2. Änderung des Bebauungsplan
"Südlich Friedenfelser- und Schulstraße"

Bebauungsplan nach § 13a BauGB
Parzellen 5 - 8

Begründung
(Teil D)

Markt Wiesau
1. Bürgermeister Toni Dutz
Marktplatz 1
95676 Wiesau

Wiesau, den ....

Stempel/Unterschrift

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: 25.06.2020

Inhaltsverzeichnis Begründung

1. STÄDTEBAULICHE PLANUNG 3
1.1 Ziel und Zweck der Planung, Erforderlichkeit 3
1.2 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung 4
1.3 Flächennutzungsplan 5
1.4 Lage und Dimension und derzeitige Nutzung des Planungsgebiets 5
1.6 Städtebauliche Konzeption und Art der Nutzung, Planungsalternativen 6
1.7 Verkehrsanbindung 7
1.8 Versorgungseinrichtungen 7
1.9 Auswirkungen der Planung, Bodenordnung 7
2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES;GRÜNORDNUNG 8
2.1 Spezielle artenschutzrechtliche Belange 8
2.2 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) 8

1. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

1.1 Ziel und Zweck der Planung, Erforderlichkeit

Bei der Änderungsfläche handelt es sich um eine für den Markt Wiesau bedeutende Innerortsfläche, welche für die weitere Innenentwicklung für eine zeitgemäße Wohnbebauung optimiert werden soll. Die Gesamtfläche, welche in diesem Verfahren geändert werden soll beträgt rund 2.740 m² und liegt somit noch deutlich unter der im §13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB festgelegten Begrenzung von 20.000 m². Ebenso sind keine Ausschlussgründe nach § 13 a Abs. 1 Sätze 3 bis 5 BauGB gegeben.

Für die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Änderung wurde die Bauzeile östlich des Apelweges und südlich der Friedenfelser Straße gewählt. Die Parzellen sind noch nicht bebaut. Die unbebauten Flächen östlich sind nach gültigem Bebauungsplan Vorbehaltsflächen für eine mögliche Schulerweiterung.

Die Vorgaben des Ursprungsbebauungsplan weisen sehr strikte Festsetzungen mit nur geringem Spielraum aus. Diese nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen sollen mit der vorliegenden 2. Änderung bereinigt werden und die Zulässigkeiten im Änderungsbereich neu regeln um eine Bebaubarkeit zu ermöglichen.

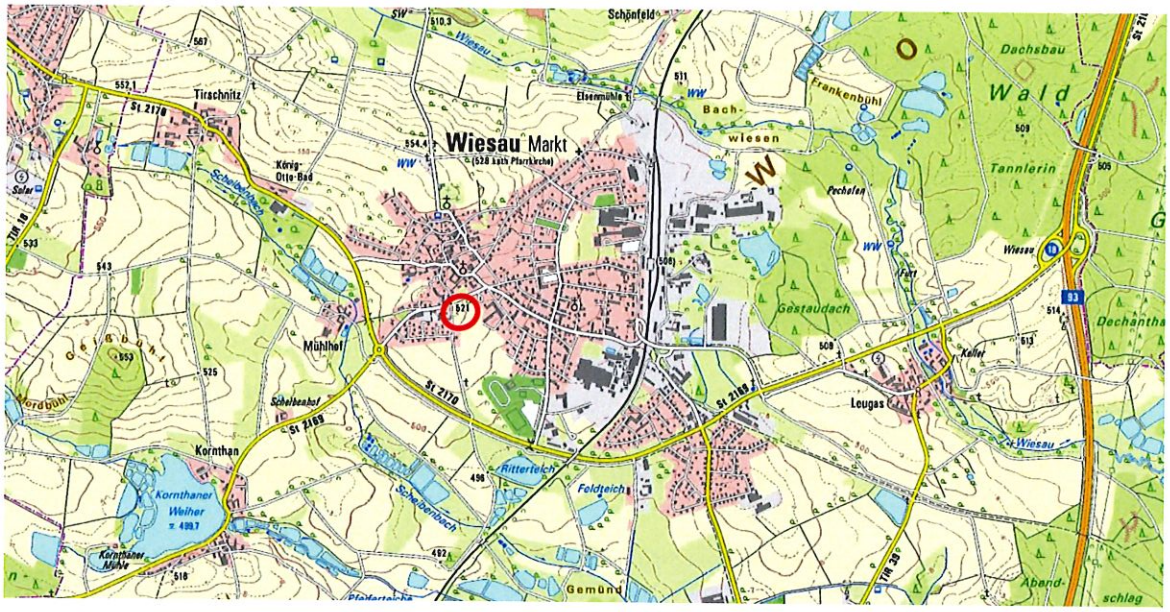
Konkret waren sehr enge Baufenster mit einer Baulinie zum Apelweg hin festgesetzt. Auch die Garagen sind sehr eng gefasst, so dass keine Doppelgarage errichtet werden kann. Diese Festsetzungen erlauben keinerlei Spielraum und sind damit für moderne Wohnformen und für den möglichen Bau einer Doppelgarage zu einschränkend. Die Geschossflächen wurden bindend mit 2 Vollgeschossen (E+I) festgesetzt. Zudem wurden sehr konkrete Festsetzungen zu Dachüberstand und Traufen festgesetzt.

