flächennutzungsplan vorbereitete, geordnete Entwicklung an einem bisherigen Ortsrand statt. Eine ungegliederte, bandartige Entwicklung ist durch die vorliegende Bauleitplanung nicht gegeben.

(Z 3.3) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, u.a. wenn

- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,

Der Geltungsbereich schließt im Osten, im Süden und teilweise im Westen an den bisherigen Siedlungsrand des Ortes an. Durch das neue Baugebiet wird der nördliche Ortsrand von Wiesau städtebaulich sinnvoll arrondiert. Das Anbindungsgebot ist beachtet.

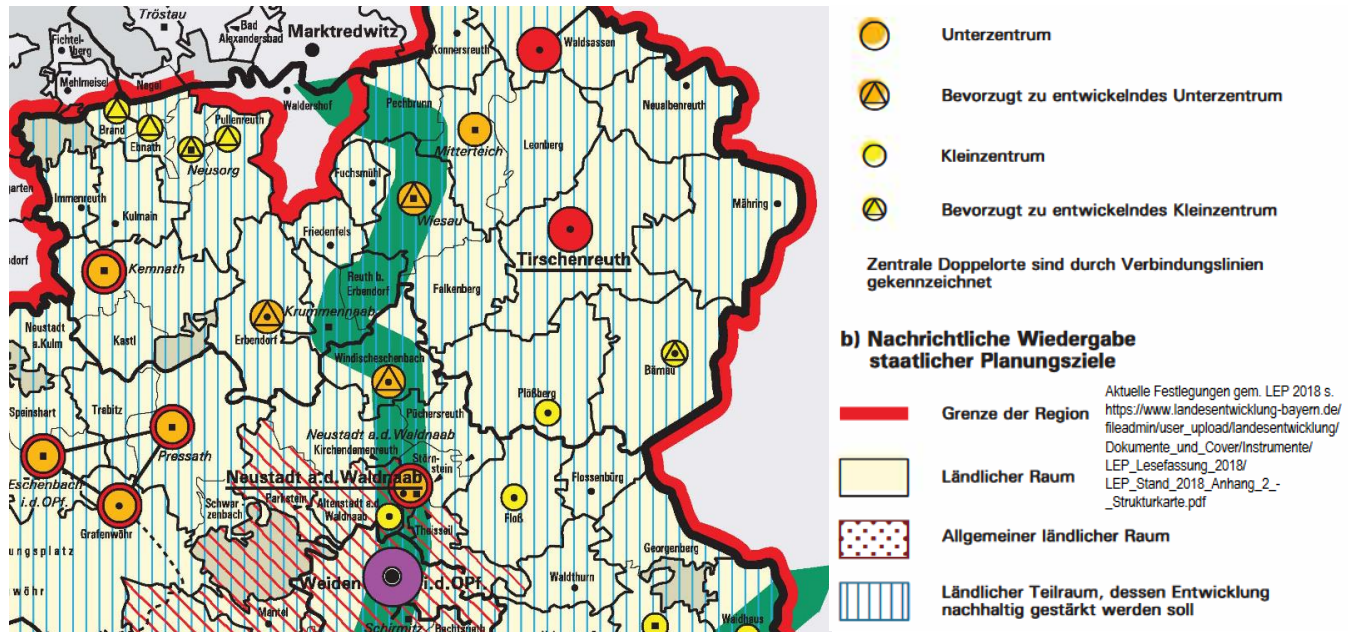
Die Planungsfläche liegt gemäß der Sachdatenbank des Auskunftssystem zum Rauminformationssystem der Landes- und Regionalplanung in Bayern (RIS) außerhalb von landschaftlichen Schutz- oder Vorbehaltsgebieten.

3.2 Regionalplanung

Wiesau liegt zentral im Landkreis Tirschenreuth in der Planungsregion 6. Nach dem Regionalplan der Region Oberpfalz Nord ist Wiesau als besonders zu entwickelndes Unterzentrum eingestuft und übernimmt somit Versorgungsfunktionen für einen größeren Nahbereich zur Deckung des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs mit Gütern und Dienstleistungen.

