

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: 15.07.2021

Inhalt

1	Ausgangssituation.....	3
1.1	Lage und Dimension.....	3
1.1.1	Nutzungen.....	4
1.1.2	Verkehrliche Erschließung.....	4
1.1.3	Orts- und Landschaftsbild	4
1.1.4	Naturhaushalt.....	4
1.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	5
2	Ziel und Zweck der Planung	5
2.1	Planungsanlass.....	5
2.2	Bedarfsdarlegung.....	6
2.3	Planungsalternativen	7
3	Ziele der Raumordnung	8
3.1	Landesentwicklungsprogramm	8
3.2	Regionalplan.....	11
4	Konzeption und Gestaltungsvorschriften.....	13
5	Wesentliche Auswirkungen.....	14
5.1	Erschließung, Versorgungseinrichtung und Infrastruktur.....	16
5.1.1	Erschließung.....	16
5.1.2	Abwasserbeseitigung; Niederschlagswasserbewirtschaftung	16
5.2	Immissionsschutz	17
5.3	Denkmalschutz.....	17
5.4	Belange des Umweltschutzes (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	17
5.5	Europäischer Gebietsschutz	17
6	Grünordnungsplanung.....	17
6.1	Leitziele grünordnerische Festsetzungen	17
6.2	Städtebaurechtliche Eingriffsregelung	18
6.2.1	Bedeutung für den Naturhaushalt	18
6.2.2	Wirkung der städtebaulichen Planung	19
6.2.3	Vermeidungs-Minimierungsmaßnahmen.....	19
6.2.4	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz	19
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	29
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	30
7.8	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen	30
7.8.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	30
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	31
7.10.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.....	31
7.11	Zusammenfassung	32

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.

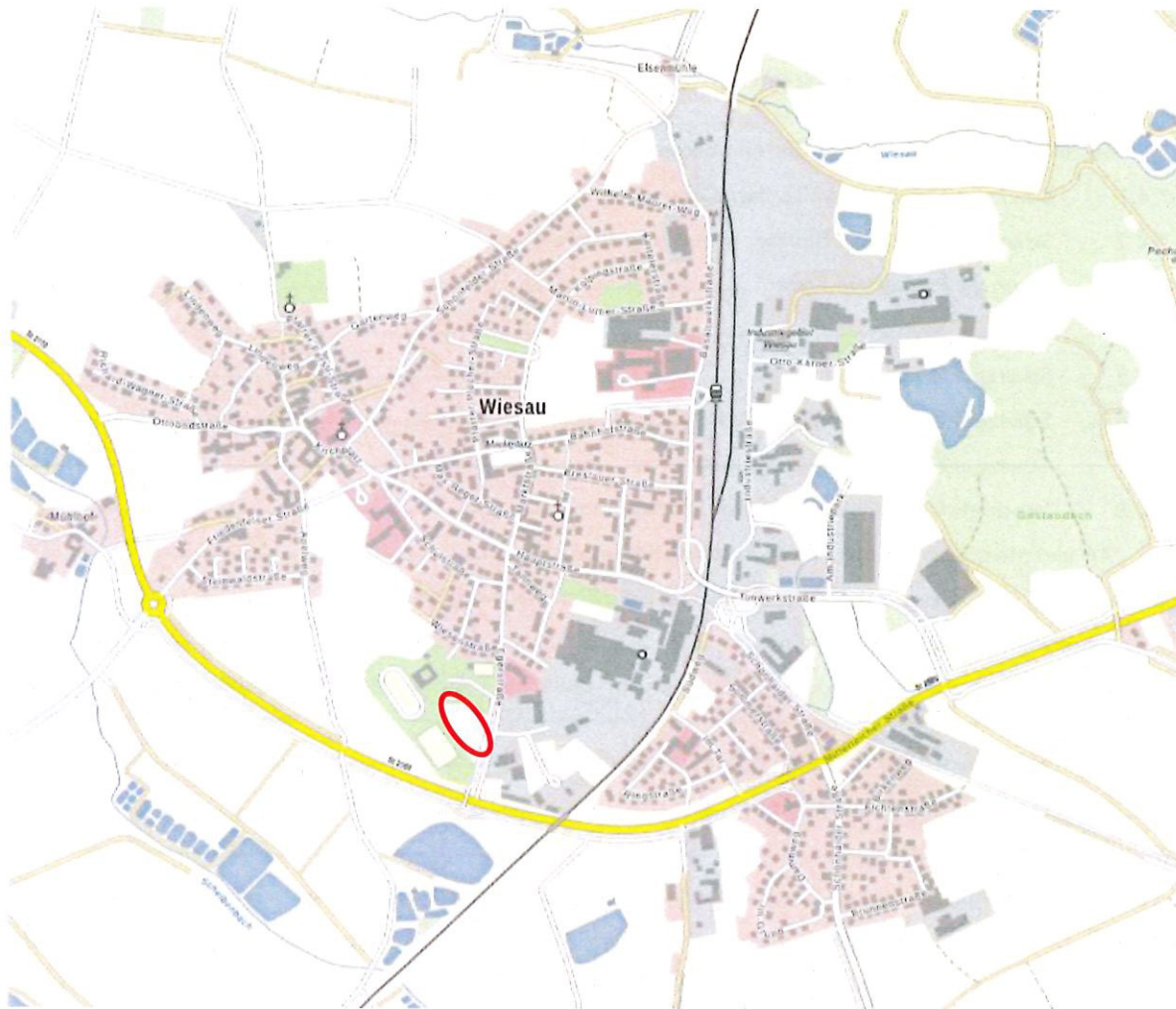


Abb.: Lageplan mit vorhandener Siedlungsstruktur, Quelle BayernAtlasPlus

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 Plangebiet 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.

