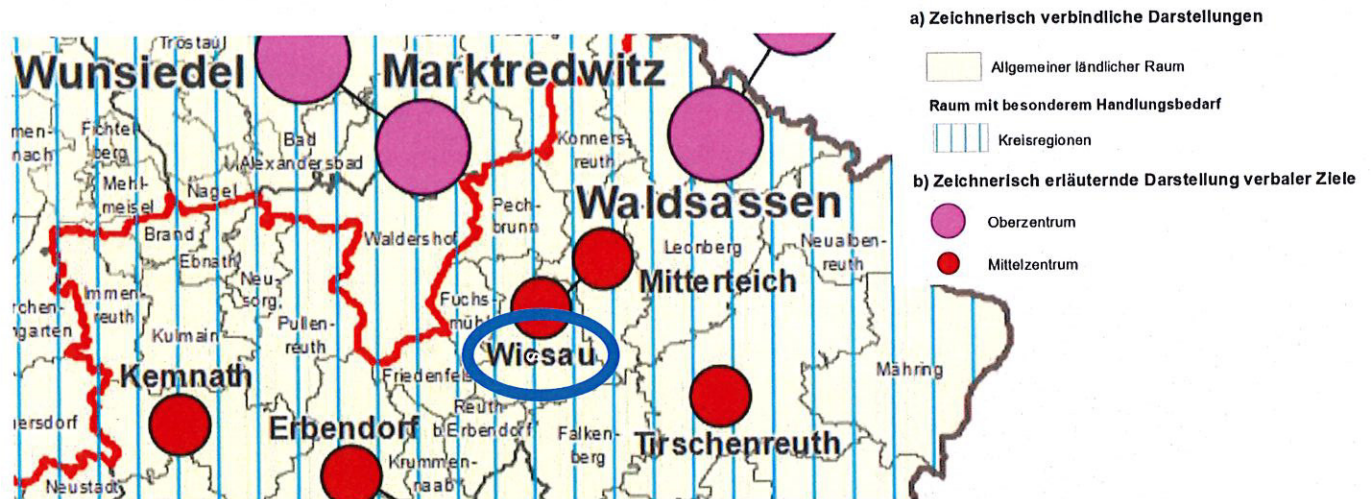


3 Ziele der Raumordnung

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 raumbedeutenden 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 landesplanerische **Anbindergebot** 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.

> 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 bebautes 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.