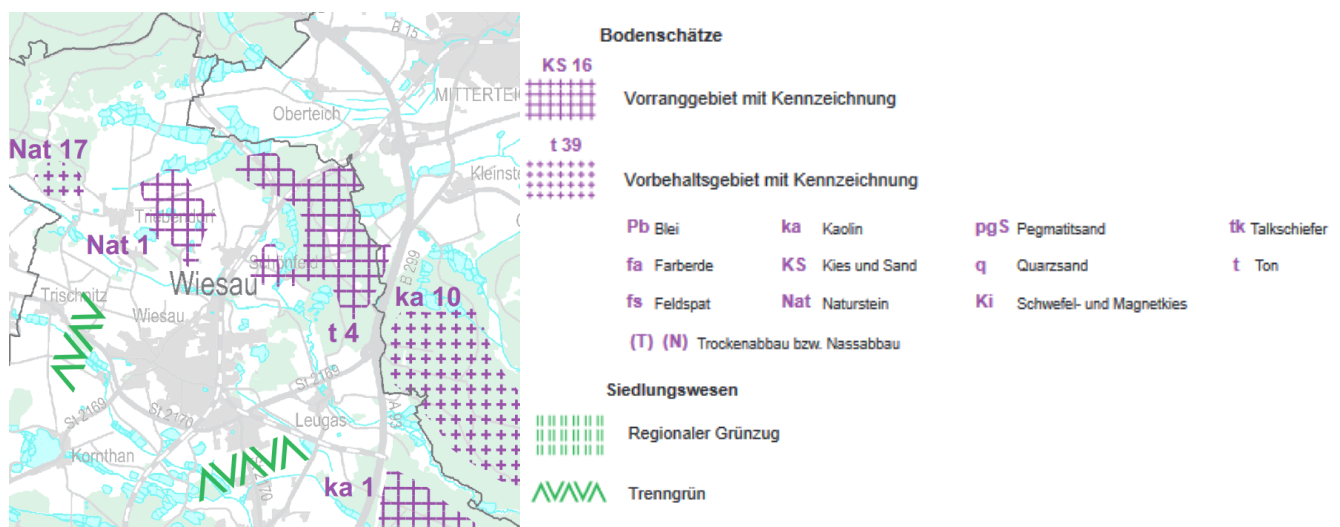
Die Gemeinde bildet zusammen mit dem Markt Falkenberg die Verwaltungsgemeinschaft Wiesau mit Sitz in Wiesau.

In der Marktgemeinde besteht ein Anschluss an die Bahnlinie Marktredwitz-Weiden, sowie an die Buslinien Tirschenreuth-Friedenfels, Wiesau-Waldsassen und Wiesau-Bärnau. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Tirschenreuth (in ca. 16 km Entfernung). Das nächstgelegene Oberzentrum ist Weiden (in ca. 34 km Entfernung).

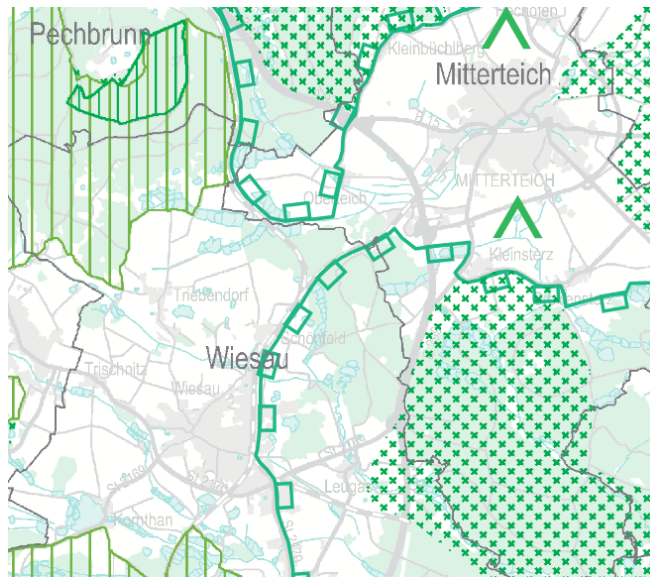


Regionalplan Region Oberpfalz Nord (Stand: Dezember 2009), Zielkarte 1: Raumstruktur