Auch auf die Festlegung einer Firstrichtung wird im weiteren verzichtet, da in der weiteren Umgebung bereits andere Firstrichtungen als festgesetzt vorhanden sind.

Die geplanten baugestalterischen Regelungen dienen dazu, ein ortsgestalterisch angemessenes Ortsbild entsprechend der bestehenden Gebäude zu erreichen.

Die Festsetzungen für das Baugebiet orientieren sich überwiegend an der umgebenden Bebauung. Die Zufahrt zu den Bauparzellen erfolgt direkt vom Apelweg aus, die Erschließung ist vorhanden.

Da aktuell der zur Verfügung stehende Baugrund für Wohnbebauung, welcher sich bereits im Eigentum des Marktes Wiesau befindet, sehr knapp wird, ist der Markt dringend auf die Nutzbarkeit aller Flächen für Wohnbebauung angewiesen. Es ist eine deutliche Steigerung der Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser zu verzeichnen. Gerade auch für das betroffene Gebiet liegt bereits eine Anfrage vor, welche direkt nach einer Änderung des Bebauungsplanes auch umgesetzt werden soll.



Vorhandene Siedlungsstruktur

1.2 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung

Wiesau liegt zentral im Landkreis Tirschenreuth. Der Markt liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm als ein Mittelzentrum in einem Raum mit besonderen Handlungsbedarf. Nach dem Regionalplan ist Wiesau als besonders zu entwickelndes Unterzentrum eingestuft und liegt an einer zentralen Entwicklungsachse. Verwaltungsmäßig gehört die Gemeinde zusammen mit dem Markt Falkenberg zur Verwaltungsgemeinschaft Wiesau mit Sitz in Wiesau.

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

(Z 1.1.1) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(Z 3.2) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen

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

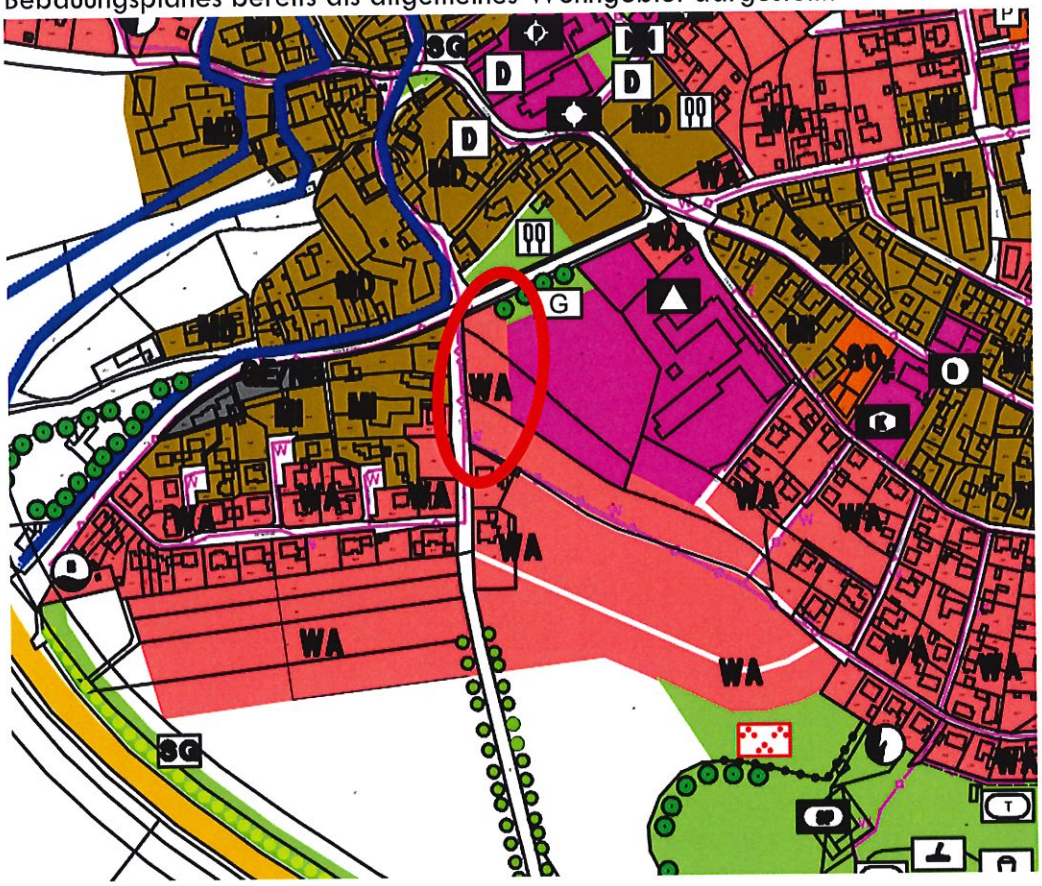
Die im Bauleitplan festgesetzten Nutzungen unterstützen somit die Zielvorgaben der Landesplanung.

