

# Verbindlicher Bauleitplan

„Zwischen den Bahnlinien“

## 1. Änderung

### Begründung (Teil C)



#### **Markt Wiesau**

1. Bürgermeister Toni Dutz  
Marktplatz 1  
95676 Wiesau

#### **Planverfasser:**

DIPL. ING. FH BERNHARD BARTSCH

STADTPLANER SRL      LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

BERGSTRASSE 25  
93161 SINZING  
TEL 0941 463 709 - 0  
FAX 0941 463 709 - 22  
INFO@B-BARTSCH.DE

Verfahren nach §§ 3(1) und 4 (1) BauGB

**Fassung vom 02.05.2018**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION.....</b>	<b>4</b>
1.1	<b>Erforderlichkeit.....</b>	<b>4</b>
1.2	<b>Lage und Dimension des Änderungsgebiets.....</b>	<b>4</b>
1.3	<b>Landes- und Regionalplanung.....</b>	<b>4</b>
1.4	<b>Flächennutzungsplan .....</b>	<b>7</b>
1.5	<b>Inhalte und Bestandteile der Änderung mit Begründung .....</b>	<b>7</b>
1.6	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>8</b>
1.7	<b>Spezielle artenschutzrechtliche Belange .....</b>	<b>8</b>
1.8	<b>Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....</b>	<b>8</b>
<b>2.</b>	<b>GRÜNORDNUNG.....</b>	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
2.1	<b>Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation - Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung .....</b>	<b>9</b>
<b>3.</b>	<b>ANLAGE: UMWELTBERICHT - SCOPING .....</b>	<b>10</b>
3.1	<b>Einleitung.....</b>	<b>10</b>
3.1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes/Flächennutzungsplanes.....	10
3.1.2	Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen.....	10
3.1.3	Ziele des Landschaftsplans.....	10
3.1.4	Ziele von Schutzgebiete / des Biotopschutzes .....	10
3.2	<b>Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) .....</b>	<b>10</b>
3.2.1	Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit.....	10
3.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	11
3.2.3	Schutzgut Fläche und Boden .....	11
3.2.4	Schutzgut Wasser .....	11
3.2.5	Schutzgut Klima / Luft.....	11
3.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild .....	11
3.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	11
3.2.8	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität .....	11
3.2.9	NATURA2000-Gebiete .....	12
3.3	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung.....</b>	<b>12</b>
3.4	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung .....</b>	<b>12</b>
3.5	<b>Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen .....</b>	<b>12</b>
3.6	<b>Art und Menge erzeugter Abfällen und Abwasser, Beseitigung und Verwertung.....</b>	<b>12</b>
3.7	<b>Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung.....</b>	<b>12</b>
3.8	<b>Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen .....</b>	<b>12</b>
3.9	<b>Erhaltung bestmöglicher Luftqualität .....</b>	<b>12</b>
3.10	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen.....</b>	<b>12</b>
3.10.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	12
3.11	<b>Planungsalternativen.....</b>	<b>12</b>
3.12	<b>Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.....</b>	<b>13</b>

---

<b>3.13</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b> .....	<b>13</b>
3.13.1	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren.....	13
3.13.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen.....	13
3.13.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.....	13
<b>3.14</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>14</b>
<b>3.15</b>	<b>Quellenangaben</b> .....	<b>14</b>

# 1. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

## 1.1 Erforderlichkeit

Für den Geltungsbereich besteht ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1972. Dieser Bebauungsplan schaffte das Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet.

Der Bau der Staatsstraße 2169 im Jahr 1976 zerschneidet den ehemaligen Geltungsbereich und führt zu einer geänderten städtebaulichen Entwicklung.

