

Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

„Fachmärkte am Festplatz“

Begründung (Teil D)



Markt Wiesau
Erster Bürgermeister Toni Dutz
Marktplatz 1
95676 Wiesau

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: 02.03.2021

Inhalt

1	Ausgangssituation	4
1.1	Lage und Dimension.....	4
1.1.1	Nutzungen.....	5
1.1.2	Verkehrliche Erschließung	5
1.1.3	Orts- und Landschaftsbild.....	5
1.1.4	Naturhaushalt.....	5
1.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	6
2	Ziel und Zweck der Planung	6
2.1	Planungsanlass.....	6
2.2	Bedarfsdarlegung.....	7
2.3	Planungsalternativen	8
3	Ziele der Raumordnung	9
3.1	Landesentwicklungsprogramm.....	9
3.2	Regionalplan.....	12
4	Konzeption und Gestaltungsvorschriften	14
5	Wesentliche Auswirkungen.....	16
5.1	Erschließung, Versorgungseinrichtung und Infrastruktur	17
5.1.1	Erschließung.....	17
5.1.2	Abwasserbeseitigung; Niederschlagswasserbewirtschaftung.....	18
5.2	Immissionsschutz	18
5.3	Denkmalschutz.....	18
5.4	Belange des Umweltschutzes (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	18
5.5	Europäischer Gebietsschutz.....	18
6	Grünordnungsplanung.....	18
6.1	Leitziele grünordnerische Festsetzungen.....	18
6.2	Städtebaurechtliche Eingriffsregelung	19
6.2.1	Bedeutung für den Naturhaushalt	19
6.2.2	Wirkung der städtebaulichen Planung.....	20
6.2.3	Vermeidungs-Minimierungsmaßnahmen.....	20
6.2.4	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz.....	20
6.3	Artenschutzrechtliche Belange.....	23
7	UMWELTBERICHT - ANLAGE	24
7.1	Einleitung.....	24
7.1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	24
7.1.2	Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen	24

7.1.3	Ziele des Landschaftsplans.....	25
7.1.4	Ziele sonstiger Fachgesetze / Fachpläne.....	25
7.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario).....	25
7.2.1	Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit.....	25
7.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	25
7.2.3	Schutzgut Fläche und Boden.....	26
7.2.4	Schutzgut Wasser.....	26
7.2.5	Schutzgut Klima / Luft	27
7.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	27
7.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	27
7.2.8	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	28
7.2.9	NATURA2000-Gebiete.....	28
7.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung.....	28
7.4	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung.....	28
7.4.1	Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit.....	28
7.4.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	28
7.4.3	Schutzgut Fläche und Boden.....	28
7.4.4	Schutzgut Wasser.....	29
7.4.5	Schutzgut Klima / Luft	29
7.4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	29
7.4.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	29
7.4.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	29
7.5	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen.....	29
7.6	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung	29
7.7	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	29
7.8	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen.....	29
7.8.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	29
7.8.2	Maßnahmen zur Kompensation	30
7.9	Planungsalternativen	30
7.10	Zusätzliche Angaben	30
7.10.1	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren.....	30
7.10.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen.....	30
7.10.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	31
7.11	Zusammenfassung	31

1 Ausgangssituation

1.1 Lage und Dimension

Die Planungsfläche liegt im südlichen Teil des Ortes Wiesau.

Wiesau ist eine Marktgemeinde im Oberpfälzer Landkreis Tirschenreuth.

Östlich des Geltungsbereichs befindet sich der Gewerbepark Egerstraße, südlich verläuft die Staatsstraße 2169. Im Norden und Westen wird das Planungsgebiet vom Sportgelände der SpVgg Wiesau eingegrenzt.

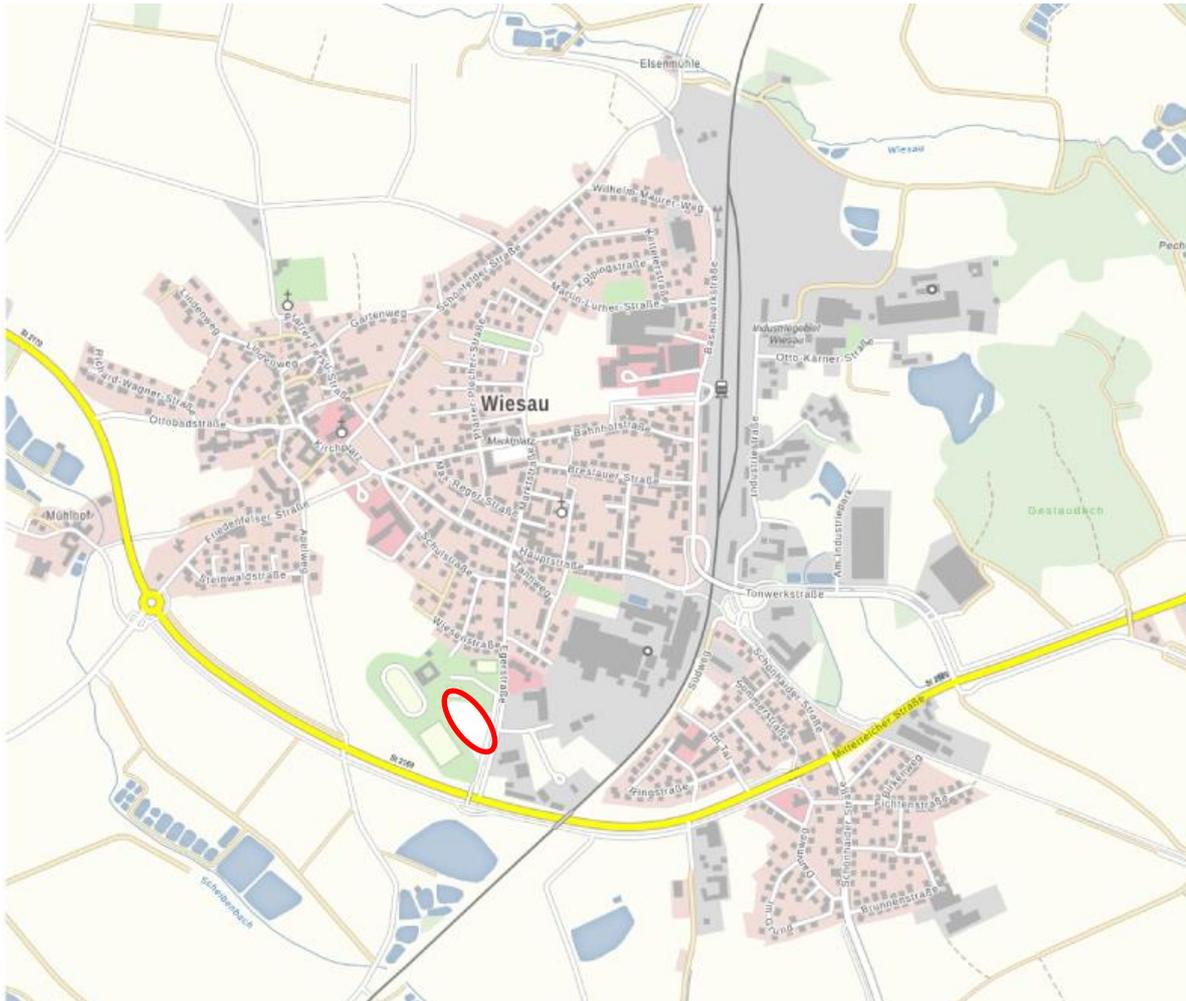


Abb.: Lageplan mit vorhandener Siedlungsstruktur, Quelle BayernAtlasPlus

1.1.1 Nutzungen

Das Plangebiet umfasst ca. 1,3 ha und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Fläche in m ²	Anteil an Gesamtfläche
Sondergebiet Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel (neu)	4.427	34 %
Gewerbegebiet (neu)	4.890	37 %
Öffentliche Verkehrsflächen (Bestand)	2.342	18 %
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fußweg/ Radweg (Bestand)	716	5,5 %
Spielplatz (Bestand)	715	5,5 %
Gesamt	13.090 m²	100 %

Derzeit wird die Fläche als geschotterter Festplatz und Wohnmobilstellplatz genutzt.

1.1.2 Verkehrliche Erschließung

Der Planstandort wird über die Egerstraße verkehrstechnisch angebunden. In gut 300 m Entfernung befindet sich in der Egerstraße eine Bushaltestelle.

Der Ort Wiesau verfügt zudem über einen Haltepunkt der Deutschen Bahn AG.

Direkt entlang des Planungsgebiets befinden sich der Wanderweg „Südweg“, so wie der Fernradwanderweg „Steinwald-Radweg“, welche beide im Süden parallel zur Staatsstraße laufen.

Die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge und die Müllentsorgung ist über die bestehenden Straßen sowie die festgesetzten Verkehrsflächen im vorliegenden Bebauungsplan gesichert. Sie verfügen über eine ausreichende Breite. Der Markt Wiesau hat sich zudem die Grunddienstbarkeit unterhalb des Spielplatzes im Geltungsbereich gesichert, um auch künftig die Befahrbarkeit des Grundstücks mit der Flurnummer 601/1 von Süden her sicherstellen zu können.

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.

1.1.3 Orts- und Landschaftsbild

Die Planungsfläche schließt im Norden und Westen an das Sportgelände der SpVgg Wiesau an. Hinter der angrenzenden Egerstraße liegt das gleichnamige Gewerbegebiet Egerstraße. Südlich grenzen die Staatsstraße sowie dahinter landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das Planungsgebiet ist eben. Als Schotterfläche befindet sich die Planungsfläche weitgehend nicht in naturnahem Zustand.

1.1.4 Naturhaushalt

Derzeit wird die Fläche als geschotterter Festplatz und Wohnmobilstellplatz genutzt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des großflächigen Naturparks Steinwald. Der Abenteuerspielplatz und das angrenzende Sportgelände sind von einigen Baumreihen eingegrünt. Weiter südlich liegen größtenteils landwirtschaftlich genutzte Flächen. Vereinzelt sind hier Biotope, wie die Röhricht- und Feuchtgebüsche entlang des Ritterteichs, zu finden.