Die Planungsfläche liegt außerhalb von Regionalen Grünzügen und Landschaftlichen Vorbehaltsgebieten.



Regionalplan Region Oberpfalz Nord (Stand: Juni 2018), Zielkarte 2: Siedlung und Versorgung



a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

 Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

Vorgeschlagene Schutzgebiete

 Naturpark

Landschaftspflegerische Maßnahmen

 Flurdurchgrünung

Natur und Landschaft

 Naturschutzgebiet

 Landschaftsschutzgebiet

Regionalplan Region Oberpfalz Nord (Stand: Dezember 2009), Zielkarte 3: Landschaft und Erholung

4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

4.1 Erschließung und Infrastruktur

Die Parzellen werden direkt bzw. über eine Stichstraße mit Wendeanlage an die bestehende öffentliche Verkehrsfläche angebunden.

Die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge und die Müllentsorgung ist über die bestehenden Straßen sowie die festgesetzten Verkehrsflächen im vorliegenden Bebauungsplan gesichert. Sie verfügen über eine noch ausreichende Breite. Für den 3 - 3,5m breiten Gartenweg ist ein Teilausbau im östlichen Teil bis zur Baugebietszufahrt vorgesehen, da hier insbesondere auch bestehende, unterirdische Leitungen erneuert werden müssen. In diesem Zuge ist auch das Anlegen einer Ausweichstelle (trotz ungünstigen Geländebedingungen, mit Böschungssicherung) vorgesehen.

Es wäre auch alternativ eine Einbahnregelung grundsätzlich denkbar.

Im Zuge der Erschließung des Plangebietes, welche von der Gemeinde selbst vorgenommen wird, werden die Richtwerte zum barrierefreien Bauen, sofern sie durch die bestehende Topografie umsetzbar sind, beachtet.

4.1.1 Entwässerung

Die Entwässerung ist über die bestehenden Anlagen in den bestehenden Straßen möglich. Durch die Festsetzung eines gedrosselten Ablaufes für Niederschlagswasser aus den Bauparzellen ist die Funktionsfähigkeit der bestehenden Entwässerungsanlagen gesichert. Zum Schutz vor von außen zufließenden Oberflächenwassers wurde am Nordrand des Baugebiets eine Fläche für einen Entwässerungsgraben festgesetzt. Die Erschließungsplanung wird derzeit erstellt, die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes ist gesichert.

4.1.2 Weitere Sparten

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist über die bestehenden Netze des Marktes gesichert.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist von den bestehenden Straßen aus möglich.

4.1.3 Brand- und Katastrophenschutz

Zusätzliche Hydranten sind innerhalb des Geltungsbereiches möglich. Die Lage und Ausführung der Hydranten wird frühestmöglich mit dem Kreisbrandrat abgestimmt. Die Feuerwehr Wiesau ist entsprechend ausgestattet und ausgebildet, um den Brandschutz zu gewährleisten.

Vom Planungsbereich gehen keine wesentlichen brandschutztechnischen Risiken aus. Die Lagerung besonderer Gefahrenstoffe ist nicht vorgesehen.

4.2 Denkmalschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen gem. dem Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine Informationen über Boden- oder Baudenkmäler vor.

Auf die gesetzliche Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG wird an dieser Stelle hingewiesen.