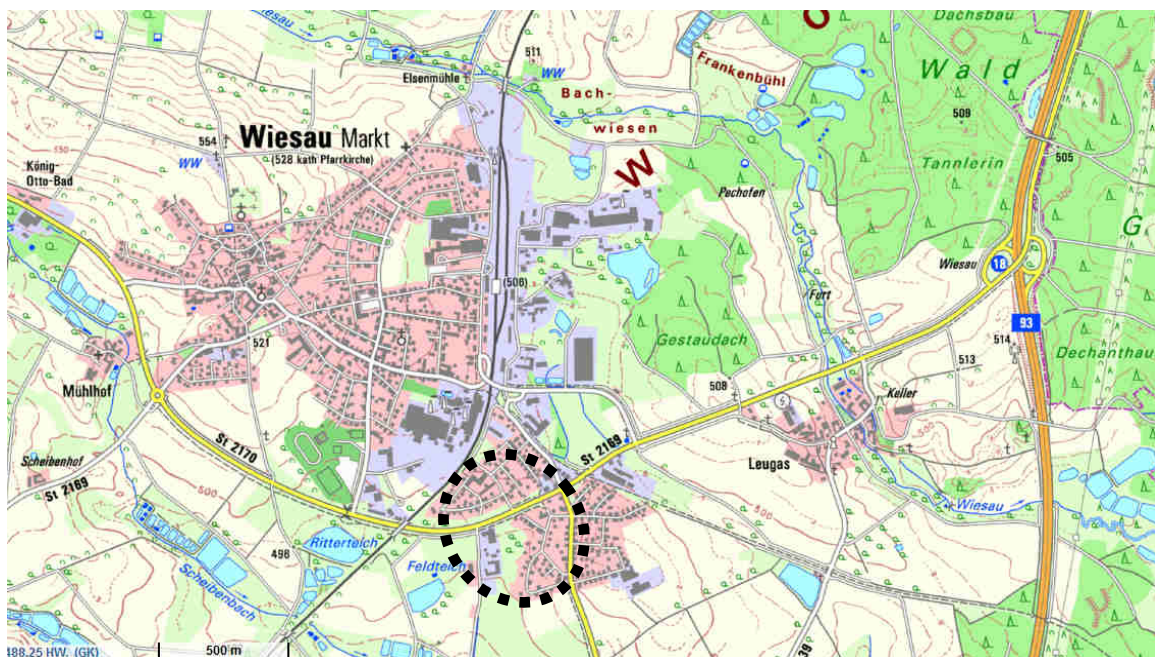
Da die bisherigen Festsetzungen nicht mehr den heutigen Anforderungen und tatsächlichen Nutzungen entsprechen, ist es notwendig den Bebauungsplan an die tatsächlichen Nutzungsbedürfnisse anzupassen.

Die vorliegende Änderung erfolgt für einen Teilbereich des bisher wirksamen Bebauungsplanes und schließt teilweise angrenzende Flurstücke mit ein. Für den Teilbereich des bisher wirksamen Bebauungsplans hebt die vorliegende Änderung die bisherigen Festsetzungen vollständig auf.

## 1.2 Lage und Dimension des Änderungsgebiets

Die Änderungsfläche liegt im südlichen Teil des Ortes Wiesau.

Die überwiegend wohnbaulich geprägte Planungsfläche grenzt im Nordwesten an die Bahnlinie, im Südwesten an gewerbliche Strukturen und im Süden an landwirtschaftliche Flächen. Teilflächen des Geltungsbereiches sind noch nicht bebaut.

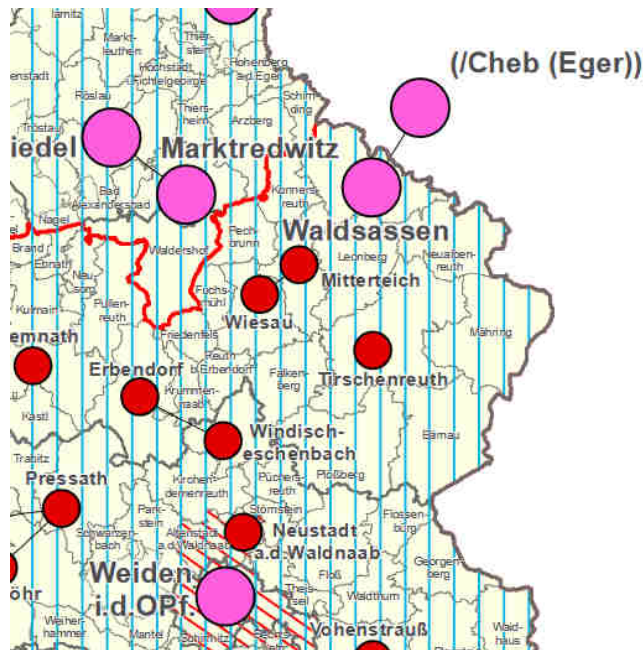


Lage der Änderungsfläche (Quelle: BayernAtlas Plus)