Mit der Änderung soll eine bestehende im Hauptort Wiesau gelegene, innerörtliche Entwicklungsfläche im Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes der beabsichtigten Nutzung, die bisher nicht realisiert werden konnte, zugeführt werden.

Die Änderung dient somit dem landesplanerischen Ziel, Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.

1.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 28.06.2006 ist der Änderungsbereich des Bebauungsplanes bereits als allgemeines Wohngebiet dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

1.4 Lage und Dimension und derzeitige Nutzung des Planungsgebiets

Das Plangebiet liegt im Markt Wiesau, südlich des historischen Ortskerns und westlich der heutigen Ortsmitte von Wiesau.

Umfassend schließen weitere allgemeine Wohngebiete, eine Schule, sowie gemischt genutzte Fläche an.

Der Änderungsbereich umfasst ca. 0,3 ha.

Die Parzellen innerhalb der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans sind unbebaut.

1.5 VERFAHRENSWAHL

Die Änderung ist als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB vorgesehen, da er gemäß § 13a (1) BauGB Maßnahmen der Innenentwicklung und der Nachverdichtung dient.

Nach §13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird damit der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen.

Städtebauliches Ziel ist eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung. Mit der Änderung solle erreicht werden, dass eine bisher nicht genutzte Teilfläche eines Innenentwicklungspotentials besser einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt wird.

Die Bauleitplanung dient dazu, die Rahmenbedingungen für eine konfliktfreie, zukunftsfähige Nutzung zu schaffen. Er dient somit insbesondere auch dem im § 13a BauGB Abs. 1 Satz 1 genannten Ziel der Wiedernutzbarmachung.

Mit einem Geltungsbereich von 0,3 ha liegt der Bebauungsplan innerhalb des definierten Zulässigkeitsmaßstabes.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Ferner werden nach Kenntnisstand:

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gesehen.

Es wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Es erfolgt kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft: Da der Schwellenwert für die zulässige Grundfläche gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m² nicht überschritten wird, gelten gemäß § 13a (2) Satz 4 BauGB die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen/ -Maßnahmen ist daher nicht erforderlich.

Bei der Beteiligung nach § 13 a Absatz 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

1.6 Städtebauliche Konzeption und Art der Nutzung, Planungsalternativen

Ohne die Art der baulichen Nutzung sowie dem Plankonzept zugrundeliegenden Grundzüge der Planung zu verändern, werden die Festsetzungen neu gefasst, um mehr Flexibilität bei der Realisierung des Baurechts zu erreichen.

Der Bebauungsplan regelt entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellungen und dem Gebot der planerischen Zurückhaltung Art und Maß der baulichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes, auch in Hinsicht der bestehenden Wohngebäude. Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im Änderungsbereich waren im bisher wirksamen Plan vier Bauparzellen mit vier eng gefassten Baufenstern vorgesehen. Entlang des Apelwegs waren Baulinien festgesetzt. Um eine flexible Grundstücksteilung zu ermöglichen, wird der überbaubare Bereich über den gesamten Änderungsbereich festgelegt. Auf eine stringente Festlegung einer Baulinie wird verzichtet, da hierfür auch keine städtebaulichen Gründe mehr vorliegen oder sich aus dem direkten Umfeld ableiten lassen.

Zudem wird durch die Änderung ermöglicht, die Lage der Garagen innerhalb der Grundstücke unter Beachtung der sonstigen Vorschriften frei zu wählen. Die fehlende Rechtsgrundlage für einen Bautyp E+1 wird durch zeitgemäße, flexiblere Festsetzung von maximal 2 zulässigen Vollgeschossen, ergänzt durch eine maximale Gebäudehöhe und eine maximale Wandhöhe ersetzt.