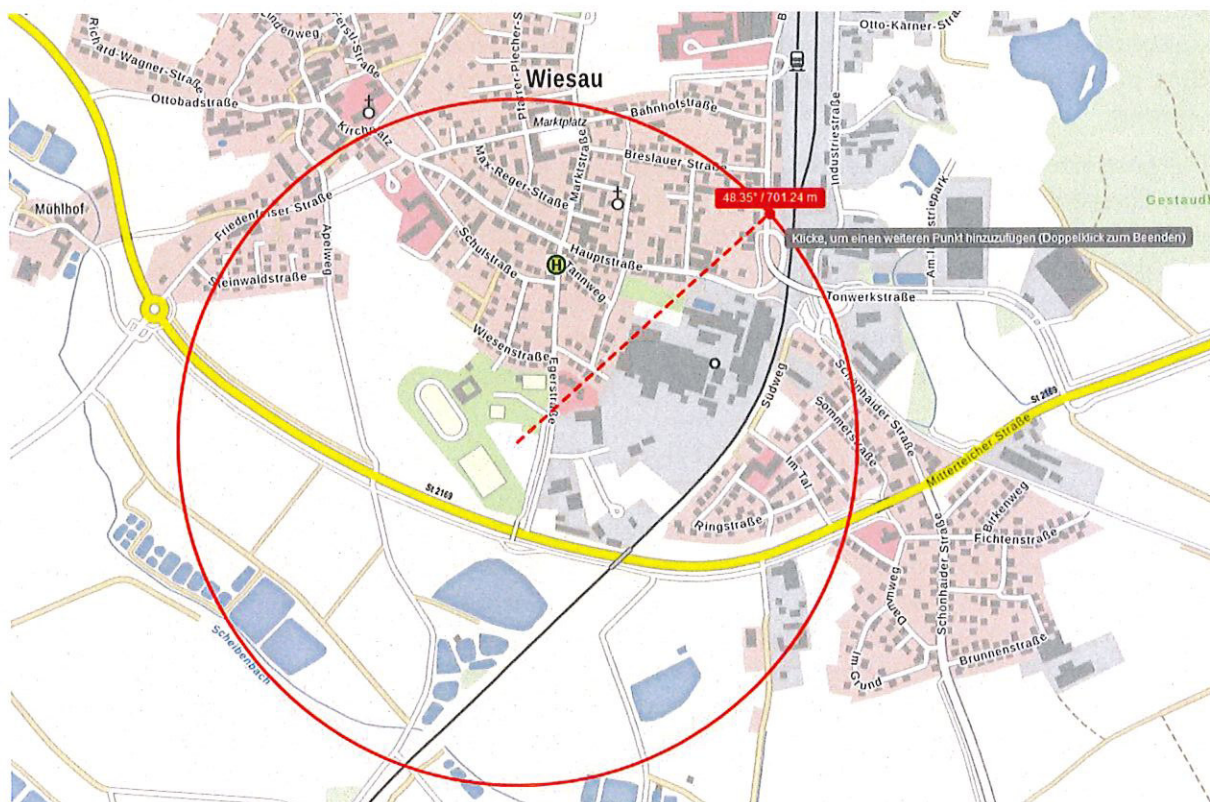


Abb.: Fußläufige Entfernung zum SOE -Gebiet, Quelle BayernAtlasPlus

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 sortimentsspezifische 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 sortimentsspezifischen 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.

Das ergänzende Gewerbegebiet im räumlich funktionellen Zusammenhang kann den Einzelhandelsbetrieb im Sondergebiet ergänzen. Aufgrund der Flächengröße 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 und somit eine flexible Nutzung der Baufläche langfristig zu ermöglichen. Damit sollen vor allem städtebaulich ungünstige Leerstände bei Aufgabe eines Einzelhandelsbetriebes vermieden werden. Vielmehr verfolgt die Marktgemeinde das Ziel, ergänzende Dienstleistungsbetriebe oder auch kleinere Gewerbebetriebe in diesem Bereich zuzulassen, um die städtebaulich gewollte Mischung von verschiedenartigen gewerblichen Nutzungen zu erreichen.

Die Entwicklung eines Sondergebiets für Lebensmittelmärkte mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche sowie die ergänzende gewerbliche Entwicklung von knapp 5.000 m² Planungsfläche werden aus Sicht der Marktgemeinde nicht dazu führen, dass ein örtlich oder überörtlich bedeutsamer Einzelhandelsstandort entsteht, der zum Verlust jeglicher Einzelhandelsstrukturen an anderer Stelle innerhalb des Hauptortes zwangsläufig führen wird. Derzeit bestehen im Ortszentrum von Wiesau keine größeren Konzentrationen von Einzelhandelsbetriebe mit größeren Verkaufsflächen. Mit der Stärkung des bestehenden Versorgungsbereiches im Süden von Wiesau wird die Attraktivität der Marktgemeinde gestärkt, dem Verlust von Kaufkraft zugunsten umliegender Gemeinden entgegengewirkt und somit auch die Funktionsfähigkeit der wenigen, im Ortszentrum noch verbliebenen Betriebe eher gestärkt.

Eine gesonderte Auswirkungsanalyse wird auf Grundlage der bisherigen Ergebnisse des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes als derzeit nicht erforderlich erachtet.