Der Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes umfasst ca. 12,51 ha. Der neue Geltungsbereich der vorliegenden Änderung umfasst ca. 9,48 ha

## 1.3 Landes- und Regionalplanung

Wiesau liegt zentral im Landkreis Tirschenreuth und nach dem Landesentwicklungsprogramm als Mittelzentrum im Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Verwaltungsmäßig gehört die Gemeinde zusammen mit dem Markt Falkenberg zur Verwaltungsgemeinschaft Wiesau mit Sitz in Wiesau.



Ausschnitt Anhang 2 Strukturkarte, Teilfortschreibung LEP 2017, o.M.

Zur Anpassung an die Ziele der Landesplanung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze zu beachten:

(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.

(G 1.1.1) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

(G 1.2.2) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G 1.2.2) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

(G 1.4.4) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

(G 2.2.5) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,

- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

(G 2.2.6) Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiter entwickeln können und
- sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern.

(G 5.1) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

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

Die im Bauleitplan festgesetzten Nutzungen unterstützen somit die Zielvorgaben der Landesplanung.

Ein Teil der Fläche liegt in einem vorgeschlagenen Schutzgebiet Naturpark Wiesauer Weiherplatte



Lage im vorgeschlagenen Schutzgebiet Naturpark (Quelle: Regionalplan Region Oberpfalz Nord, 2014, Zielkarte Landschaft und Erholung)

Der Regionalplan enthält im Kapitel B II, Siedlungswesen folgende zu beachtende, relevante **Ziele der Raumordnung**:

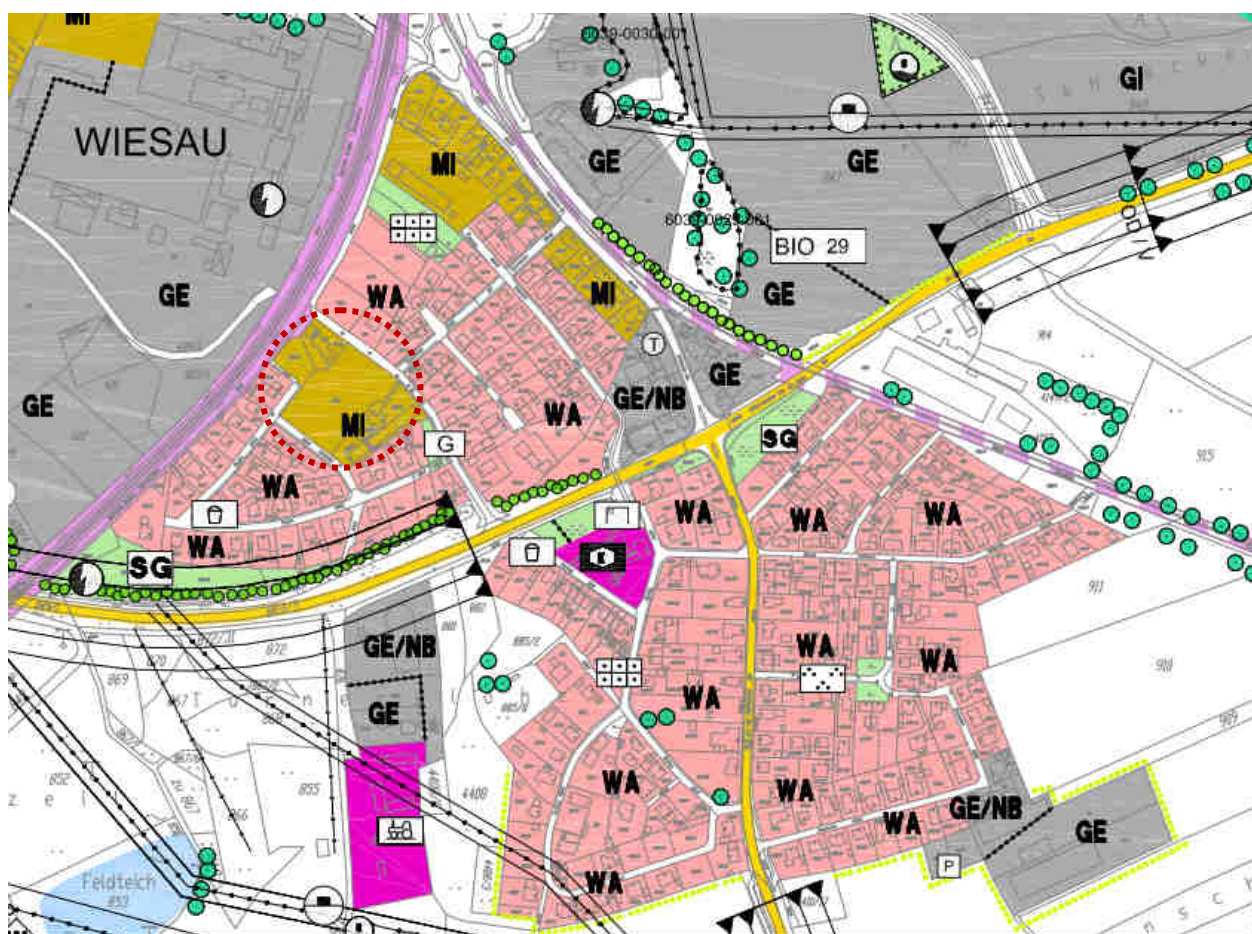
*Ziel 1.1: Die Siedlungsentwicklung soll in allen Teilräumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden.*