1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Marktes Wiesau. Die Teilflächen sind im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Wiesau, in der Fassung vom 28.06.2006, als Flächen für den Gemeinbedarf (Volksfestplatz) dargestellt.

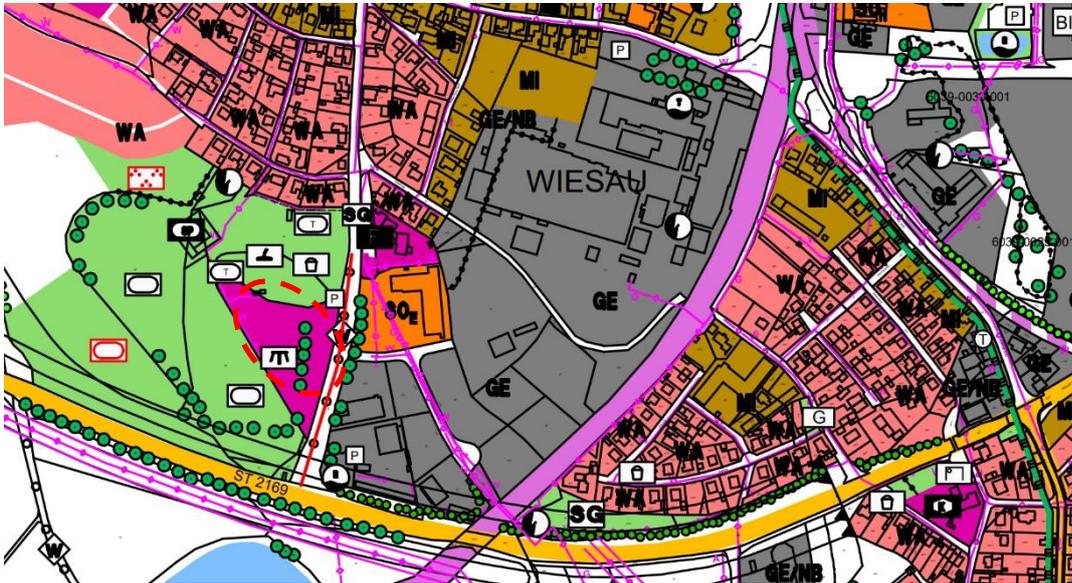


Abb.: FNP Wiesau i. d. Fassung vom 28.06.2006

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

Für die Fläche besteht derzeit kein Bebauungsplan.

2 Ziel und Zweck der Planung

2.1 Planungsanlass

In den vergangenen Jahren entstand innerhalb des Ortes Wiesau durch den Brand im ehemaligen Rewe-Marktes an der Egerstraße (zwischenzeitlich saniert und wiedereröffnet) ein erhebliches Defizit bei der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Die temporäre Nutzung eines ehemaligen Einkaufsmarktes am Marktplatz inmitten von Wiesau war eine Übergangslösung, die zukünftig nicht mehr als Lebensmittelmarkt weiterbetrieben wird. Mit der Neueröffnung des Rewe-Marktes an der Egerstraße gegenüber dem Plangebiet konnte die Grundversorgung durch einen Vollsortimenter im Bereich Lebensmittel wieder sichergestellt werden.

Für den Sortimentsbereich Drogerieartikel besteht weiterhin für das Mittelzentrum kein ausreichendes Angebot.

Mit der nun vorliegenden Option, am Nahversorgungszentrum Egerstraße einen ergänzenden Lebensmitteldiscounter in Verbindung mit einem Drogeriemarkt anzusiedeln, kann dieses Versorgungsdefizit behoben werden.

Die Marktgemeinde Wiesau hat deshalb beschlossen, die bisher als Schotterfläche nur temporär als Festplatz genutzte Fläche an städtebaulich und verkehrstechnisch günstiger Stelle als Fachmarktzentrum zu entwickeln und zu realisieren.

Das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der konkreten Projektanfrage.

Mit der Teilfortschreibung des LEP Bayern (Stand März 2018), sind Einzelhandelsgroßprojekte mit einer Verkaufsfläche bis 1.200 m², die überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden landesplanerisch zulässig.

Die Erreichbarkeit des Standorts ist sowohl für den motorisierten, als auch für den fußläufigen Verkehr gegeben. Durch die Konzentration der Nahversorgung am bisherigen Nahversorgungszentrum der Egerstraße kann die Funktion dieses Zentrums optimiert werden.

Für den Standort spricht städtebaulich auch die Zielvorstellung im aktuellen Flächennutzungsplan der nordwestlich der Planungsfläche allgemeine Wohngebiete darstellt.

Aufgrund des eingeschränkten Einzelhandelsangebotes für Güter des täglichen Bedarfs und des erweiterten Bedarfs am Ort Wiesau entspricht die Entwicklung eines kleineren Fachmarktzentrum dem Ziel, ein für das Mittelzentrum adäquates Versorgungsangebot zu entwickeln und dauerhaft zu sichern.

Zweck der Bauleitplanung ist es, auf den bisher im Außenbereich gelegenen Flächen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Entwicklung zu schaffen. Daraus ergibt sich die Erforderlichkeit zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB.

2.2 Bedarfsdarlegung

Für die Entwicklung der Gewerbe- und Sondergebietsfläche liegt der Gemeinde eine konkrete Projektplanung für ein Fachmarktzentrum vor. Der Bedarf ist somit durch die konkrete Projektplanung nachgewiesen.

Im Einzelhandelsentwicklungskonzept¹ wurde bereits im Jahr 2012 die Verkaufsflächendichte in Wiesau als unterdurchschnittlich im Vergleich von Kommunen ähnlicher Größe bewertet.

Mit der Erneuerung des bisherigen Rewe-Marktes sind die bisher zugeordneten Fachmärkte entfallen. Durch den Wegfall des ehemaligen Schleckermarktes sind außer dem Lebensmittelbereich derzeit kaum Einzelhandelsbetriebe mit nennenswerter Verkaufsfläche vorhanden. Zudem ist seit der Erstellung des Einzelhandelskonzepts auch der bisher bestehende Netto-Markt entfallen.

Das Lebensmittelsortiment wird derzeit durch einen einzigen Vollsortimenter abgedeckt. Die für einen Ort in der Größe von Wiesau üblicherweise zu erwartenden, ergänzenden Lebensmittel-discounter fehlen bisher. Zudem besteht ein durch das Einzelhandelskonzept bestätigtes Defizit im Bereich der Drogerieartikel. Das Einzelhandelskonzept bestätigte dem Markt Wiesau eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung sowie Defizite in qualitativer Hinsicht.

Der im Einzelhandelskonzept kleinräumig abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich um den Marktplatz in Wiesau hat durch den Wegfall des Netto-Marktes, des Schleckermarktes und die zukünftige Aufgabe der ersatzweisen REWE-Nutzung seinen frequenzbringenden Magnetbetrieb verloren.

Trotz städtebaulich zentraler Lage besteht die Befürchtung, dass die noch vorhandenen, kleineren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe einen funktionsfähigen zentralen Versorgungsbereich dauerhaft kaum mehr gewährleisten können. Die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches durch die Neuentwicklung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes mit ergänzenden Magnetbetrieben konnte aufgrund des fehlenden Flächen- bzw. Verkaufsflächenangebots der vorhandenen Immobilien leider nicht realisiert werden.

Der vom Marktgemeinderat ehemals beschlossene zentrale Versorgungsbereich wurde aufgrund des feststellbaren Funktionsverlustes zwischenzeitlich auch per Beschluss aufgehoben.

Die Potenzialanalyse des Einzelhandelskonzepts berechnet ein Potenzial für einen Vollsortimenter in der Größenordnung von 1.200-1.500 m² Verkaufsfläche (durch den Neubau des Rewe-Marktes erfüllt) sowie eines ergänzenden Lebensmitteldiscounter mit 800-1.100 m² Verkaufsfläche. Dieses Potenzial kann im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erfüllt werden.

¹ I q-Projektgesellschaft (2012): Einzelhandelskonzeptmarkt Wiesau, Endbericht

Für den ergänzenden Sortimentsbereich der Drogerieartikel besteht durch den Wegfall des ehemaligen Schlecker-Marktes seit längerem ein erhebliches Versorgungsdefizit. Dieses Defizit kann regelmäßig durch einen Vollsortimenter nicht vollständig ausgeglichen werden.

Insofern besteht auch hier erheblicher Bedarf, der durch die vorliegende Bauleitplanung gedeckt werden kann.

Durch die in den vergangenen Jahren festzustellenden Konzentrationsprozesse bei Drogeriefachmärkten sowie das bei den Kunden verankerte Kopplungsverhalten mit dem Lebensmitteleinzelhandel ist eine zukunftsfeste Entwicklung in räumlicher Nähe zum Nahversorgungszentrum für den Lebensmittelbereich sinnvoll.

Der vorliegende Bauleitplan ist erforderlich, um die Versorgungslücken zu schließen und entsprechend der zwischenzeitlich geänderten, zentralörtlichen Einstufung der Marktgemeinde ein adäquates Angebot auf Grundlage der eigenen Entwicklungsvorstellungen der Marktgemeinde zu erreichen. Hierbei ist es durchaus erwünscht und auch Ziel der Marktgemeinde, durch die Entwicklung eines Fachmarktzentrums über die Güter des täglichen Bedarfs hinaus ergänzende, kleinere Fachmärkte zuzulassen, ohne dabei das landesplanerische Agglomerationsverbot zu verletzen.

Insofern erscheint die Entwicklung eines Lebensmitteldiscounter, ergänzt durch einen Drogeriefachmarkt sowie maximal einen weiteren Einzelhandelsbetrieb bedarfsgerecht und zielführend.

2.3 Planungsalternativen

Städtebaulich wünschenswert wäre eine alternative Entwicklung des Fachmarktzentrums im Bereich des ehemaligen zentralen Versorgungsbereiches oder direkt anschließend daran.

Am Marktplatz in Wiesau stehen für eine zeitgemäße Entwicklung hierfür keine ausreichend großen Immobilien zur Verfügung. Direkt nördlich angrenzend an den Marktplatz sind in bestehenden Bebauungsplänen keine ausreichenden Flächen verfügbar. Denkbar wäre lediglich die Entwicklung eines Fachmarktzentrums östlich der Alfons-Goppel-Straße. Mit dieser Alternative würde der ortsgestalterische markante Marktplatz nicht weiter gestärkt. Vielmehr wäre eine städtebauliche Neuentwicklung weg von der historischen Ortsmitte zu befürchten. Die fehlende Flächenverfügbarkeit steht dieser Alternative zu dem entgegen.