Baugestalterische orientieren sich die flexibleren Festsetzungen bei der Dachform und der großzügigen, zulässigen Dachneigung am näheren und weiteren Umfeld. Um die Belange der Ortsbildgestaltung dennoch ausreichend zu berücksichtigen, sind weitere baugestalterische Festsetzungen, insbesondere zu Dachaufbauten erforderlich.

Weitere sinnvolle Alternativen hinsichtlich Erschließung und Anordnung der Bauflächen bestanden aufgrund der Kleinflächigkeit des Geltungsbereiches und des aktuellen Bedarfs für Wohnraum nicht.

Durch die Festlegung einer maximalen Gebäudelänge im Rahmen einer abweichenden Bauweise können die bisherigen städtebaulichen Ziele durch die Einzelfestsetzung von Baufenstern weitgehend beibehalten werden. Es ist nicht zu erwarten, dass nach Realisierung der Gebäude auf Grundlage der vorliegenden Änderung ein in den Grundsätzen andere Baustruktur entstehen wird.

Die Alternative, auf die Planänderung zu verzichten, würde unter Umständen weiterhin zur Nichtbebauung des Bereiches führen. Nach den allgemeinen Planungszielen der flächensparenden Bauleitplanung wäre diese Alternative ungünstiger zu bewerten als die vorliegende Änderung.

Eine deutlich über den vorliegenden Änderungsbereich hinausgehende Änderung des Gesamtbebauungsplanes in den Teilbereichen, die bisher nicht bebaut wurden, wäre grundsätzlich denkbar. Aufgrund des dringend vorliegenden Wohnraumbedarfs wird diese gesamte Überarbeitung jedoch auch aus Kapazitätsgründen innerhalb der Gemeindeverwaltung auf einen späteren Zeitpunkt zurückgestellt.

1.7 Verkehrsanbindung

Die Anbindung des Änderungsbereiches erfolgt an die bestehende Straße.

1.8 Versorgungseinrichtungen

Durch die Bebauungsplanänderung ergibt sich keine geänderte Situation.

1.9 Auswirkungen der Planung, Bodenordnung

Die Fläche ist für die bauliche Entwicklung verfügbar.

2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES;GRÜNORDNUNG

2.1 Spezielle artenschutzrechtliche Belange

Durch die bestehende Bebauung des Gebietes im Ortskern von Wiesau sind über sog. Allerweltsarten hinaus keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder sonstige streng geschützte Arten, die der Bauleitplanung entgegen stehen, zu erwarten.

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

Wesentlich geänderte Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt, es bestehen keine nennenswerten Habitate.

Durch die Festsetzung ergeben keine nennenswerten Möglichkeiten zusätzlicher Flächenversiegelungen. Auswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt in erheblichem Umfang sind nicht zu erwarten.

Bei entsprechender Vorreinigung, Rückhaltung und Versickerung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Durch die Änderung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten.

Durch die bestehenden wohnbauliche Nutzung im Geltungsbereich und im Umgriff im Ortskern von Wiesau besteht bereits eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Es sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Gebiete gemeinschaftlichen Interesses (FFH- oder Vogelschutzgebiete) sind nicht betroffen.

Es liegen keine nennenswerten Auswirkungen durch die Änderung des Bauleitplanes auf Kultur- oder sonstige Sachgüter vor.

Nachteilige Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit können im vorliegenden Bebauungsplan durch die Trennung unverträglicher Nutzungen im Rahmen der angestrebten Ordnung der städtebaulichen Entwicklung, vermieden werden. Nördlich des Änderungsbereiches befindet sich ein bestehende landwirtschaftliche Hofstelle. Durch die Änderung des Bebauungsplanes entsteht kein weiteres Heranrücken der Wohnbebauung und auch keine neue Situation für die genehmigte Rinderhaltung.

Die Darstellungen des Landschaftsplanes sowie von anderen Fachplänen stehen der vorliegenden Bauleitplanung nicht entgegen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Nachteilige Auswirkungen durch Immissionen sowie Abfällen und Abwässern können damit vermieden werden. Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird durch den Bebauungsplan nicht über die Bestandssituation hinaus geregelt. Luftreinhaltepläne sind für den Geltungsbereich nicht bekannt. Weitere Fachplanungen sind dem Planverfasser nicht bekannt.

Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern sind bis auf die Auswirkungen durch Emissionen und die menschliche Gesundheit nicht zu erwarten.