Lage des Geltungsbereichs (orange); Bodendenkmäler in Umgebung (rot) (Quelle: BayernAtlas Plus)

Die denkmalgeschützte Kreuzbergkirche liegt ca. 5-15 m höher als das vorgesehene Baugebiet. Mit der festgesetzten, maximalen Gebäudehöhe von 10 m dürften keine erheblichen Auswirkungen auf das direkte Umfeld des Denkmals zu erwarten sein. Direkte kulturhistorisch wesentliche Blickbeziehungen bestehen nicht, das Umfeld der Kirche mit Friedhof ist durch die vorhandene Eingrünung ausreichend vom vorhandenen Baugebiet abgeschirmt.

4.3 Belange des Umweltschutzes (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Das Planungsgebiet wurde bisher vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Nördlich und westlich befinden sich landwirtschaftliche Nutzungen, östlich, südlich und südwestlich befinden sich wohnbaulich genutzte Flächen.

4.3.1 Schutzgut Mensch

Der Planungsbereich hat keine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende. Im direkten Umfeld des Geltungsbereiches bestehen keine Erholungseinrichtungen.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit zu erwarten.

4.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt

Die Planungsfläche wird bislang landwirtschaftlich genutzt. Gehölze liegen nur in geringem Umfang ohne Biotopcharakter vor. Anthropogene Einflüsse bestehen bereits durch die angrenzenden wohnbaulichen Nutzungen. Es sind somit keine erheblichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten.

Die Flächen lassen auf keine Flächen nach § 30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG schließen. Wertvolle Arten- und Lebensräume sind durch den zukünftigen Eingriff nicht betroffen.

Durch die zu erwartende Bebauung werden die vorhandenen Lebensräume vollständig verändert. Gegenüber den bisherigen landwirtschaftlich genutzten Flächen werden überbaute und versiegelte Flächen und Gartenflächen entstehen.

Aufgrund von Ausweichlebensräume im Umfeld des Planungsbereiches (Grünland-, Wald- und Gartenflächen) ist aber von keinen populationsgefährdeten Wirkungen auszugehen.

Aktuelle Vorkommen im Planungsbereich über geschützte Arten liegen dem Planverfasser derzeit nicht vor. In den Randzonen bestehen Wohnbebauung, Verkehrseinrichtungen und intensive landwirtschaftliche Nutzungen. Diese unmittelbare Nähe lässt auf ein eingeschränktes Artenspektrum schließen. Durch die festgesetzte Randeingrünung lassen sich die Auswirkungen auf die in geringem Umfang zu beseitigenden Gehölze kompensieren.

4.3.3 Schutzgut Boden und Fläche

Die Fläche des Planungsgebietes beträgt ca. 1,0 ha.

Die Flächen sind vollständig unversiegelt mit Dauerbewuchs - gegenwärtig Ackerflächen bzw. Grünland. Angaben über Vorbelastungen und Altlasten sind dem Verfasser nicht bekannt. Es wurde keine Bohrung/kein Aufschluss des Bodens vorgenommen.

Es erfolgt eine Teilversiegelung des Bodens durch Überbauung und befestigte Flächen innerhalb der bebaubaren Flächen und Stellplätze. Der versiegelte Boden wird seine bisherigen Funktionen (Speicher, Filter, Puffer, Lebensraum, Nutzung als Produktionsfläche etc.) verlieren. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich, da Boden naturgemäß standortgebunden ist. Angaben zu möglichen Altlasten oder Kampfmittelreste liegen dem Planverfasser nicht vor.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan kann eine geringere Teilversiegelung des Bodens gewährleistet werden. Bei Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen in offenen, belebten Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen nicht auszuschließen. Sofern dies im Rahmen der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen. Erhebliche Auswirkungen auf das Gesamtsystem im weiteren Umfeld sind nicht zu erwarten.

Auf die Bauzeit beschränkt sich das Risiko von Schadstoffeintrag durch Baumaschinen oder Unfallereignisse. Diese Tatsache spricht aber für jedes Vorhaben und ist daher grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten. Durch entsprechende Vorkehrungen wird es sich in der Regel bei derartigen Ereignissen um behebbare, reversible Auswirkungen auf das Schutzgut handeln.