Weitere Alternativen entlang der Bahnhofstraße in Form von ungenutzten Flächen, Brachflächen oder minder genutzten Immobilien stehen nicht zur Verfügung.

Eine Entwicklung im Bereich des neu zu strukturierten Bahnhofsumfeldes kommt kaum infrage, da gegenüber der vorliegenden Bauleitplanung hier kein besser städtebaulich integrierter Standort entwickelt werden könnte. Zudem würde diese Alternative weitere Wege zu den überwiegend wohnbaulich genutzten Flächen mit sich bringen.

Als bisher unbebaute Flächen kämen für die Entwicklung eines Fachmarktzentrums Bereiche zwischen der Grund- und Mittelschule, der Friedenfelser Straße und dem Apelpfad grundsätzlich infrage.

In diesem Bereich liegt der städtebaulichen Entwicklungsschwerpunkt jedoch auf Wohnbauentwicklung sowie die Möglichkeit, die Gemeinbedarfsnutzungen des Schulzentrums zu erweitern. Die verkehrstechnische Anbindung wäre bei dieser Alternative weit weniger optimal als eine Entwicklung im zentralen Versorgungsbereich oder im Versorgungszentrum der Egerstraße.

Die bisher unbebaute Fläche östlich der Andreas-Thoma-Straße ist für die Entwicklung eines Fachmarktzentrums zu klein.

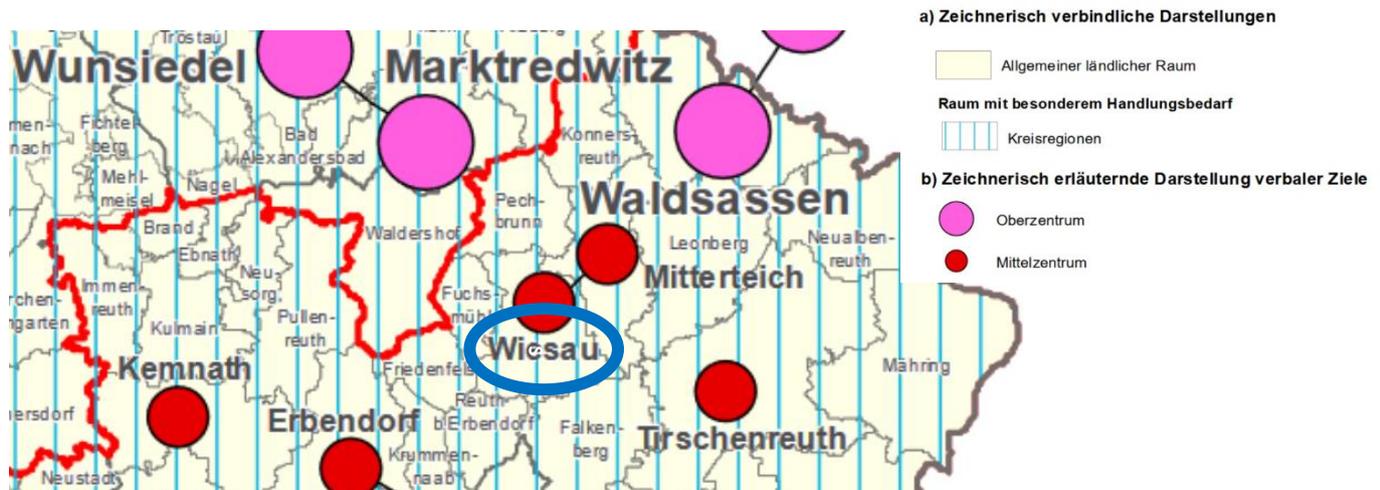
Weitere Standortalternativen entlang der Egerstraße bestünden grundsätzlich im Bereich des Gewerbegebiets Egerstraße. Die verkehrstechnische Erschließung über die Stichstraße Gewerbepark Egerstraße wäre jedoch weniger optimal als die Entwicklung des vorgesehenen Standorts direkt an der Egerstraße.

Die Alternative, den gesamten Planungsbereich als Sondergebiet zu entwickeln, wird nicht weiterverfolgt, da die den Lebensmittelmarkt ergänzenden Betriebe nur als landesplanerisch kleinflächige Betriebe entstehen sollen.

3 Ziele der Raumordnung

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Nach Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern liegt der Markt Wiesau im allgemeinen ländlichen Raum.



Zu beachtende, überfachliche und fachliche Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sind:

> 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

Ziel: 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.

Grundsatz: 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.

Das städtebauliche **Anbindegebot** ist erfüllt, die Fläche liegt im Anschluss an ein vorhandenes Gewerbegebiet.

> 5.3 Einzelhandelsgroßprojekte

> 5.3.1 Lage im Raum

Ziel: Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,

Wiesau ist als Mittelzentrum zentraler Ort.

Mit der Festsetzung einer Verkaufsfläche des entsprechenden Sortiments im Sondergebiet von 1.200 m² entspricht die Planung diesem Ziel.

Das ergänzende Gewerbegebiet im räumlich funktionellen Zusammenhang soll in Einzel Landesbetrieb im Sondergebiet ergänzen. Aufgrund der Flächengröße sowie der vorliegenden Projektplanung ist nicht davon auszugehen, dass mehr als zwei Einzelhandelsbetriebe mit nennenswerter Verkaufsflächengröße entstehen werden.

Die Festsetzung des ergänzenden Gewerbegebiets erfolgt unter dem städtebaulichen Ziel, neben Einzelhandelsnutzungen auch weitere, ergänzende Dienstleister am vorgesehenen Standort eines kleinen Fachmarktzentrums zuzulassen.

Die ergänzend im Planungsgebiet möglichen, nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebe sind durch die landesplanerischen Zielvorgaben nicht berührt. Eine landesplanerisch unzulässige Agglomeration ist nicht zu erwarten.

> 5.3.2 Lage in der Gemeinde

Ziel: Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

Die Planungsfläche befindet sich angrenzend an einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen.

Direkt an die Planungsfläche angrenzend befindet sich östlich ein entlang der Egerstraße bebauten Gewerbegebiet mit ergänzendem Sondergebiet. Nördlich angrenzend befinden sich bauliche Freizeitanlagen sowie direkt angrenzend Wohngebiete östlich und westlich der Egerstraße. Südwestlich angrenzend befinden sich bauliche Anlagen des Sportvereins:



Städtebauliche Lage, aus: BayernAtlasPlus

Bei der Auswahl der Planungsfläche wurden alternative Potentialflächen überprüft sowie kommunale Entwicklungs- und Planungsziele berücksichtigt. Entsprechend den Darlegungen unter Ziffer 2.3 bestehen keine besseren, städtebaulich integrierten Planungsalternativen.

Bei der Bewertung der städtebaulichen Integration wurde zudem folgende Begründung des landesplanerischen Ziels im derzeit aktuellen LEP einbezogen:

Die städtebauliche Integration von Einzelhandelsgroßprojekten dient einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

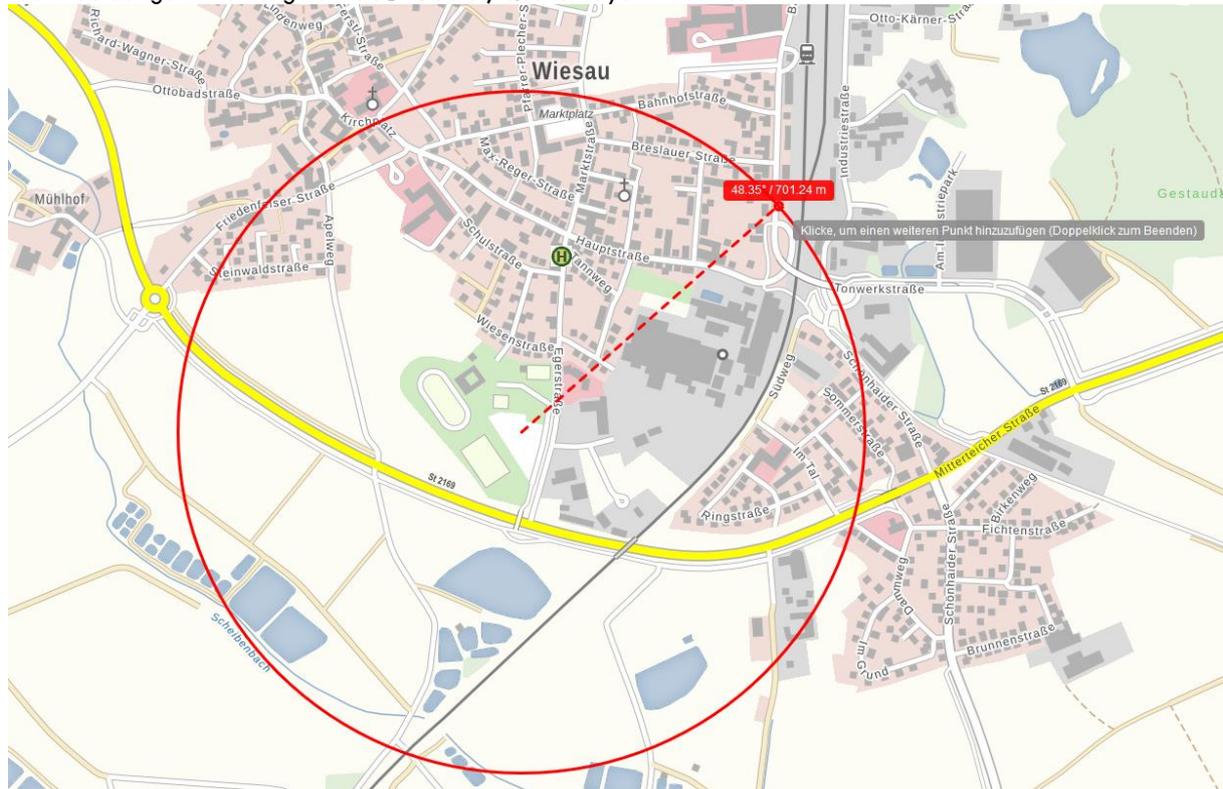
Dagegen sind städtebauliche Randlagen Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs ohne wesentliche Wohnanteile oder direkt angrenzend. In städtebaulichen Randlagen ist eine fußläufige Erreichbarkeit nicht erforderlich, wohl aber – zur Sicherstellung der Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen – eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV.