Ziel 1.11: In den abwanderungsgefährdeten Gebieten der Region, insbesondere im östlichen Landkreis Tirschenreuth, im östlichen Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab und im nordöstlichen Landkreis Schwandorf sowie in den Randgebieten zu den Truppenübungsplätzen Grafenwöhr und Hohenfels, soll auf eine Siedlungsentwicklung hingewirkt werden, die in besonderem Maße zur Auslastung der Infrastruktureinrichtungen beiträgt.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Zielvorgaben.

## 1.4 Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan Wiesau sind die Flächen des Änderungsbereichs als WA- und MI-Flächen dargestellt. In einem parallelen Änderungsverfahren soll das Mischgebiet im Westen (roter Kreis) aufgrund der tatsächlichen Nutzung in ein Allgemeines Wohngebiet geändert werden.



Flächennutzungsplan, 2006

## 1.5 Inhalte und Bestandteile der Änderung mit Begründung

Die vorliegende 1. Änderung umfasst große Teile des bisherigen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die erforderlichen Änderungen umfassen:

Für die **Art der baulichen Nutzung** erfolgt eine Änderung entsprechend der derzeitigen Nutzung. Hierbei ist es erforderlich, die zulässigen und gegebenenfalls ausnahmsweise zulässigen Nutzungen festzulegen. Der Geltungsbereich wird in zwei Teilflächen WA1 und WA2 unterteilt.

Das WA2 beinhaltet die Flurstücke des bestehenden Pflegeheims sowie die Flurnummer 909/3, die als Stellplatzfläche für das Pflegeheim genutzt wird. Des Weiteren ist es erforderlich das zulässige **Maß der baulichen Nutzung** festzusetzen. Im WA1 ist eine offene Bauweise festgesetzt, im WA2 eine abweichende (Gebäuelänge > 50 m). Die Vorbehaltsfläche „katholisches Pfarrzentrum“ wird in eine Gemeinbedarfsfläche „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ geändert. Da durch den Bau der Staatsstraße 2169 der vorgesehene Kinderspielplatz nicht realisiert werden konnte, wird die festgesetzte Grünfläche im Südwesten des Geltungsbereichs in eine Fläche „Kinderspielplatz“ geändert.