4.3.4 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das nächstgelegene oberirdische Gewässer ist die Wiesau im Norden in einer Entfernung von ca. 600 m.

Das Plangebiet liegt außerhalb von dem Verfasser bekannten Wasserschutzgebieten.

Durch die geplanten Versiegelungen erhöhen sich der Wasserabfluss und die Wasserabflussspitzen aus dem Gebiet. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die Versiegelung verringert. Eine Beeinflussung des Boden-Wasserhaushalts durch Versiegelung und Verlust der Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen und eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung kann nicht ausgeschlossen werden. Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen (z.B. Rammen, Bohren) ergeben. Die Gefahr von erheblichen oder irreversiblen Auswirkungen ist bei Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik gering.

Nachteilige Folgen auf den Wasserhaushalt können durch Festsetzungen z.B. zu Pflanzbindungen und Mindestbegrünung minimiert werden. Auswirkungen auf die Vorfluter sind nicht zu erwarten.

Zum Schutz vor von außen zufließendem Oberflächenwasser, wird am Nordrand ein Graben festgesetzt. Die Niederschlagswasserbeseitigung im Baugebiet wird derzeit geplant und im weiteren Verfahren ergänzt.

4.3.5 Schutzgut Klima / Luft

Der Planungsbereich hat nur eine geringe klimatische Ausgleichsfunktion für Wiesau. Frisch- und Kaltluftproduktionsgebiete für den lokalklimatischen Ausgleich sind in der Umgebung reichlich vorhanden.

Vorbelastungen bestehen durch die vorhandenen Straßen und landwirtschaftlichen Nutzungen. Als mögliche Faktoren für eine Beeinflussung der Luftqualität im Untersuchungsgebiet kommen zum einen Verkehrsemissionen und zum anderen Emissionen der Bebauung (Heizung und Abluftanlagen/Kamine) sowie Emissionen durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung in Frage. Die Luftemissionen durch Verkehr, insbesondere NO und NO₂, werden sich durch das neue Baugebiet nicht wesentlich erhöhen.

Das Planungsgebiet besitzt als Kaltluftproduktionsfläche für die angrenzende Wohnbausiedlung nur eine geringe Bedeutung. Bestehende Frischluftentstehungsgebiete bleiben weitgehend erhalten.

Durch die zu erwartende Versiegelungen können sich zusätzliche Erwärmungen sowie Veränderungen der Flurwinde ergeben. Durch Schaffung von klimafördernden Strukturen (Pflanzbindungen) können die Eingriffe minimiert werden. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten.

4.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Wiesau, im Übergang zur freien Landschaft, in einer leicht Richtung Südosten exponierten Lage.

Umliiegend grenzen ansonsten landwirtschaftliche Flächen und Wohnbauflächen an. Die Planungsfläche ist von Nordwest nach Südost geneigt. Die Fläche weist eine geringe Fernwirkung Richtung Südosten auf. Ein Überschreiten der Höhenkuppe, die nördlich des Geltungsbereiches liegt, findet nicht statt. Der Geltungsbereich wird stets im Zusammenhang mit der Siedlung wahrgenommen. Grundsätzlich sind im weiten und nahen Umfeld unter anderem Wohngebäude, Kirchliche Einrichtungen, Straßen, Gehölze, Ackerflächen etc. bereits Bestandteil der Wahrnehmung.

Die Wahrnehmung des bisherigen Ortes und des derzeitigen Ortsrandes wird durch das Volumen und die Höhe der entstehenden baulichen Anlagen verändert. Es wird der bisherige Siedlungsrand am nördlichen Ortsrand von Wiesau erweitert. Der im Bebauungsplan zusätzlich durch Entwässerungsgraben und Flurweg festgesetzte Abstand der Baugrenze zum oberen Geltungsbereich verhindert einer Fernwirkung der Baukörper über den Geländekuppe im Norden hinweg. Ästhetische Verluste des Orts- und Landschaftsbildes können durch Festsetzungen zu Dachformen, Gebäudehöhen und Pflanzpflichten vermieden werden.