In Ausnahmefällen können Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte auch für Nahversorgungs- und Innenstadtbedarf in städtebaulichen Randlagen ausgewiesen werden, wenn die Ansiedlung in integrierter Lage auf Grund der topographischen Gegebenheiten ausgeschlossen ist. Auch in solchen Fällen müssen Gemeinden in der Lage sein, eine verbrauchernahe Versorgungsstruktur fortzuentwickeln. Voraussetzung ist der Nachweis der Gemeinde, dass im Gemeindegebiet keine ausreichenden städtebaulich integrierten Flächen vorhanden sind, die für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes nach objektiven Kriterien geeignet sind.

Der vorliegende Standort wird als einziger den Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens gerecht und liegt in einer städtebaulich besser integrierten Lage. Die Planungsfläche befindet sich für die Bewohner des südlichen Teils von Wiesau in fußläufiger Entfernung.

Ein erheblicher Wohnanteil des Ortes Wiesau befindet sich im fußläufigen Einzugsgebiet.

Abb.: Fußläufige Entfernung zum SO_E-Gebiet, Quelle BayernAtlasPlus



Die Voraussetzungen einer ortsüblichen ÖPNV-Anbindung sind durch die Bushaltestelle in der Egerstraße in erreichbarer Nähe gegeben.

Die landesplanerischen Zielvorgaben können als (noch) erfüllt bewertet werden.

> 5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.

der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

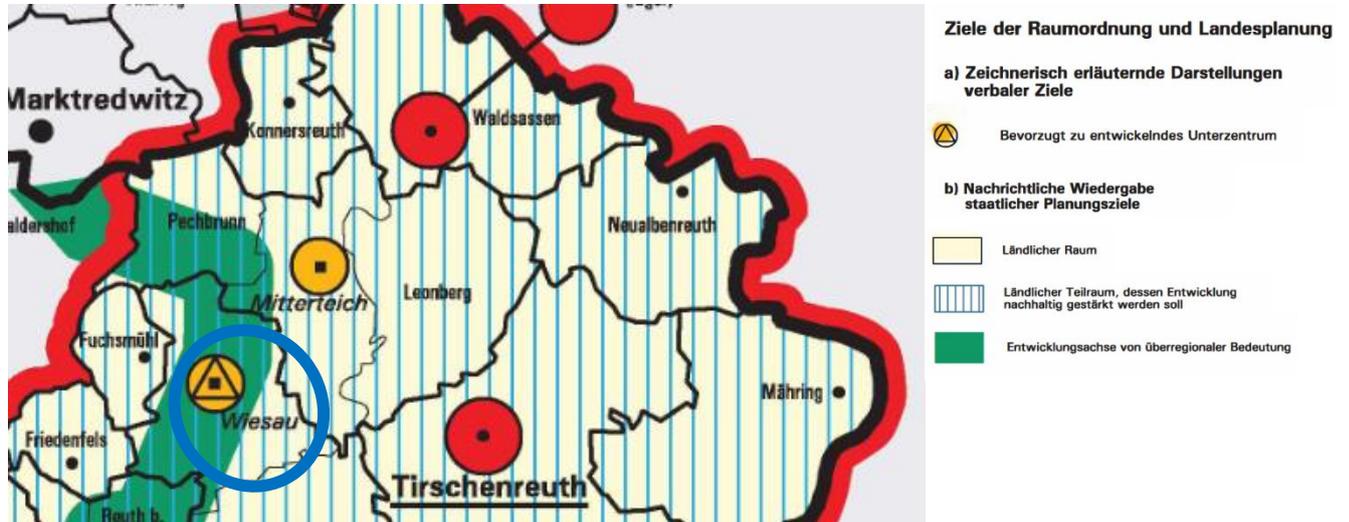
Für das Lebensmittelsortiment ist eine maximale Verkaufsfläche von 1.200 m² zulässig. Für die ergänzenden Fachmärkte ist lediglich nicht großflächiger Einzelhandel zulässig.

3.2 Regionalplan

Im **Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord** (Stand 2013) ist Wiesau dem ländlichen Raum zugeordnet.

In diesem ländlichen Teilraum soll die Entwicklung nachhaltig gestärkt werden. Es sollen die bestehenden Arbeitsplätze in der Region gesichert werden. Es sollen zusätzliche, möglichst wohnortnahe Arbeitsplätze geschaffen werden. (B IV. (G) 1.3, S.1) Gleichwohl soll die Grundversorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs in allen Gemeinden der Region sichergestellt werden. (B IV. (G) 5.2, S. 12)

Der Markt Wiesau wird im Regionalplan als bevorzugt zu entwickelndes Unterzentrum benannt. Der Ort liegt auf der Entwicklungsachse welche von überregionaler Bedeutung ist. Damit übernimmt sie eine Versorgungsfunktion zur Deckung des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs.

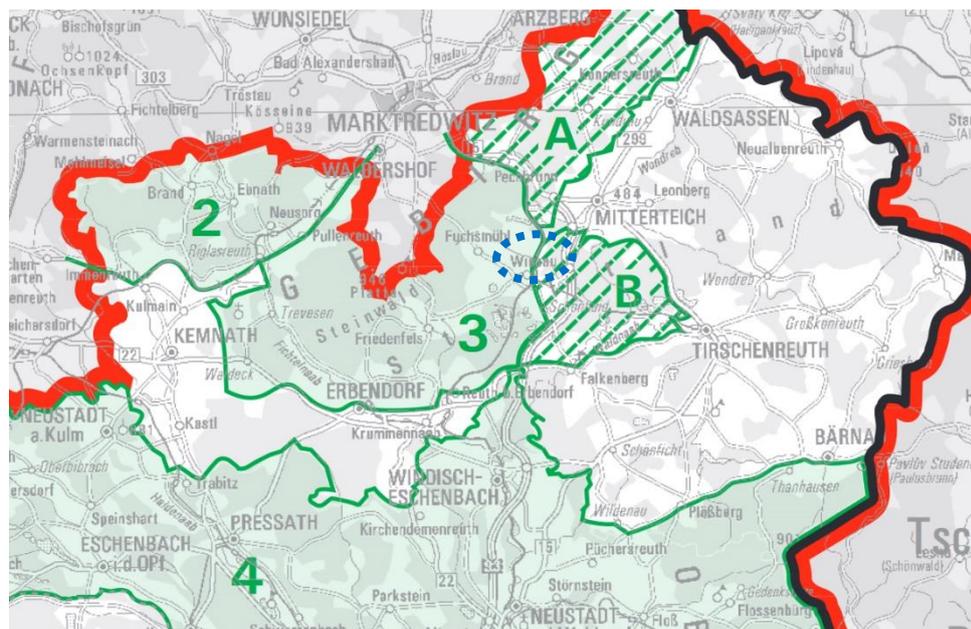


Regionalplan Region Oberpfalz Nord 2009, Zielkarte 1: Raumstruktur, o. M.

Auf ein vermehrtes Angebot von vielseitigen, zukunftsorientierten und qualitativ höherwertigen Arbeitsplätzen soll im Landkreis Tirschenreuth hingewirkt werden.

Im Mittelbereich sollen bevorzugt die Voraussetzungen geschaffen werden, dass die sich aus der Öffnung der Grenze zur Tschechischen Republik ergebenden Impulse für eine Weiterentwicklung der gewerblichen Wirtschaft genutzt werden können.

Die Planungsflächen liegen im Bereich des Naturparks Steinwald und grenzen an die vorgeschlagene Naturparkerweiterung (B) Wiesauer Weiherplatte.



Regionalplan Oberpfalz Nord 2009, Zielkarte 4: Naturparke, o.M.

4 Konzeption und Gestaltungsvorschriften

Die geplante Entwicklung dient der Stärkung der Nahversorgung des Marktes Wiesau.

Für das Gewerbe- und Sondergebiet werden Regelungen zur Zulässigkeit von Verkaufsflächen und Mindestbegrünung von Stellplätzen festgesetzt um die Zweckbestimmung langfristig zu sichern und zukünftige, mögliche Nutzungskonflikte auszuschließen.

Zur Sicherstellung einer geordneten Erschließung sind in der Planzeichnung die öffentlichen Verkehrsflächen sowie der zulässige Zu- und Ausfahrtbereich festgesetzt. Innerhalb des Sondergebiets ist die überbaubare Fläche so angeordnet, dass die notwendigen Stellplätze leicht erreichbar sind.

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen ermöglichen eine flexible Nutzung des Baurechts. Der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzte Weg im Norden des Plangebiets, ist im Grundbuch als Dienstbarkeit eingetragen und ermöglicht der Gemeinde somit das Grundstück der Flur-Nummer 601/1 von Süden her an zu fahren.

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kerngebieten und in dafür ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind großflächig, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten (BVerwG v. 24.11.2005, 4 C 10.04).

Großflächige Einzelhandelsbetriebe werden aber nur dann vom § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst, wenn sie nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung haben können. Bei der Prüfung der Auswirkungen greift zunächst die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO. Hiernach sind Auswirkungen anzunehmen, wenn die Geschossfläche eines großflächigen Betriebs 1.200 m² überschreitet.

Zeitgemäße Einzelhandelsbetriebe erreichen aktuell in der Regel bereits als Lebensmittel-Discounter aufgrund des geänderten Kundenverhaltens und der erforderlichen Warenpräsentation die Grenze der Großflächigkeit.

Die Festsetzung eines Sondergebiets Einzelhandel ist somit erforderlich. Bauplanungsrechtlich dürfte es dabei unerheblich sein, ob die im Plangebiet entstehenden Einzelhandelsbetriebe als großflächige Handelsbetriebe, Fachmärkte oder Fachgeschäfte gelten. Alleiniges Merkmal der Großflächigkeit ist die genannte Vermutungsregel.