Die zulässige Grundflächenzahl wird nach § 17 BauNVO auf 0,4, die Zahl der Vollgeschosse im WA1 auf zwei und im WA2 auf drei festgesetzt. Im bisher wirksamen Bebauungsplan sind Baulinien definiert, diese entfallen in der Änderung, da sie aus städtebaulicher Sicht nicht mehr erforderlich sind. Die Baugrenzen wurden teilweise den städtebaulichen Erfordernissen angepasst. Da die Baufenster sehr eng gefasst sind, können Stellplätze und Garagen im WA1 künftig auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Im WA2 werden zu diesem Zweck Flächen für Stellplätze und Carports festgesetzt. Festsetzungen zu Dachfarben und -neigungen wurden ebenfalls angepasst, da die bisher geltenden Festsetzung sehr eng gefasst sind, was aus städtebaulicher Sicht im Planungsgebiet nicht erforderlich ist.

Die weiteren Festsetzungen des bisher wirksamen Bebauungsplans werden durch die vorliegende Änderung aufgehoben.

## **1.6 Immissionsschutz**

Die auf das Gebiet wirkenden Immissionen durch die angrenzende Bahnstrecke, die Staatsstraße und das Gewerbe im Nordwesten, werden im weiteren Verfahren behandelt.

## **1.7 Spezielle artenschutzrechtliche Belange**

Nach derzeitigen Kenntnisstand ergeben sich keine geänderten Aspekte gegenüber dem wirksamen Bebauungsplan. Gesonderte Untersuchungen sind nicht vorgesehen.

## **1.8 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**

Wesentlich geänderte Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten. Nordöstlich der Schönhaider Straße befinden sich die Biotopflächen „6039-1046-001: Feuchtfläche am Ostrand von Wiesau“ und „6039-0030-001: Feldgehölz am Ostrand der Stadt Wiesau“. Die Flächen befinden sich in ausreichender Entfernung zum Geltungsbereich und werden durch die Änderungen des Bebauungsplanes nicht in ihrer Funktion beeinträchtigt.





Biotopflächen rot markiert (Quelle: BayernAtlas plus)

Durch die Vergrößerung der Baufenster können zusätzliche Auswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt entstehen.

Die Änderung zur Art der baulichen Nutzung ermöglicht lediglich eine flexiblere Ausnutzung der Baugrundstücke. Die möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter ändern sich dadurch nicht erheblich.

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Es ergeben sich keine geänderten Aspekte.

## **2. Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation - Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

Mit der vorliegenden Änderung ergeben sich durch die geringfügigen Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung in geringem Maß neue oder geänderte Eingriffe.

Für das Gebiet WA 1 und die Gemeinbedarfsfläche waren nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB die Eingriffe bereits bisher zulässig, sodass kein Ausgleich erforderlich ist.

Für das Gebiet WA 2 besteht die Bebauung weitestgehend. Ersatzbauten nach den Festsetzungen und dem Maß der baulichen Nutzung des vorliegenden Bebauungsplanes wären auch nach dem Einfügegebot des § 34 BauGB zulässig, so dass zusätzliche Ausgleichfläche nicht erforderlich sind.

## **3. ANLAGE: UMWELTBERICHT - SCOPING**

### **3.1 Einleitung**

#### **3.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes/Flächennutzungsplanes**

##### Wesentliche Ziele

Ziel der vorliegenden Änderung ist es, das Maß der baulichen Nutzung an die aktuellen Bedürfnisse und städtebaulichen Erfordernisse anzupassen und eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Hierbei erfolgt eine geringfügige Änderung der Baugrenzen und die Anpassung der Dachfarben und -neigungen. Ergänzend erfolgt die Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl.

##### Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ändert sich in geringem Umfang. Der Bedarf an Grund und Boden ändert sich nicht. Die Gesamtfläche der vorliegenden Änderung umfasst ca. 9,48 ha.

#### **3.1.2 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen**

*erfolgt im weiteren Verfahren*

#### **3.1.3 Ziele des Landschaftsplans**

Änderungen an den Zielen des Landschaftsplanes für das Plangebiet erfolgen nicht.

#### **3.1.4 Ziele von Schutzgebiete / des Biotopschutzes**

Da das Gebiet nahezu vollständig bebaut ist, ergeben sich keine Änderung von Schutzgebieten.

### **3.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

Die derzeitige planungsrechtliche Situation ermöglicht innerhalb des Geltungsbereiches die Nutzung als allgemeines Wohngebiet und als Gemeinbedarfsfläche.

