

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 kann auch die Aufstellung des integrierten, städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) neue Ansätze bieten.

Im Leitbild des aktuellen ISEK werden insbesondere auch alternative Nahversorgungseinrichtungen genannt. Aufgrund der fehlenden Möglichkeiten, im Ortszentrum (um den Marktplatz und entlang der Hauptstraße) größere Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln, sind für die Belegung des Ortszentrums diese alternativen, ergänzenden Versorgungsstrukturen wie zum Beispiel Wochenmärkte, fahrende Läden o. ä. besser geeignet.

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 Schmutzwasserkanal verläuft derzeit über das Gelände des Festplatzes und dann weiter Richtung Egerstraße. In der Egerstraße besteht ein Trennsystem mit Regenwasserkanal. An dieses Trennsystem kann das Plangebiet angeschlossen werden. Der Schmutzwasserkanal dürfte bei Realisierung des Planbereichs verlegt werden müssen.

## **5.2 Immissionsschutz**

Es sind keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Innerhalb des Gewerbegebietes ist im Rahmen der Projektzulassung zu prüfen, welche Einschränkungen aufgrund der nächstgelegenen Wohnnutzungen zu erwarten sind. Die erforderlichen schalltechnischen Maßnahmen zum Schutz der Nachbarschaft vor den Geräuschemissionen der ansiedlungswilligen Betriebe können in den konkreten Baugenehmigungsverfahren ermittelt und bestimmt werden.

## **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
<b>Zusammengefasst:</b>		<b>Gering</b>

### **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
- Festsetzung einheimischer Gehölzarten und Pflanzqualitäten

### **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 äußerst 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 <sup>2</sup>		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	
	<b>Bilanz</b>		<b>Erhöhung der Wertigkeit um</b>			<b>+/- 0</b>	

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 Planungsfläche vor dem Eingriff

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



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

- Eingriff auf Schotterfläche, hohe Versiegelung
- kein Eingriff
- P 32 Sport-/Spiel-/Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungsgrad
- V11 Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt
- V32 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt
- V51 Grünflächen und Gehölzbestände entlang von Verkehrsflächen, 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 Prüfmethoden 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/Dienstleistungsbetrieben.

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 Biotope 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. Die nächstgelegenen Wohnnutzungen liegen gut 150 m entfernt.

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.

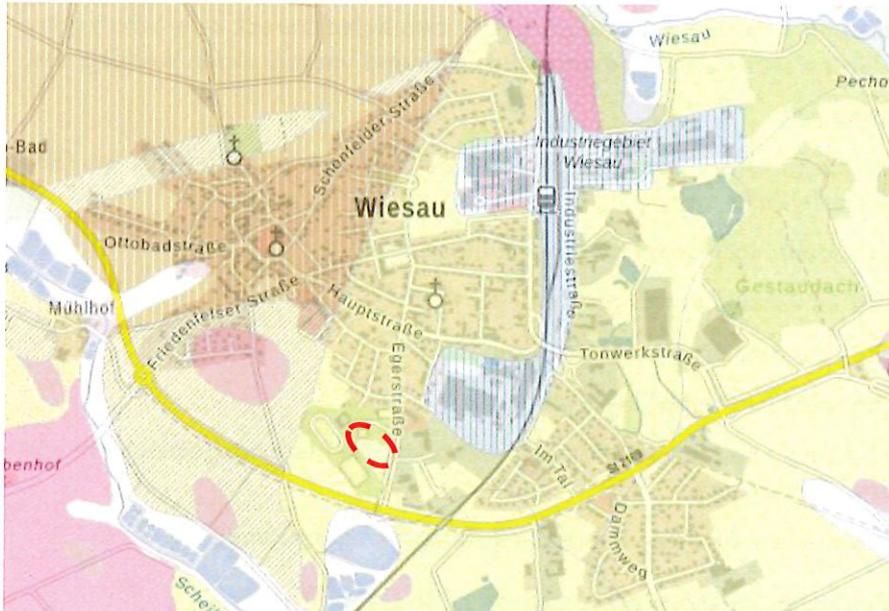


Abb. Geologische Einheiten, mit Lage der Planungsfläche (rot), Quelle: FIS-Natur Online

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).

Der Planungsbereich umfasst insgesamt 13.090 m<sup>2</sup>.

### 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“

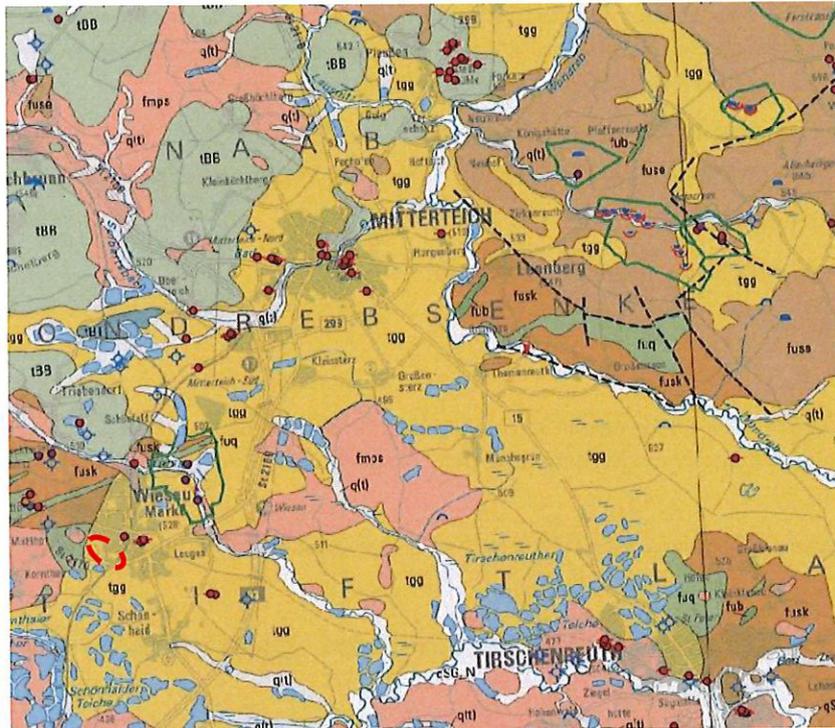


Abb. Hydrogeologische Einheiten, mit Lage der Planungsfläche (rot), Quelle: BayernAtlasPlus

Der Geltungsbereich liegt außerhalb wassersensibler Bereiche.

### 7.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Die Ortsrandlage bietet einen guten Luftaustausch. Vorbelastungen bestehen durch die vorhandenen Straßen, Gewerbe, Freizeit- und landwirtschaftlichen Nutzungen.

Das Planungsgebiet besitzt keine erhöhte klimatische Ausgleichsfunktion, aufgrund der angrenzenden Versiegelung und Nutzung.

Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen dem Verfasser für das vorliegende Vorhaben nicht vor. Im Wirkungsbereich sind dem Verfasser keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe bekannt.

### 7.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Umfeld wird durch Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen sowie landwirtschaftliche Flächen geprägt.

Im Norden angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich Wohngebiete. Im Osten auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich der Gewerbepark Egerstraße. Westlich des Planungsgebietes befinden sich Flächen für Sport und Freizeit, im Süden liegen hinter der Staatsstraße 2169 landwirtschaftliche-, forst- sowie Gewässerflächen.

Das am Ortsrand von Wiesau liegende Planungsgebiet zeigt Richtung Süden eine geringe Fernwirkung auf. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung, gekoppelt mit der umliegenden Bebauung der angrenzenden Flächen, führt ansonsten zu einem eher gleichmäßigen, strukturarmen Landschaftsbild.

Durch die angrenzenden Straßen und den vorhandenen Wohn- und Gewerbegebieten, bestehen bereits Vorbelastungen.

### 7.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach Informationen gem. der Sachdatenbank des BayernAtlasPlus liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine Boden- oder Baudenkmäler vor.

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.

Wer Bodendenkmäler auffindet ist nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

### **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:

### **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. Auf Ebene der Projektzulassung (Baugenehmigungsverfahren) können etwaige Nutzungseinschränkungen für gewerbliche Betriebe (insbesondere Nachnutzung) sicherstellen, dass die geltenden Lärmwerte der nächstgelegenen Wohnnutzungen eingehalten werden.

Es ist mit keinen erheblichen Mengen an Emissionen von Schadstoffen zu rechnen.

### **7.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Derzeit sind keine erheblichen Auswirkungen erkennbar, da die Planungsfläche bereits als Schotterfläche verdichtet ist. Das Vorkommen der Zauneidechse ist im Geltungsbereich nicht bekannt.

### **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.

Aufgrund der zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 können insgesamt 10.472 m<sup>2</sup> der bereits teilversiegelten Planungsfläche versiegelt werden.

### **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. Bei entsprechender Rückhaltung, Drosselung sind aufgrund des vorhandenen Trennsystems keine nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser bzw. auf die nächstgelegenen Gewässer zu erwarten.

### **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. Durch die Festsetzung der Dachnutzung können erhebliche nachteilige Auswirkungen vermieden werden.

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**

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

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

Die lärmtechnischen Auswirkungen werden im Kapitel des Umweltberichts (Schutzgut Mensch) dargelegt.

## **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.

Ein gesondertes schalltechnisches Gutachten wurde nicht gefordert.

### 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.

Schutzgut	Auswirkungen	vorgesehene Überwachung der Auswirkungen
<b>Mensch</b>	Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, sofern im Baugebiet keine Nachnutzung erfolgt	Festlegung der zulässigen Nutzungen im Projekt Zulassungsverfahren.
<b>Tiere/Pflanzen</b>	Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	Sicherstellung der Festsetzungen zur Baugenehmigung und regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung
<b>Boden</b>	Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	Regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung der Versiegelungen
<b>Wasser</b>	Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	/
<b>Klima/Luft</b>	Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	Regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Qualitätskontrolle
<b>Landschafts- und Ortsbild</b>	Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	Sicherstellung der Festsetzungen zur Baugenehmigung und regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung des Erhalts der Mindestbegrünung und Qualitätskontrolle
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	/

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**

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es den bestehenden Nahversorgungsstandort an der Egerstraße zu stärken und flexibel weiterzuentwickeln.

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung sicherzustellen, wird der Ortsrand von Wiesau neu arrondiert. Der derzeit als geschotterter Fest- und Wohnmobilstellplatz genutzte Bereich nördlich der Staatsstraße 2169 im Anschluss an den Hauptort Wiesau wird als Gewerbegebiet sowie Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ sowie einem Gewerbegebiet für ergänzende, kleinflächige Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungen festgesetzt.

Zur Erschließung des ca. 1,3 ha großen Planungsgebiets kann an die vorhandenen Erschließungseinheiten von Wiesau mit entsprechenden Infrastruktureinrichtungen angeknüpft werden. Hierbei kann gemäß dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden an vorhandene Siedlungs- und technische Infrastrukturen direkt angeknüpft werden.

Auswirkungen werden sich für alle Schutzgüter ergeben.

Mögliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch bestehen durch Emissionen aus der Planungsfläche.

Die Tier- und Pflanzenwelt wurde in einer Übersichtsbegehung und auf Basis vorhandener Daten beurteilt. Auswirkungen sind durch die Veränderung der Lebensraumsituation zu erwarten. Die zu erwartenden Eingriffe werden aber als vertretbar eingestuft, da der Planungsbereich nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und biologische Vielfalt aufweist (Schotterfläche).

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Aufstellung des Bebauungsplans nach derzeitigem Kenntnisstand nicht grundsätzlich entgegen.

Unvermeidbar sind bei der Entwicklung des Planungsbereichs Bodenveränderungen durch Erschließung und Überbauung. Aufgrund der bereits bisher vorgenommenen Veränderungen durch die Schotterung des Festplatzes und die Nutzung als Stellplatz sind keine erheblichen Auswirkungen bis auf die Überbauungen zu erwarten.

Auswirkungen auf das unmittelbare örtliche Klima sind nicht auszuschließen, im weiteren Umfeld sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Eine Beeinflussung des Boden-Wasserhaushalts durch Versiegelung und Verlust der Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen und eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung kann nicht ausgeschlossen werden. Es wird davon ausgegangen, dass ausreichend dimensionierte Flächen für den Niederschlagswasserrückhalt bzw. eine schadlose Beseitigung von Brauchwasser etc. für künftige Bebauungen vorgesehen wird.

Bei Beachtung der anerkannten Regeln der Technik sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser nicht zu erwarten.

Eine nachhaltige Auswirkung auf das örtliche Landschaftsbild ist zu erwarten. Eine Minimierung erfolgt durch entsprechende Festsetzungen zu Gebäudehöhen, zu Werbeanlagen, überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudehöhen oder einer Mindestbegrünung.