Um die städtebaulichen Ziele unter Berücksichtigung der landesplanerischen Zielvorgaben zu erreichen, war die Art der baulichen Nutzung konkret festzusetzen. Ziel ist es dabei, einen großflächigen Lebensmittelmarkt mit maximal 1.200 m² zulässige Verkaufsfläche im Planungsgebiet zu ermöglichen. Ergänzend sollen nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie ergänzende, gewerbliche Dienstleister oder kleinere Gewerbebetriebe zugelassen werden. Aufgrund der überschaubaren Flächengröße ist eine Beschränkung auf die zulässige Anzahl der Betriebe weder städtebaulich erforderlich noch durch die Ermächtigungsgrundlage des § 9 BauGB zulässig.

Durch die Festsetzung des Sondergebiets soll sichergestellt werden, dass das städtebauliche Ziel zur Ansiedlung eines zeitgemäßen, großflächigen Lebensmittelmarktes als Ergänzung des gegenüber der Egerstraße befindlichen Lebensmittel-Vollsortimenters erfolgt.

Wesentlich dabei ist, dass Regelungsgegenstand des § 11 Absatz 3 BauNVO allein „der einzelne Betrieb“ ist. Bei der Zulässigkeitsbetrachtung muss daher geprüft werden, ob es sich bei den Vorhaben um selbstständige Betriebe handelt. Dies bestimmt sich nach baulichen und betrieblich-funktionalen Gesichtspunkten. Ein selbstständiger Einzelhandelsbetrieb liegt nur dann vor, wenn er unabhängig von anderen Einzelhandelsbetrieben genutzt werden kann und deshalb baurechtlich auch als eigenständiges Bauvorhaben genehmigungsfähig wäre. Kriterien dafür können sein: Die Verkaufsstätte verfügt über einen eigenen Eingang, eine eigene Anlieferung und eigene Personalräume. Zudem muss sie unabhängig von anderen Betrieben geöffnet und geschlossen werden können.

Die Trennung der Festsetzung für den großflächigen Einzelhandel im Sondergebiet sowie dem ergänzenden Gewerbegebiet ist erforderlich, um neben den ergänzenden, kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben auch gewerblich genutzte Dienstleister und sonstige, zum Gebietstypen passende Gewerbebetriebe grundsätzlich zuzulassen.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass nach Leitsatz des BVerwG vom 3. April 2008 - 4 CN 3.07 die Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet mangels Rechtsgrundlage unzulässig ist.

Dies wäre insbesondere dann zu vermuten, wenn innerhalb des Geltungsbereiches mehrere Grundstücke die Vermutung nahelegen, dass die festgesetzten Verkaufsflächen von mehreren Grundstückseigentümern und somit Vorhabensträgern beansprucht werden könnten. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht der Fall. Es handelt sich um ein einzelnes Grundstück, das sich derzeit im Eigentum der Marktgemeinde befindet und an einen einzelnen Vorhabensträger verkauft oder anderweitig überlassen wird.

Eine konkrete Vorhabenplanung liegt im Vorentwurf bereits vor:

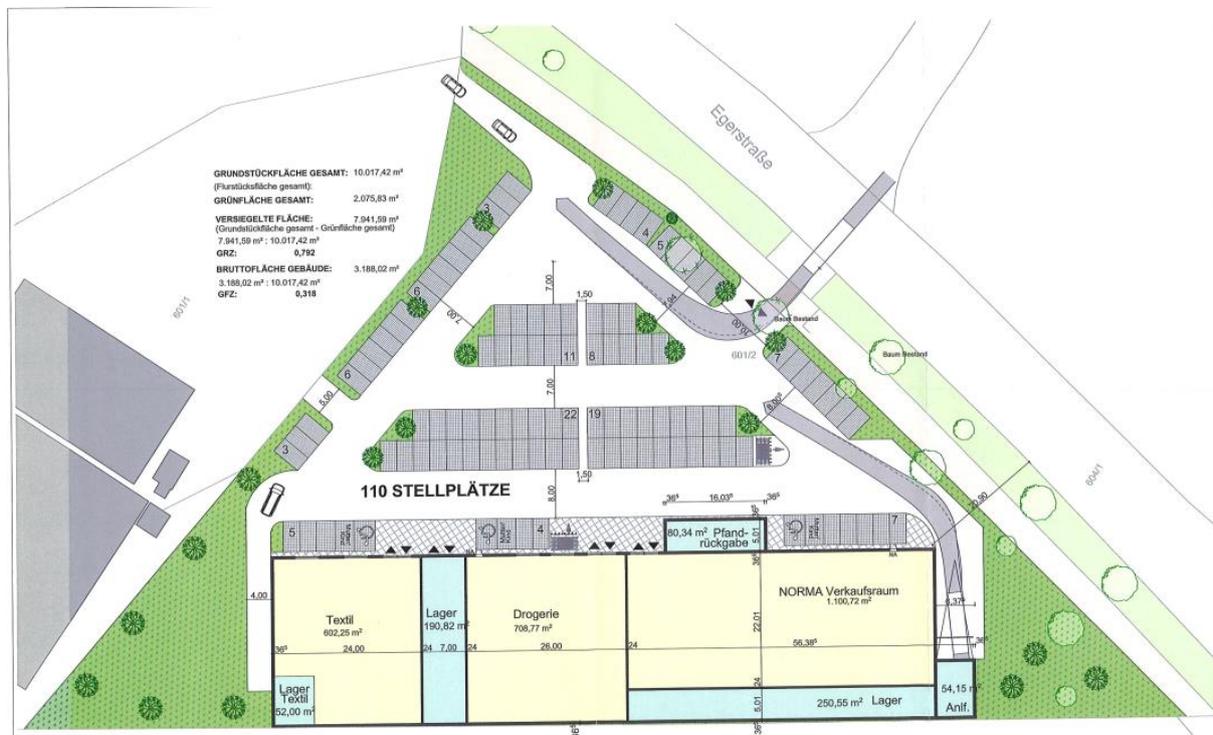


Abb.: Konzeptplanung

Durch die Festsetzungen soll insbesondere erreicht werden, dass für Marktgemeinde Wiesau ein für die Nahversorgung erforderlicher Drogeriemarkt als Ergänzungsbetrieb zu den vorhandenen Lebensmittelmärkten entstehen kann.

Eine weitergehende Sortimentseinschränkung für die nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebe war aus städtebaulichen und landesplanerischen Gründen nicht erforderlich.

Aufgrund der notwendigen Flexibilität orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung an der Obergrenze der BauNVO § 11 im Sonstigen Sondergebiet und § 8 Gewerbegebiet mit 0,8.

Für das SO_E und GE ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, es sind Gebäudelängen über 50 m zu erwarten. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 10,5 m festgelegt. Aus ortsgestalterischen Gründen werden innerhalb des Geltungsbereichs zudem gesonderte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen.

Entsprechend dem Gewerbegebiet nach Art. 6 BayBO ist im Sondergebiet eine bauordnungsrechtliche Abstandsfläche von 0,2 H zulässig.

Die Festsetzung dient der Normenklarheit. Die zulässige Nutzung im SO_E entspricht in etwa einem GE – Gebiet.

Als Dachformen sind Satteldächer, Pult- und versetzte Pultdächer sowie Flachdächer zulässig.

Um dem Planungsgrundsatz zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und einer

Nach § 1 Abs. 5 BauGB des sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung umweltschonender Anforderungen in Einklang bringen. Dabei soll eine menschenwürdige Umwelt gesichert und der Klimaschutz und die Klimaanpassung berücksichtigt werden. Um dies zu erreichen, wird für die Dachflächen eine Festsetzung zur Wahl zwischen Sonnenenergienutzung oder Dachbegrünung auf mindestens 50 % der Dachflächen getroffen.

Die festgesetzte Mindestbegrünung nicht überbauter Flächen dient dazu, den Planungsbereich ausreichend in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden und die Auswirkungen auf die Schutzgüter zu minimieren. Entlang der Egerstraße wird aus diesen Gründen die Pflanzung sowie der Erhalt von Einzelbäumen festgesetzt.

5 Wesentliche Auswirkungen

Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel erfordert die Analyse möglicher städtebaulicher Auswirkungen. Unter Ziffer 2.3 sind alternative Entwicklungsmöglichkeiten in städtebaulich zentraleren Lagen sowie im zentralen Versorgungsbereich dargelegt. Besser geeignete Alternativen liegen demnach nicht vor. In den vergangenen Jahren wurde auch die Möglichkeit geprüft, in leerstehenden Gebäuden Einzelhandelsnutzungen entsprechend dem Bedarf anzusiedeln. Diese Bemühungen konnten aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen nicht zum Ziel gebracht werden. Als Zwischennutzung für das zeitweise Defizit in der Lebensmittelversorgung konnte am Marktplatz der ehemalige Netto-Markt genutzt werden. Derzeit ist für die Gemeinde Wiesau nicht erkennbar, dass die Nachnutzung dieser Lebensmittelzwischennutzung mit innenstadtrelevanten Sortimenten zielführend sein könnte.

Die Wiederansiedlung eines Drogeriefachmarktes im zentralen Versorgungsbereich konnte in den vergangenen Jahren leider nicht erreicht werden. Nachdem im Bereich des Marktplatzes und entlang der Bahnhofstraße derzeit keine Einzelhändler im Sortimentsbereich Drogerie besteht, sind nachteilige Auswirkungen durch den vorgesehenen Drogeriemarkt innerhalb des Planungsgebiets nicht zu erwarten.

Das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2012 analysierte im zentralen Versorgungsbereich sowie im Revitalisierungs-/Ergänzungsbereich die vorliegenden Einzelhändler und Dienstleister. Die derzeitige Situation ist gekennzeichnet von sehr wenigen Einzelhändlern im Bereich Heimtierbedarf, Mode sowie Sportbedarf und Apotheken.

Derzeit ist für die Marktgemeinde nicht erkennbar, dass durch die Entwicklung des Fachmarktzentrums erhebliche Auswirkungen auf die Innenstadtentwicklung zu befürchten sind, da die Anzahl und Bedeutung der Betriebe nicht erheblich sind.