Im Wirkraum des Bebauungsplanes bestehen unterschiedliche Nutzungen, die weitgehend den zur Aufstellung des Ausgangsbauungsplanes ausgeübten Nutzungen entsprechen. Lediglich im Bereich WA2 entstand ein Pflegeheim. Direkt nordwestlich angrenzend befindet sich eine planfestgestellte Bahntrasse. Die planfestgestellte Staatsstraße 2169 durchschneidet den Geltungsbereich.

#### **3.2.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit**

Im Anschluss an den Geltungsbereich liegen südlich landwirtschaftliche Nutzflächen, südwestlich gewerblich genutzte Flächen, nördlich das Bahngelände und östlich grenzen weitere Wohngebiete an.

Angaben zu Erschütterungen, Geruchsbelastungen oder elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor.

Die vereinzelt vorhandenen unbebauten Flächen haben keine Funktion für die Naherholung.

Lärmemissionen gehen von der bestehenden Bahnlinie, der Staatsstraße sowie dem nächstgelegenen Gewerbebetrieb aus.

### 3.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan ergeben sich keine weitergehenden Aspekte.

### 3.2.3 Schutzgut Fläche und Boden

Die Grundstücke des Geltungsbereichs sind nahezu vollständig bebaut. Um den Flächenverbrauch im Außenbereich zu reduzieren, soll durch die Änderung eine angemessene Nachverdichtung ermöglicht werden.

Angaben über Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen, Schadstoffbelastungen liegen nicht vor.

Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan ergeben sich keine weitergehenden Aspekte.

### 3.2.4 Schutzgut Wasser

Im Bereich des Plangebiets sind keine Gewässer vorhanden. Angaben über den Grundwasserstand liegen dem Planverfasser nicht vor.

### 3.2.5 Schutzgut Klima / Luft

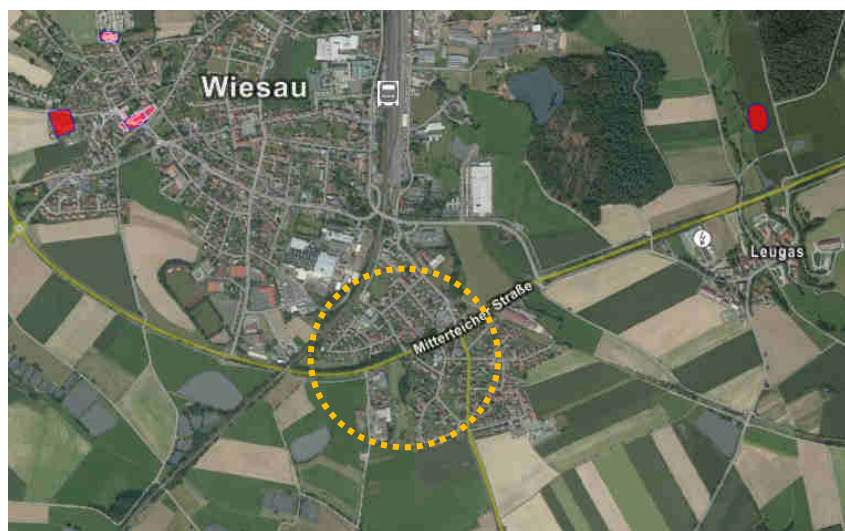
Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft die Bahntrasse an die im Norden größere Gewerbebetriebe angrenzen. Durch das Plangebiet verläuft die Staatsstraße 2169.

### 3.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Plangebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut wodurch sich nahezu keinerlei Änderungen des Landschafts- und Ortsbildes ergeben.

### 3.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die nächsten Boden- und Kulturdenkmäler befinden sich in über 1,2 km Entfernung wodurch sie durch das Plangebiet nicht beeinflusst werden.



Denkmalflächen rot markiert, Plangebiet orange markiert (Quelle: BayernAtlas plus)

### 3.2.8 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt.

Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

### **3.2.9 NATURA2000-Gebiete**

Die nächstgelegenen Gebiete liegen außerhalb des Wirkungsbereiches.

### **3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, keine Bebauungsplanänderung) bliebe die bestehende planungsrechtliche Situation unverändert da weite Teile nach § 34 BauGB als im Zusammenhang bebaute Ortsteile einzustufen wären.