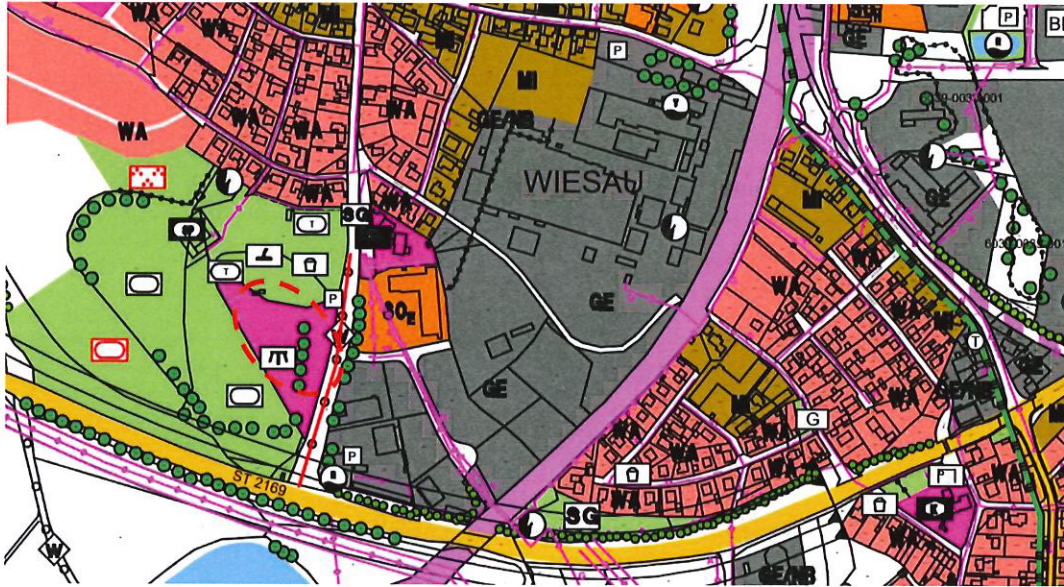


Abb.: FNP Wiesau i. d. Fassung vom 28.06.2006

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 mit der Option ergänzender, nicht großflächiger Fachmärkte (z. B. Drogeriemarkt) und Dienstleistungsbetrieben 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 mit flexibler Nutzungsmöglichkeit auf einer gewerblichen Teilfläche zu entwickeln und zu realisieren.

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

Mit der Teilfortschreibung des LEP Bayern, 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 Fachmarkt- und Dienstleistungszentrums dem Ziel, ein für das Mittelzentrum adäquates und flexibles 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, städtebauliche Konzepte

Für die Entwicklung der Gewerbe- und Sondergebietsfläche liegt der Gemeinde eine konkrete Projektplanung für ein Fachmarkt- und Dienstleistungszentrum 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 Aufgabe der ersatzweisen REWE-Nutzung seinen frequenzbringenden Magnetbetrieb verloren.

Nachdem derzeit keine Einzelhandelsbetriebe im ehemals abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich mehr vorhanden sind, hat dieser Bereich seine Funktion als zentraler Versorgungsbereich verloren. Der vom Marktgemeinderat ehemals beschlossene zentrale Versorgungsbereich wurde in der Konsequenz aufgrund des feststellbaren Funktionsverlustes zwischenzeitlich auch per Beschluss aufgehoben.

Die Stärkung des ehemaligen zentralen Versorgungsbereiches durch die Neuentwicklung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes mit ergänzenden Magnetbetrieben konnte aufgrund des fehlenden Flächen- bzw. Verkaufsflächenangebots der vorhandenen Immobilien auch nicht realisiert werden.

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

Die Potenzialanalyse des Einzelhandelskonzepts berechnete 2012 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.

Für den möglichen, ergänzenden Sortimentsbereich von 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 an Fachmärkten, der durch die vorliegende Bauleitplanung gedeckt werden kann.

Durch die in den vergangenen Jahren festzustellen Konzentrationsprozesse bei Drogeriefachmärkten sowie das bei den Kunden verankerte Kopplungsverhalten mit dem Lebensmitteleinzelhandel ist eine zukunftsste 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 und gewerbliche Dienstleistungsbetriebe zuzulassen, ohne dabei das landesplanerische Agglomerationsverbot zu verletzen.

Insofern erscheint die Entwicklung eines Lebensmitteldiscounter, ergänzt durch einen Drogeriefachmarkt sowie maximal einen weiteren Einzelhandelsbetrieb oder ergänzenden Dienstleistungs-/Gewerbebetrieb bedarfsgerecht und zielführend.

Das vom Marktrat beschlossene, aktuelle integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept empfiehlt die Stärkung der vorhandenen Nahversorgungsstrukturen. Die vorliegende Planung entspricht diesem städtebaulichen Ziel (Leitbild: „Sicherung und Stärkung bestehender Nahversorgungseinrichtungen“).

2.3 Planungsalternativen

Auf die Erläuterung der städtebaulichen Standortentscheidung mit Bewertung möglicher Alternativen auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren wird an dieser Stelle verwiesen.

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. Zudem verfolgt die Marktgemeinde das städtebauliche Ziel, für den Planbereich ausreichende Flexibilität hinsichtlich der zukünftigen Nutzungen zu schaffen. Ziel ist es dabei, einen längerfristig unnötigen Leerstand durch zu enge Nutzungsbegrenzung zu vermeiden und den bestehenden Versorgungsbereich im Süden von Wiesau durch die Möglichkeit ergänzender Dienstleistungsbetriebe oder sonstiger Gewerbebetriebe zu stärken.