Der Planverfasser und das Sachgebiet Städtebau an der Regierung der Oberpfalz verweisen jedoch auf die grundsätzliche Möglichkeit negativer Auswirkungen auf den Ortskern.

Zum derzeitigen Planungsstand sind ergänzende Gutachten nicht vorgesehen.

Ob die vorliegende Entwicklung des Planungsbereichs die in Aufstellung befindlichen Ziele des integrierten, städtebaulichen Entwicklungskonzeptes insbesondere hinsichtlich der Weiterentwicklung des Sportgeländes betreffen, kann von Seiten des Planverfassers derzeit nicht beurteilt werden. Zumindest auf Ebene des Flächennutzungsplanes sind Erweiterungsmöglichkeiten der Sportanlagen in südwestlicher Richtung dargestellt, sodass von erheblichen Auswirkungen auf diese Entwicklungsmöglichkeiten nicht auszugehen ist.

Die im Einzelhandelskonzept des Marktes Wiesau primär angeratene Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches konnte in den vergangenen 8-9 Jahren nicht erreicht werden.

Die Marktgemeinde Wiesau sieht es deshalb nunmehr als erforderlich an, die Defizite im Versorgungsbereich nicht weiter an fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten im zentralen Versorgungsbereich wachsen zu lassen.

Zudem war in den vergangenen Jahren auch erkennbar, dass entlang der zentralen Achsen der Bahnhofstraße und der Hauptstraße diese Versorgungsdefizite nicht behoben werden konnten. Insbesondere ist für ein Fachmarktzentrum die städtebauliche Struktur entlang dieser beiden Achsen zu kleinteilig. Somit ist auch kurz- bis mittelfristig nicht zu erwarten, dass durch das Entstehen von Brachen oder Leerständen ausreichend große Grundstücke zur Verfügung stehen.

Die ehemals im Einzelhandelskonzept angesprochene funktionale Fehlentwicklung der Einzelhandelsstrukturen an der Egerstraße ist durch die Entwicklung der vergangenen knapp 10 Jahre infrage zu stellen. Inzwischen liegen andere Voraussetzungen vor: zentrale Bestandteile der Einzelhandelsstruktur im Innerortsbereich sind weggebrochen. Zudem hat sich das Kaufverhalten in den vergangenen Jahren weiterentwickelt, sodass ein zeitgemäßes Angebot an konzentrierter Stelle mit Angeboten in mehreren Sortimenten stärker in den Fokus rückt.

Aus städtebaulicher Sicht mag das zu beklagen sein, in den letzten Jahren hat sich jedoch für die Marktgemeinde Wiesau gezeigt, dass allen Bemühungen zur Revitalisierung des Ortszentrums hinsichtlich frequenzbringender Einzelhandelsbetriebe nicht zum Erfolg geführt haben.

Von Seiten des Planverfassers wäre zu empfehlen, eine Neuausrichtung der städtebaulichen Entwicklung des Innerortsbereiches auch hinsichtlich des Einzelhandels anzudenken.

In diesem Zusammenhang könnte auch die Aufstellung des integrierten, städtebaulichen Entwicklungskonzeptes neue Ansätze bieten.

Erhebliche Auswirkungen auf die Wohnqualität im Planungsumfeld sind nicht zu erwarten. Mit einem Abstand von mehr als 100 m zwischen dem Planungsbereich und der nächstgelegenen Wohnnutzungen entlang der Wiesenstraße und der Egerstraße 19 dürften Konflikte nicht zu erwarten sein.

Erhebliche Auswirkungen auf die Freizeitnutzung sind nicht zu erwarten. Lediglich das Wegfallen für die Nutzung als Festplatz ist erwähnenswert. Die Entwicklungsmöglichkeiten des Sportplatzes in westlicher Richtung werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Erhebliche Auswirkungen auf Gewässer oder den Wasserhaushalt sind nicht zu erwarten. Durch die technischen Möglichkeiten der Niederschlagswasser Rückhaltung sind die zu erwartenden Versiegelungen ausgleichbar.

Erhebliche Auswirkungen auf das örtliche Klima sind nicht zu erwarten, da bereits bisher durch die Schotterung die natürliche Klimaausgleichsfunktion beeinträchtigt ist.

Die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter werden im Umweltbericht behandelt.

5.1 Erschließung, Versorgungseinrichtung und Infrastruktur

5.1.1 Erschließung

Die Planungsfläche ist über öffentliche Straßen erschließbar und liegt verkehrstechnisch günstig zwischen der durch den Ort Wiesau führenden Egerstraße und der Staatsstraße St 2169.

Eine Zufahrt für Kunden ist über die bestehende Egerstraße angedacht. Die Staatsstraße 2169 sowie Fuß- und Radweg verlaufen beide in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet. Eine Bushaltestelle liegt in erreichbarer Nähe in der Egerstraße.

5.1.2 Abwasserbeseitigung; Niederschlagswasserbewirtschaftung

Der bestehende Kanal im Mischsystem kann das Schmutzwasser des Geltungsbereiches aufnehmen.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

5.2 Immissionsschutz

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5.3 Denkmalschutz

Im näheren Umfeld des Planungsgebietes befinden sich laut BayernAtlasPlus weder Boden- noch Baudenkmäler.

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

Es wird eine gesonderte Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt. Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar und berücksichtigt verfügbare umweltbezogene Informationen zum Planungsbereich. Er dokumentiert bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen.

5.5 Europäischer Gebietsschutz

Es bestehen keine Natura 2000-Gebiete im näheren Umfeld der Planungsfläche.

6 Grünordnungsplanung

6.1 Leitziele grünordnerische Festsetzungen

Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu verringern, wird im Geltungsbereich der Erhalt von bereits bestehenden Bäumen entlang der Egerstraße sowie Neupflanzungen im nordwestlichen Randbereich des Geltungsbereiches festgesetzt. Zudem wird auf der Fläche des vorhandenen Abenteuerspielplatzes der nördlich an das Planungsgebiet angrenzt, Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgelegt. Des Weiteren ist für die Stellplatzfläche des Sonder- und Gewerbegebietes eine Mindestbegrünung erforderlich.

6.2 Städtebaurechtliche Eingriffsregelung

Sind aufgrund von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Am Beginn der Abwägung über die im Einzelfall gebotenen Maßnahmen zum Ausgleich steht die Feststellung des Ausgleichsbedarfs. Diese bestimmt sich nach Umfang Art und Intensität des Eingriffs, erhoben durch einen wertenden Vergleich zwischen der Natur und Landschaft vor und nach dem Eingriff. Der Ausgleichsregelung liegt der Gedanke einer Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich zu Grunde. Die nachteiligen Wirkungen des Eingriffs sollen durch Maßnahmen, die den Zustand von Natur und Landschaft aufwerten, kompensiert werden. Dabei sind bereits im Plan getroffene Minimierungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Zur sachgerechten Bewältigung der der Eingriffsregelung ist ein standardisiertes Bewertungsverfahren durch den Gesetzgeber nicht vorgegeben.

Die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs hat auf der Grundlage einer sachgerechten, nachvollziehbaren Methode zu erfolgen, ohne dass hierfür eine bestimmte Methode gesetzlich vorgeschrieben ist.

Neben der vereinfachten Methode des bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ kann sich die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs auch an die etwas komplexere bayerische Kompensationsverordnung orientieren, die für Bauleitpläne nicht zur verbindlichen Anwendung vorgeschrieben ist.

Die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung aller von der Bauleitplanung berührten Umweltbelange ist auch Gegenstand der Umweltprüfung des Bauleitplanes. Die Umweltprüfung ist in der Anlage Bestandteil der vorliegenden Begründung des Bauleitplanes.

6.2.1 Bedeutung für den Naturhaushalt

Die Eingriffsfläche der vorliegenden Bauleitplanung wird lt. Bestandsdarstellung des Umweltberichts folgendermaßen eingestuft:

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Pflanzen und Tiere	Schotterfläche und Stellplätze, keine angrenzenden Wohngebiete mit Gärten und Gehölzen, keine nennenswerten Artenvorkommen bekannt, keine amtlich kartieren Biotope	gering
Boden	Verdichtete Schotterfläche	gering
Wasser	Oberflächengewässer nicht vorhanden, geringe Versickerungsleistung des Bodens	gering
Klima/Luft	Ortsrandbereich, bereits Vorbelastungen durch Gewerbe und Straßen	gering
Landschaftsbild	Ebenes Gelände, Ortsrandlage, nur leicht erhöhte Fernwirksamkeit in Richtung Süden, naturferner Zustand Bestehendes Gewerbe und Staatsstraße liegt im direkten Anschluss, Vorbelastungen im Umfeld durch Straßen	gering
Kultur- u. sonstige Sachgüter	Keine Bau- und Bodendenkmäler im näheren Umfeld des Geltungsbereiches	gering
Zusammengefasst:		Gering

6.2.2 Wirkung der städtebaulichen Planung

Die vorliegende Bauleitplanung ermöglicht in den Teilbereichen des festgesetzten Gewerbe- und Sondergebiets die entsprechende Nutzung durch das Errichten von baulichen Anlagen und Stellplätzen mit den zugehörigen Nebenanlagen.

In Teilbereichen wird der vorhandene Zustand (Spielplatz, straßenbegleitende Flächen) durch die Festsetzungen im Bestand festgeschrieben.

Die mit der Bauleitplanung verbundenen Auswirkungen sind im Umweltbericht beschrieben.

6.2.3 Vermeidungs-Minimierungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind auf Bebauungsplanebene festgesetzt/vorgesehen:

- Festsetzung von Sonnenenergienutzung oder Dachbegrünung auf mindestens 50 % der Dachflächen
- Begrenzung von Gebäudehöhen und Dachformen
- Begrenzung von Werbeanlagen
- Festsetzung versickerungsfähiger Befestigungen für befestigte private und öffentliche Verkehrsflächen/Stellplätzen
- Festsetzungen zum Rückhalt und zur maximalen Abgabe von Niederschlagswasser
- Festsetzung zur Mindestbegrünung
- Festsetzungen zu Einfriedungen
- Festsetzungen zur zulässigen Beleuchtung
- Festsetzungen zum Erhalt von bestehenden Bäumen

6.2.4 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Beim vorliegenden Bauleitplan handelt es sich um einen projektveranlassten Bebauungsplan für eine Sondernutzung auf einem einzelnen, bestehenden Grundstück. Das Grundstück ist bereits erschlossen. Insofern handelt es sich nicht um den Standardfall, der dem bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (mit verkehrsüblicher Erschließung) zu Grunde liegt.