Die bisher ungenutzten Flächen könnten, soweit durch die bisherigen Festsetzungen abgedeckt, überbaut werden.

### **3.4 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung**

*erfolgt im weiteren Verfahren*

### **3.5 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen**

Es ergeben sich gegenüber den bisherigen Festsetzungen keine geänderten Aspekte.

### **3.6 Art und Menge erzeugter Abfällen und Abwasser, Beseitigung und Verwertung**

Es ergeben sich gegenüber den bisherigen Festsetzungen keine geänderten Aspekte.

### **3.7 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung**

Es ergeben sich gegenüber den bisherigen Festsetzungen keine geänderten Aspekte.

### **3.8 Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen**

*erfolgt im weiteren Verfahren*

### **3.9 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität**

*erfolgt im weiteren Verfahren*

### **3.10 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen**

#### **3.10.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan ergeben sich keine geänderten Aspekte.

### **3.11 Planungsalternativen**

Als städtebauliche Alternative ergebe sich die Aufhebung des Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Vorhaben würde sich dann nach dem Einfüegebot des § 34 BauGB richten. Es erge-

ben sich keine wesentlich geänderten Auswirkungen. Eine dichtere Bebauung, als durch die 1. Änderung vorgesehen, wäre dann jedoch nicht ausgeschlossen.

Als weitere Alternative wurde ein einfacher Bebauungsplan mit reduzierten Festsetzungen diskutiert. Dabei ergeben sich insbesondere beim Verzicht auf Baugrenzen jedoch erhebliche, zusätzliche Eingriffsmöglichkeiten.

Für den Planbereich WA 2 wurde die Festlegung eines Mischgebiets diskutiert. Die derzeitige Nutzung entspricht jedoch lediglich einer wohnartigen Nutzung mit Anlagen für soziale Einrichtungen, wie sie im allgemeinen Wohngebiet regelmäßig zulässig sind. Die ehemals gewerblichen Nutzungen bestehen nicht mehr. Aufgrund des vorhandenen, städtebaulichen Umfelds wäre die Weiterentwicklung in ein Mischgebiet konfliktrichtig und mit möglicherweise zusätzlichen Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter verbunden.

Der Verzicht auf die Bebauungsplanänderung würde nicht dem vorhandenen Bestand entsprechen und ist städtebaulich nicht sinnvoll.

### **3.12 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind**

Störfallbetriebe im Wirkungsbereich des Bebauungsplanes sind dem Planverfasser nicht bekannt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ausgeschlossen, dass Betriebe nach der sogenannten Seveso-III-Richtlinie im Geltungsbereich zulässig werden.

### **3.13 Zusätzliche Angaben**

#### **3.13.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren**

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung nach Anlage 1 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Geringfügige oder nicht erhebliche Auswirkungen werden nach den gesetzlichen Vorgaben nicht behandelt.

**Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse werden die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und die von der Planung betroffenen Behörden im Rahmen der vorgezogenen Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB) informiert und um ihre fachliche Einschätzung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB (Scoping) gebeten.**

Zur Ermittlung des derzeitigen Zustands erfolgte die Auswertung des bisher wirksamen Bebauungsplanes sowie eine Ortsbegehung.

#### **3.13.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen**

Keine wesentlichen Schwierigkeiten derzeit bekannt

#### **3.13.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt**

*erfolgt im weiteren Verfahren*

<b>Schutzgut</b>	<b>Erhebliche Auswirkungen</b>	<b>Vorgesehene Überwachung der erheblichen Auswirkungen</b>
<b>Mensch</b>		
<b>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</b>		
<b>Fläche, Boden</b>		
<b>Wasser</b>		
<b>Klima/Luft</b>		
<b>Landschafts- und Ortsbild</b>		
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>		

### **3.14 Zusammenfassung**

*erfolgt im weiteren Verfahren*

### **3.15 Quellenangaben**

**Gassner/Winkelbrand (2005)**, UVP - rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltverträglichkeitsprüfung

**Arno Bunzel (2005)**, DIFU Arbeitshilfe Umweltprüfung in der Bauleitplanung