4.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Güter

Es liegen keine nennenswerten Auswirkungen durch den Bebauungsplan auf Kultur- oder sonstige Sachgüter, bei einer rechtzeitigen Sondierung und Meldung, vor. Grundsätzlich sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Eine mögliche Blickachse von der angrenzenden Kreuzbergkirche wird durch ein Feldgehölz versperrt, die Wirkung auf den Friedhof wird durch das abfallende Gelände und den Erhalt einer bestehenden Hecke gering gehalten. Weitere wesentliche und beachtenswerte Blickachse vom Plangebiet zu Baudenkmälern bestehen nicht.

Eine über die genannten Aspekte hinausgehende Beachtlichkeit ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen.

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist beispielsweise durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen möglich.

Genauere Angaben über mögliche Abfälle können nicht gemacht werden. Es ist mit haushaltsüblichen Abfallmengen zu rechnen, da es sich um ein Wohngebiet handelt.

Ein Landschaftsplan ist im Flächennutzungsplan integriert.

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt.

Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

Weitere Fachplanungen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutz-) sind nicht bekannt bzw. dem Planverfasser nicht bekannt.

4.4 Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind festgesetzt:

- Festsetzung einer Mindestbegrünung der privaten Flächen
- Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung Richtung Norden
- Beschränkungen von Gebäude- und Wandhöhen
- Vorgabe zu Dachform und Dachneigung
- Beschränkung der zulässigen Versiegelungen
- Beschränkung der zulässigen Aufschüttungen

4.5 Europäischer Gebietsschutz

Gebiete gemeinschaftlichen Interesses (FFH- oder Vogelschutzgebiete) sind nicht betroffen.

5. GRÜNORDNUNGSPLANUNG

5.1 Leitziele grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, die Planungsflächen hin zur freien Landschaft einzugrünen, Pflanzmaßnahmen zu ergänzen und eine Mindestdurchgrünung der Parzellen sicherzustellen.

Diese Festsetzungen gewährleisten zusammen mit den Festsetzungen zur Versiegelung eine Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 7a BauGB.

5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nicht anzuwenden.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB wird für die Planung kein Ausgleich erforderlich. Vermeidungsmaßnahmen sind unter Ziffer 4.4 genannt.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- Eine Rechtsverordnung, die nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG weitere Arten unter Schutz stellt, die entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG in vergleichbarer Weise zu prüfen wären, wurde bisher nicht erlassen. Weitere Arten werden deshalb nicht behandelt.

Zur Bauleitplanung ist keine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung durch einen Biologen vorgesehen.

Der saP müssen Arten nicht unterzogen werden, für die eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle). In einem ersten Schritt werden die Arten „abgeschichtet“, die aufgrund vorliegender Daten als nicht relevant für die weiteren Prüfschritte identifiziert werden können.

In einem zweiten Schritt wird durch eine Bestandsaufnahme bzw. Potenzialanalyse die einzelartenbezogene Bestandssituation im Wirkraum des Planungsbereiches erhoben. Hierzu werden die erhobenen Lebensstätten der jeweiligen lokalen Vorkommen der Arten mit der Reichweite der Vorhabenswirkungen überlagert.

Aufgrund der Lebensraumausstattung im Planungsbereich sind ausschließlich Vogelarten gem. der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten. Potentiell betroffene Arten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie die Gilde des Siedlungsbereiches und der feldgebundenen Arten.

Es ist generell anzunehmen, dass sich innerhalb des Geltungs- und Wirkungsbereiches auf den landwirtschaftlichen Flächen, in der angrenzenden Strauchhecke und den angrenzenden Grundstücken Vogelbrutplätze befinden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Siedlung ist aber mit weit verbreiteten, ungefährdeten Arten (z.B. Amsel, Rauch- und Mehlschwalbe, Haus- und Feldsperling, Stieglitz, Kohlmeise, Buntsprecht etc.) zu rechnen, d.h. sie werden aufgrund ihrer allgemeinen Verbreitung und Häufigkeit als "unempfindlich" eingestuft.

Ein Vorkommen der Feldlerche, als Vertreter der feldgebundenen Flur, ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Häusern im direkten Umfeld des Planungsbereiches auch nicht anzunehmen, da diese Arten zu solchen Sichthindernissen einen ausreichenden Abstand einhalten.

Bei der Realisierung der neuen Bauflächen mit Erschließung können aber dennoch bei einer worst-case-Betrachtung Brutplätze der feldgebundenen Arten oder zu mindestens ein Teil davon verloren gehen. Da in der Umgebung weitere vergleichbare (Brut-)Habitate (offene landwirtschaftliche Flächen) vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich der mögliche (temporäre) Verlust eines Brutplatzes nicht signifikant auf den Erhaltungszustand der lokalen Vogelpopulationen auswirkt. Letztendlich kann auch unterstellt werden, dass sich ein möglicher Brutplatzverlust durch die Umwidmung der Agrarfläche vermutlich in dem Schwankungsbereich bewegt, der durch die jährlich wechselnde Verteilung und Dichte der angebauten Feldfrüchte im Umfeld entsteht.

Baubedingte Tötungen von Individuen (v.a. Nestlingen) oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern können durch die Baufeldräumung bzw. Berücksichtigung der bundes- (§ 15 Abs. 5 BNatSchG: 1. März bis zum 30. September) und landesrechtlich (Art. 16 BayNatSchG) vorgeschriebenen Fristen für Eingriffe z.B. in Hecken vermieden werden.

Erhebliche Störungen von feldgebundenen Arten und der Siedlungsbereiche wären nur bei Baumaßnahmen oder bei Brutplätzen im direkten Anschluss an die künftige Bebauung (durch

die Nutzungseinflüsse) temporär denkbar. Eine Beeinträchtigung des vorhandenen, amtlich kartierten Biotops, ist durch die geplante Bebauung nicht auszuschließen. Im Wirkraum bestehen jedoch ausreichend Ausweichlebensräume in großer Zahl, sodass eine Verschlechterung des Erhaltungszustands unwahrscheinlich ist und Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind. Zudem ist zu beachten, dass der Planungsbereich bereits an eine Straße und Siedlungseinheiten angrenzt und einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt, so dass bereits anthropogene Einflüsse auf die Habitate wirken und folglich ein gewisser „Gewöhnungseffekt“ bereits vorhanden ist.

5.3.1 Zusammenfassendes Ergebnis

Der Umfang evtl. eintretender Verluste an Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Worst-Case-Annahme) verstößt nicht gegen die Schädigungsverbote i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, da die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wegen der allgemeinen Verfügbarkeit im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Sonstige Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu prognostizieren.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Bauleitplanung unter den genannten Voraussetzungen von Vermeidungsmaßnahmen nach derzeitigem Planungsstand nicht entgegen.

6. Quellenangaben

- **Regionalplan Region 6 Oberpfalz Nord**
- **Landesentwicklungsprogramm Bayern** vom 01.03.2018
- **Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft**, Leitfaden, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Jan. 2003
- **BayernAtlasPlus**, Geodaten online, Bayerische Vermessungsverwaltung
- **FIN-WEB Online-Viewer**, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz
- **Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung**, Bay. Landesamt für Steuern, 02/2009
- **Arten- und Biotopschutzprogramm Tirschenreuth**, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Stand 2003

7. Weitere Anlagen (Teil E)

Anlage 1 Berichtigung des Flächennutzungsplanes