Im vorliegenden Fall führt eine lebensraumtypenbezogene, vergleichende Bilanz des Zustandes vor und nach der Bauleitplanung, zu einem fachlich präziseren Ergebnis.

Im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wäre zu prüfen, ob durch den Bebauungsplan tatsächlich die zu erwartenden Eingriffe innerhalb des Planungsgebiets ausgeglichen werden können. Hierzu bietet die äußert differenzierte Vorgehensweise der bayerischen Kompensationsverordnung auf Grundlage bewerteter Lebensraumtypen eine wertvolle Hilfe. Auch wenn die Kompensationsverordnung noch nicht für Bauleitpläne anzuwenden ist, können die inhaltlichen Vorgaben durchaus den gesetzlichen Vorgaben zum Eingriffsausgleich erfüllen. Der Vergleich dient somit der Überprüfung der im Leitfaden genannten Voraussetzung, dass beim vereinfachten Vorgehen der Ausgleich innerhalb des Baugebiets zu erwarten ist.

Bestands-/ Eingriffsbilanzierung nach der BayKompV

Nr.	Nutzungs-/Biototyp	Wertpunkte	Flächenanteil je Typ m ²		Biotopwert		Bemerkung
			vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher	nachher	
P32	Sport-/Spiel-/Erholungsanlagen, mit geringem Versiegelungsgrad	2	715		1.430		Spielplatzanlage, kein Eingriff
V11	Verkehrsflächen, versiegelt	0	1.299		0		Kein Eingriff
V12	Verkehrsflächen, befestigt	1	9.317		9.317		Geschotterter Festplatz/ Wohnmobilstellplatz
V32	Rad-/Fußwege, befestigt	1	1.044		1.044		Kein Eingriff
V51	Grünflächen und Gehölzbestände entlang von Verkehrsflächen, junger bis mittlerer Ausprägung	3	716		2.148		Kein Eingriff
P32	Sport-/Spiel-/Erholungsanlagen, mit geringem Versiegelungsgrad	2		715		1.430	
X3	Sondergebiet	1*		4.427		4.427	Eingriffsfläche, *abgewertet auf 1 aufgrund der Ähnlichkeit zum Gewerbegebiet (geringer Freiflächenanteil)
X2	Gewerbegebiet	1		4.890		4.890	Eingriffsfläche
V11	Verkehrsflächen, versiegelt	0		1.299		0	
V32	Rad-/Fußwege, befestigt	1		1.044		1.044	
V51	Grünflächen und Gehölzbestände entlang von Verkehrsflächen, junger bis mittlerer Ausprägung	3		716		2.148	
		Summe:	13.091	13.091	13.939	13.939	
	Bilanz		Erhöhung der Wertigkeit um			+ /- 0	

Biotopwertliste Bay KompV Stand
Juli 2014

Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Wertzustand bei Umsetzung des Baugebietes entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan gleich dem Ausgangswert einzustufen ist. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die erfolgten Eingriffe (auch in das Landschaftsbild durch die Festsetzung von einer Dach- und Mindestbegrünung) innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden können. Insofern sind keine externen Ausgleichsflächen notwendig. Dieses Vorgehen entspricht dem bisher im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ beinhalteten einfachen Vorgehen.



Abb.: Zustand der Planungfläche vor dem Eingriff

	Eingriff auf Schotterfläche, hohe Versiegelung
	kein Eingriff
P 32	Sport-/Spiel-/Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungsgrad
V11	Verkehrsfächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt
V12	Verkehrsfächen des Straßen- und Flugverkehrs, befestigt
V32	Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt
V51	Grünflächen und Gehölzbestände entlang von Verkehrsfächen, junger bis mittlere Ausprägung



Abb.: Zustand der Planungfläche nach dem Eingriff mit dem Bebauungsplan als Grundlage

	Eingriff auf Schotterfläche, hohe Versiegelung
	kein Eingriff
P 32	Sport-/Spiel-/Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungsgrad
V11	Verkehrsfächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt
V32	Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt
V51	Grünflächen und Gehölzbestände entlang von Verkehrsfächen, junger bis mittlere Ausprägung
X2	Gewerbegebiet
X3	Sondergebiet

Da nach Bewertung des Eingriffes nach Methode BayKompV das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild nicht ausreichend berücksichtigt wird, erfolgt eine Beschreibung der Auswirkungen auf das Schutzgut.

Infolge der zu erwartenden Bebauung wird der südliche Siedlungsrand des Ortes Wiesau verändert. Durch die Bebauung wird das Landschaftsbild beeinträchtigt, aufgrund der Lage zwischen einem Sportgelände und einem Gewerbegebiet ist die Fläche bereits durch vorhandene Bauungen vorgeprägt, weshalb keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Durch folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen werden die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen:

- Begrenzung von Gebäudehöhen und Dachformen
- Festsetzung von Sonnenenergienutzung oder Dachbegrünung auf mindestens 50 % der Dachflächen
- Begrenzung von Werbeanlagen
- Festsetzung versickerungsfähiger Befestigungen für befestigte private und öffentliche Verkehrsflächen/Stellplätzen
- Festsetzungen zum Rückhalt und zur maximalen Abgabe von Niederschlagswasser
- Festsetzung zur Mindestbegrünung
- Festsetzungen zu Einfriedungen
- Festsetzungen zur zulässigen Beleuchtung
- Festsetzungen zum Erhalt von bestehenden Bäumen

6.3 Artenschutzrechtliche Belange

Nach Auswertung der verfügbaren Unterlagen sind keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder sonstige streng geschützten Arten durch die Bauleitplanung betroffen. Derzeit wird die Fläche als geschotterter Festplatz und Wohnmobilstellplatz genutzt.

7 UMWELTBERICHT - ANLAGE

7.1 Einleitung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 des Baugesetzbuches (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden unter Anwendung der Anlage 1 BauGB in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB).

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich an der vorliegenden Planung. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung der geplanten Bauleitplanung auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

Da konkretisierbare Vorhaben im Rahmen einer Angebotsbebauungsplanung gewöhnlich noch nicht bekannt sind, beinhaltet diese Prüfung nicht die Untersuchung von Auswirkungen der Bauphase.

7.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Aufstellungsziel des Bebauungsplanes ist es, dringend benötigte Flächen für einen Einkaufsmarkt, zu ermöglichen. Die Sonder- und Gewerbegebietsausweisung dient grundlegend der wohnortnahen Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, ergänzt mit kleineren Fachmärkten des erweiterten Bedarfs.

Zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erstellt und integriert.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 1,3 ha.

7.1.2 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB, Rechnung getragen werden. Hier ist auch das Erneuerbaren-Energien-Gesetz- EEG 2017 zu erwähnen, welches im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung ermöglichen soll.

Im § 1 Bundesnaturschutz BNatSchG wird als wichtiges Ziel, auch in Verantwortung für künftige Generationen, die dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt genannt. Konkretisiert wird diese Aussage im Absatz 3, da für die dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts „wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotop und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten“ sind.

Nach § 1 des Wasserhaushaltsgesetzes – WHG ist durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung das Schutzgut Wasser als Lebensgrundlage von Mensch, Flora und Fauna zu schützen.

Das Bundesbodenschutzgesetz- BBodSchG verfolgt den Zweck die Bodenfunktionen nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Auch § 1a BauGB greift den Schutzzweck des Schutzgutes Boden auf, da generell mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

7.1.3 Ziele des Landschaftsplans

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Wiesau stellt im Geltungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche dar.

Der Bebauungsplan entspricht somit nicht dem Flächennutzungsplan.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Änderungen an den Zielen des Landschaftsplanes erfolgen nicht.

7.1.4 Ziele sonstiger Fachgesetze / Fachpläne

Fachplanungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts sind im Planungsgebiet nicht vorhanden bzw. dem Verfasser nicht bekannt.

Für den Markt Wiesau sind dem Planverfasser keine Gestaltungsfibeln bekannt.

7.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung. Die derzeitige Nutzung als Schotterfläche/Festplatz/Wohnmobilstellplatz entspricht den Nutzungsmöglichkeiten des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes nur teilweise.

7.2.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Der Geltungsbereich wird derzeit als Schotterfläche/Festplatz/Wohnmobilstellplatz genutzt. Östlich verläuft die durch den Ort führende Egerstraße, im Norden und Westen grenzt das Sportgelände der SpVgg Wiesau an die Planungsfläche an.

Der Geltungsbereich hat keine hohe Bedeutung für die Erholungsnutzung, da keine Einrichtungen zur Erholung vorzufinden sind. Lediglich ein Radwanderweg führt entlang der Egerstraße am Planungsgebiet vorbei.

Vorbelastungen in der Umgebung liegen vor allem aufgrund des Sportgeländes, der Straßen, des Gewerbes sowie der landwirtschaftlichen Emissionen vor.

Messwerte über die Belastung der Luft liegen dem Verfasser derzeit nicht vor.

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

7.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch die Nutzung der teilversiegelten Fläche als Schotterparkplatz ist von einer geringen biologischen Vielfalt auszugehen.

Aktuelle Angaben über Artenvorkommen liegen nicht vor. Eine gesonderte Erhebung von Tier- und Pflanzenarten durch einen Biologen ist nicht vorgesehen.

7.2.3 Schutzgut Fläche und Boden

Die Fläche ist derzeit teilversiegelt.