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

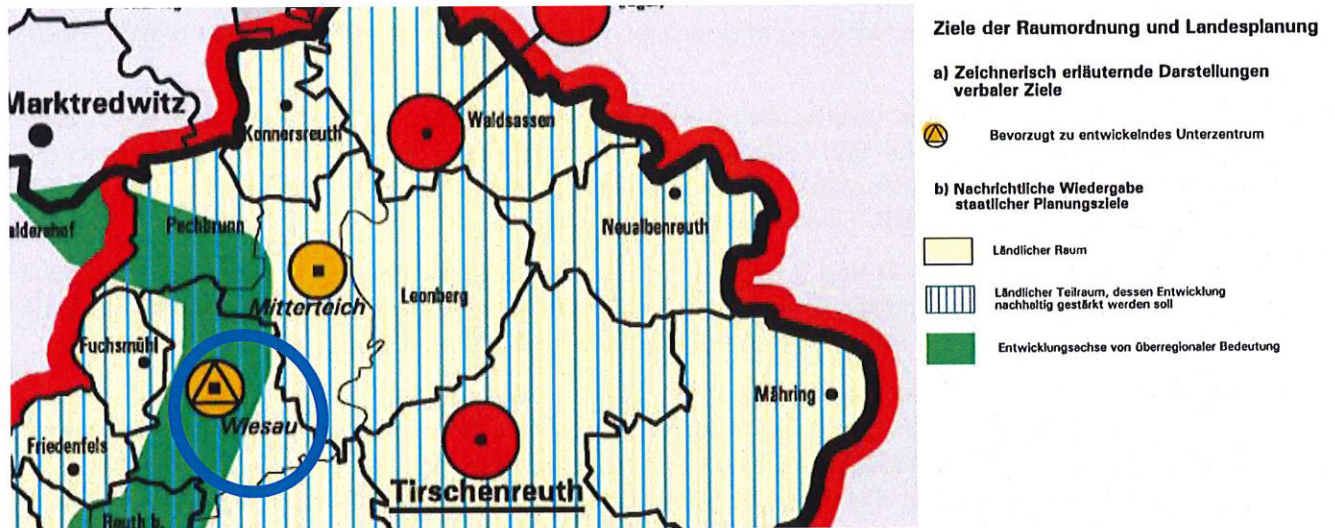
3.2 Regionalplan

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.

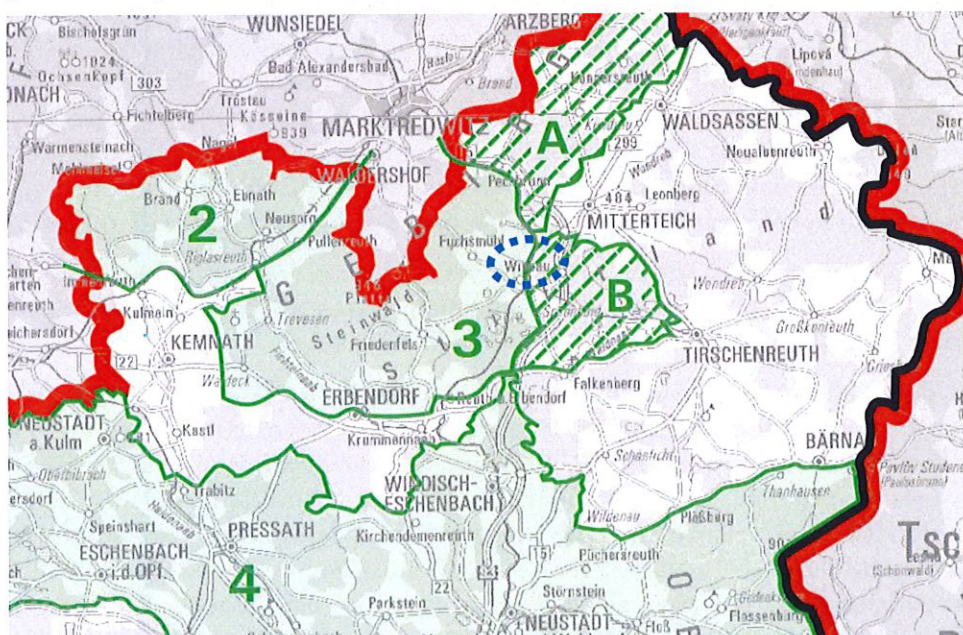


Regionalplan Region Oberpfalz Nord 2009, Zielkarte 1: Raumstruktur, o. M.

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.

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.

Nach § 1 Abs. 5 BauGB 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 und in der Begründung zur Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes 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 Plangebiets nicht zu erwarten.

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

Derzeit sind am Marktplatz keine Einzelhändler vorhanden. Entlang der Hauptstraße bestehen einzelne, kleinere Einzelhändler sowie ein kleinerer Getränkemarkt. Nennenswerte Betriebe zur Nahversorgung bestehen nur am Kreuzungsbereich zwischen Egerstraße und Hauptstraße. Mit der Weiterentwicklung des Versorgungsstandorts an der südlichen Egerstraße können diese bestehenden Strukturen am Kreuzungsbereich zwischen Marktstraße, Hauptstraße und Egerstraße gestärkt werden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten, die Aufgabe für die städtebauliche Struktur nennenswerter Einzelhandelsbetriebe ist nicht zu befürchten.

Der Planverfasser und das Sachgebiet Städtebau an der Regierung der Oberpfalz verweisen jedoch auf die grundsätzliche Möglichkeit (allgemeiner) 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.

Dieses städtebauliche Ziel entspricht auch der aktuellen Empfehlung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes 2018/2019, die bestehenden Versorgungsstrukturen nachhaltig zu stärken.

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.