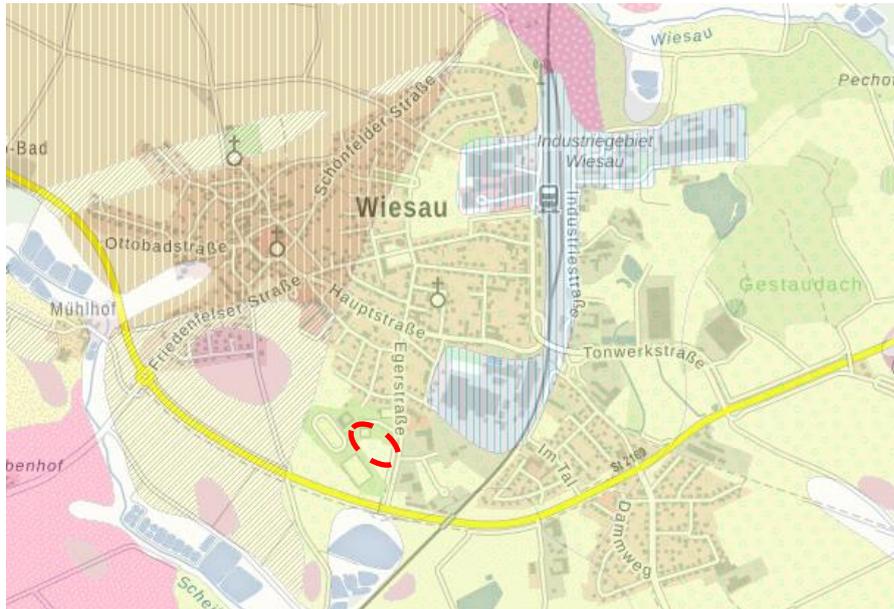


Abb. Geologische Einheiten, mit Lage der Planungsfläche (rot), Quelle: FIS-Natur Online

Das Planungsgebiet liegt in der geologischen Raumeinheit „Tertiär-Ablagerung Fichtelgebirge/Egergraben“ geprägt durch Ton, Schluff, Sand und Schotter. (Quelle: GeoFachdatenAtlas – Bodeninformationssystem Bayern, Geologie, Geologische Haupteinheit).

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)

7.2.4 Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von bekannten Wasserschutzgebieten. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Ein Trinkwasserschutzgebiet ist nordöstlich von Wiesau im Waldteil Pechofen ausgewiesen.

600 m unterhalb der Planungsfläche fließt der Scheibenbach.

Die Fläche liegt in der Hydrogeologischen Einheit „Tertiär der Grundgebirgsbecken“

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

7.2.8 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt.

Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

7.2.9 NATURA2000-Gebiete

Es bestehen keine Natura 2000-Gebiete im Gemeindegebiet, das nächstgelegene FFH-Gebiet „Waldnaabtal zwischen Tirschenreuth und Windisch-Eschebach“ liegt in einer Entfernung von ca. 3 km zum Planungsgebiet.

Eine Beeinträchtigung der genannten Schutzgebiete ist durch die vorliegende Planung nicht erkennbar.

7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, kein Bebauungsplan) bliebe die Bestandssituation unverändert. Die beschriebenen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Ausgleichsmaßnahmen blieben aus.

Eine Ansiedlung des geplanten Einkaufsmarktes außerhalb von Wiesau, was an anderer Stelle zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen würde, wäre eine mögliche Konsequenz.

Eine Ansiedlung des Einkaufsmarktes außerhalb des Gemeindegebietes Wiesaus und die damit langfristig fehlende Nahversorgung wären ebenso die mögliche Konsequenz.

Die Fläche würde weiterhin als geschotterter Festplatz und Wohnmobilstellplatz genutzt werden.

7.4 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung und beschränkt sich nach Bebauungsplanfestsetzungen zusätzlich zum Bestand auf mögliche Auswirkungen auf die folgenden Schutzgüter:

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

7.4.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Erhebliche Auswirkungen durch den zu erwartenden, zusätzlichen Fahrverkehr können durch die direkte Anbindung der Egerstraße an das überörtliche Verkehrssystem vermieden werden. Dennoch ist durch die Konzentration der Einzelhandelsnutzungen an der Egerstraße auch von einer Zunahme des innerörtlichen Verkehrs durch Ziel- und Quellverkehr zu rechnen.

Erhebliche Auswirkungen auf die nächstgelegenen Wohnnutzungen sind durch die vorhandenen Abstände nicht zu erwarten. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob weitergehende Festsetzungen zur Lage von Anlieferzonen oder anderen, lärmvermeidenden Maßnahmen festzusetzen sind.

7.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Derzeit sind keine erheblichen Auswirkungen erkennbar, da die Planungsfläche bereits als Schotterfläche verdichtet ist.

7.4.3 Schutzgut Fläche und Boden

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da die Fläche bereits befestigt und verdichtet ist. Durch die Überbauung wird sich das Ausmaß der Verdichtung erhöhen. Teilbereiche werden

als begrünte Flächen nicht mehr befestigt und verdichtet sein. Die bereits bisher genutzte Gesamtfläche wird einer anderen Nutzung zugeführt. Die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen ist durch den Bauleitplan nicht zu erwarten.

7.4.4 Schutzgut Wasser

Konkrete Angaben über mögliche Auswirkungen auf das Grundwasser oder vorhandene Gewässer sind derzeit nicht möglich. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da von einem mittleren Grundwasserstand auszugehen ist und nennenswerte Oberflächengewässer nicht vorhanden sind.

7.4.5 Schutzgut Klima / Luft

Durch die bisherige Befestigung und Nutzung wurden die Klimaausgleichsfunktionen von mit Vegetation bewachsenen Flächen bereits reduziert. Wesentliche, für das örtliche Klima wichtige Luftaustauschbahnen sind nicht erkennbar.

Erhebliche Auswirkungen sind zum derzeitigen Planungszeitpunkt nicht erkennbar.

7.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Fläche liegt zwischen einem Sportgelände und einem Gewerbegebiet. Die Fläche ist durch die vorhandenen Bebauungen als Siedlungsfläche vorgeprägt. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Dennoch ist von einer Veränderung des südlichen Siedlungsrandes von Wiesau durch die zu erwartende Bebauung auszugehen.

7.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Erhebliche Auswirkungen sind derzeit nicht erkennbar.

7.4.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

n.n.

7.5 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen

n.n.

7.6 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist im Planungsgebiet durch die Festsetzung von Photovoltaikanlagen auf 50 % der Dachflächen gewährleistet.

Zentrale Anlagen zur sparsamen und effektiven Nutzung der Energie (z.B. Zentrale Heizungsanlagen) sind möglich.

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist im gesetzlichen Rahmen beispielsweise durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen oder auch gebäudeunabhängig im Geltungsbereich möglich.

7.7 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt.

Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

7.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

7.8.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind auf Bebauungsplanebene festgesetzt/vorgesehen:

- Begrenzung von Gebäudehöhen und Dachformen
- Festsetzung von Sonnenenergienutzung oder Dachbegrünung auf mindestens 50 % der Dachflächen

- Begrenzung von Werbeanlagen
- Festsetzung versickerungsfähiger Befestigungen für befestigte private und öffentliche Verkehrsflächen/Stellplätzen
- Festsetzungen zum Rückhalt und zur maximalen Abgabe von Niederschlagswasser
- Festsetzung zur Mindestbegrünung
- Festsetzungen zu Einfriedungen
- Festsetzungen zur zulässigen Beleuchtung
- Festsetzungen zum Erhalt von bestehenden Bäumen

7.8.2 Maßnahmen zur Kompensation

Unter Bewertung des derzeitigen Ausgangszustandes ist aufgrund der getroffenen Festsetzungen nicht von erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft auszugehen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild können durch die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen weitgehend ausgeglichen werden.

7.9 Planungsalternativen

Um die Nahversorgung in Wiesau zu optimieren, wurde der Standort im Süden des Siedlungsbereiches im Rahmen der Flächennutzungsplanung als am besten geeignet und realisierbar eingestuft. Da andere innerörtliche Grundstücke aufgrund der grundstücksrechtlichen Situation, der Größe und der Lage nicht zur Verfügung stehen, ist keine weitere Alternativenprüfung mit Standorten im Außenbereich angebracht.

Der Verzicht auf die vorliegende Bauleitplanung als Nullvariante kommt aufgrund des festgestellten Versorgungsdefizits an Lebensmitteln und Drogerieartikeln und vor allem aufgrund des städtebaulichen Ziels, einen geeigneten Standort für die langfristige Sicherung einer Lebensmittelvollversorgung zu sichern, nicht infrage.

Weitere Planungsalternativen mit Festsetzung eines vollständigen Sondergebiets Einzelhandel würden zu keinen geänderten Auswirkungen auf die Schutzgüter führen.

7.10 Zusätzliche Angaben

7.10.1 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 Ermittlung des derzeitigen Zustands erfolgte die Auswertung der Luftbilder und gängigen Informationen über das Online-Portal BayernAtlasPlus sowie durch eine Ortsbegehung.

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Situation erfolgt keine Erhebung durch einen Biologen. Es erfolgte in Kapitel 6.3 eine Vorabschätzung der artenschutzrechtlichen Belange.

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.

7.10.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Keine wesentlichen Schwierigkeiten derzeit bekannt.

Angaben über Grundwasserstände, Drainagen, Kampfmittelreste, exakter Leitungsverlauf, aktuelle Kartierungen zu Artenvorkommen etc. liegen nicht vor.

7.10.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Auswirkungen ergeben sich grundsätzlich für alle Schutzgüter, besonders für Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft können durch die geplanten Versiegelungen und Bebauung erhebliche Auswirkungen entstehen.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

Schutzgut	Auswirkungen	vorgesehene Überwachung der Auswirkungen
Mensch		
Tiere/Pflanzen		
Boden		
Wasser		
Klima/Luft		
Landschafts- und Ortsbild		
Kultur- und sonstige Sachgüter		

Die Überwachung erfolgt nach verbindlicher Bauleitplanung und Realisierung durch die Verwaltung des Marktes Wiesau sowie die zuständige Bauaufsichtsbehörde.

Gemeinden haben nach § 4c BauGB (Monitoring) die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um so nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen nach Durchführung des Monitoring zu ergreifen. Die Gemeinden sind als Träger des Bauleitplanverfahrens (kommunale Planungshoheit) zuständig.

Die an der Bauleitplanung beteiligten Behörden sind verpflichtet, die Gemeinden über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu informieren. Demnach können die Gemeinden die Informationen der Behörden nach § 4c Satz 2 BauGB und § 4 Abs. 3 BauGB nutzen.

7.11 Zusammenfassung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt