

# 26. Änderung des Bebauungsplan “Nördlich Marktplatz“

## Bebauungsplan nach § 13a BauGB

### Begründung (Teil D)



#### **Markt Wiesau**

1. Bürgermeister Toni Dutz

Marktplatz 1

95676 Wiesau

Wiesau, den .....

Stempel/Unterschrift

#### **Planverfasser:**

DIPL. ING. FH BERNHARD BARTSCH

STADTPLANER SRL      LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

BERGSTRASSE 25  
93161 SINZING  
TEL 0941 463 709 - 0  
FAX 0941 463 709 - 22  
INFO@B-BARTSCH.DE

Sinzing, den .....

Stempel/Unterschrift

Fassung: 24.07.2018

### Inhaltsverzeichnis Begründung

<b>1.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE PLANUNG</b> .....	<b>3</b>
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 .....	6
1.6	Städtebauliche Konzeption und Art der Nutzung, Planungsalternativen .....	7
1.7	Verkehrsanbindung .....	7
1.8	Versorgungseinrichtungen .....	7
1.9	Auswirkungen der Planung, Bodenordnung .....	7
<b>2.</b>	<b>BELANGE DES UMWELTSCHUTZES;GRÜNORDNUNG</b> .....	<b>8</b>
2.1	Spezielle artenschutzrechtliche Belange .....	8
2.2	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) .....	8
<b>3.</b>	<b>Weitere Anlagen (Teil E)</b> .....	<b>9</b>

# 1. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

## 1.1 Ziel und Zweck der Planung, Erforderlichkeit

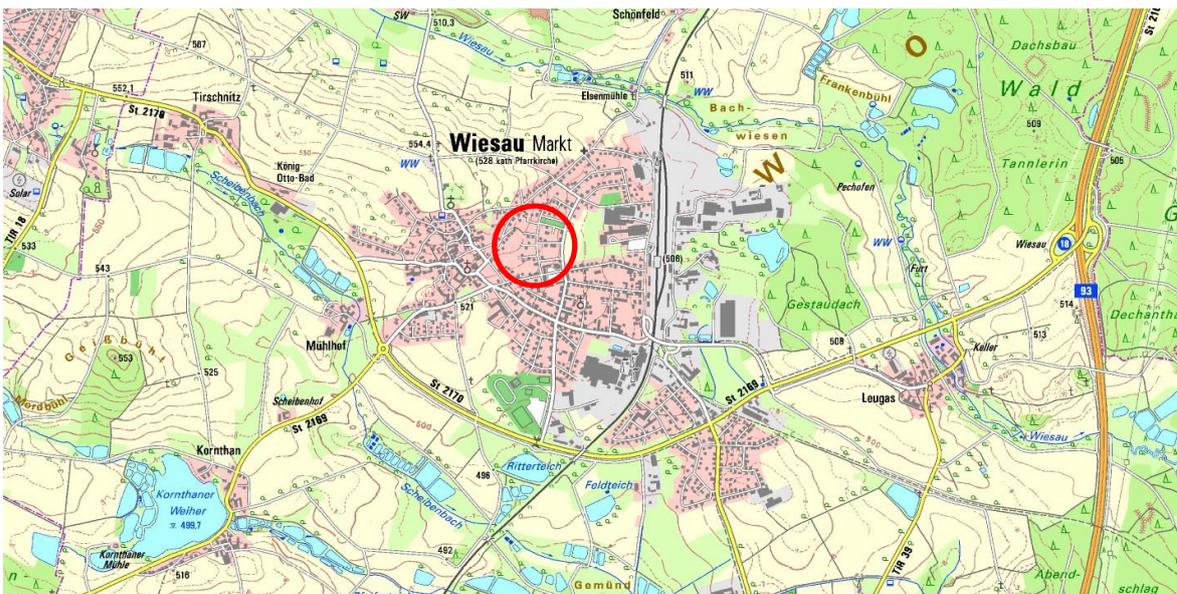
Bei der Änderungsfläche handelt es sich um eine für den Markt Wiesau bedeutende Innerortsfläche, welche für die weitere Innenentwicklung wieder für „normale“ Wohnbebauung nutzbar gemacht werden soll. Die Gesamtfläche, welche in diesem Verfahren geändert werden soll beträgt rund 8.500 m<sup>2</sup> und liegt somit noch deutlich unter der im §13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB festgelegten Begrenzung von 20.000 m<sup>2</sup>. Ebenso sind keine Ausschlussgründe nach § 13 a Abs. 1 Sätze 3 bis 5 BauGB gegeben.

Für die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Änderung wurde das gesamte Quartier zwischen den 4 umgebenden Straßen Kurt-Schumacher-Straße, Alfons-Goppel-Straße, Pfarrer-Pecher-Straße sowie der Straße Am Rathaus gewählt.

In diesem Bereich bestehen bereits einige Wohngebäude. Die Festsetzungen wurden an die städtebaulich ursprünglich vorgesehene Entwicklung des Ausgangsbauungsplanes für eine Wohnbebauung angepasst. Die Festsetzungen für das Baugebiet WA 3 orientieren sich an der umgebenden Bebauung, ermöglichen aber durch die flexible Festsetzung der ausnahmsweisen zulässigen Überschreitung der Baugrenzen auch eine zweigeschossige Bebauung E-+ D. Die Zufahrt zu diesem Bereich kann über die bestehende, öffentliche Parkplatzfläche erfolgen.

Die bisherige Darstellung als Sondergebiet ist nicht mehr erforderlich, da hierfür kein Bedarf besteht und an anderer Stelle im Gemeindegebiet eine derartige soziale Einrichtung errichtet wurde.

Da aktuell der zur Verfügung stehende Baugrund, welcher sich bereits im Eigentum des Marktes Wiesau befindet, sehr knapp wird, ist der Markt dringend auf zusätzliche Fläche für Wohnbebauung angewiesen. Es ist eine deutliche Steigerung der Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser zu verzeichnen. Gerade auch für das betroffene Gebiet hinter dem Rathaus liegen konkret zwei Anfragen vor, welche direkt nach einer Änderung des B-Planes auch umgesetzt werden sollen.



Vorhandene Siedlungsstruktur

## 1.2 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung

Wiesau liegt zentral im Landkreis Tirschenreuth und nach dem Landesentwicklungsprogramm im Raum mit besonderem 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 und Grundsätze zu 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.

(G 1.1.1) 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.

(G 1.2.2) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G 1.2.2) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

(G 1.3.1) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch - die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, (...)

(G 2.2.5) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

(G 3.1) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G 3.1) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(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.

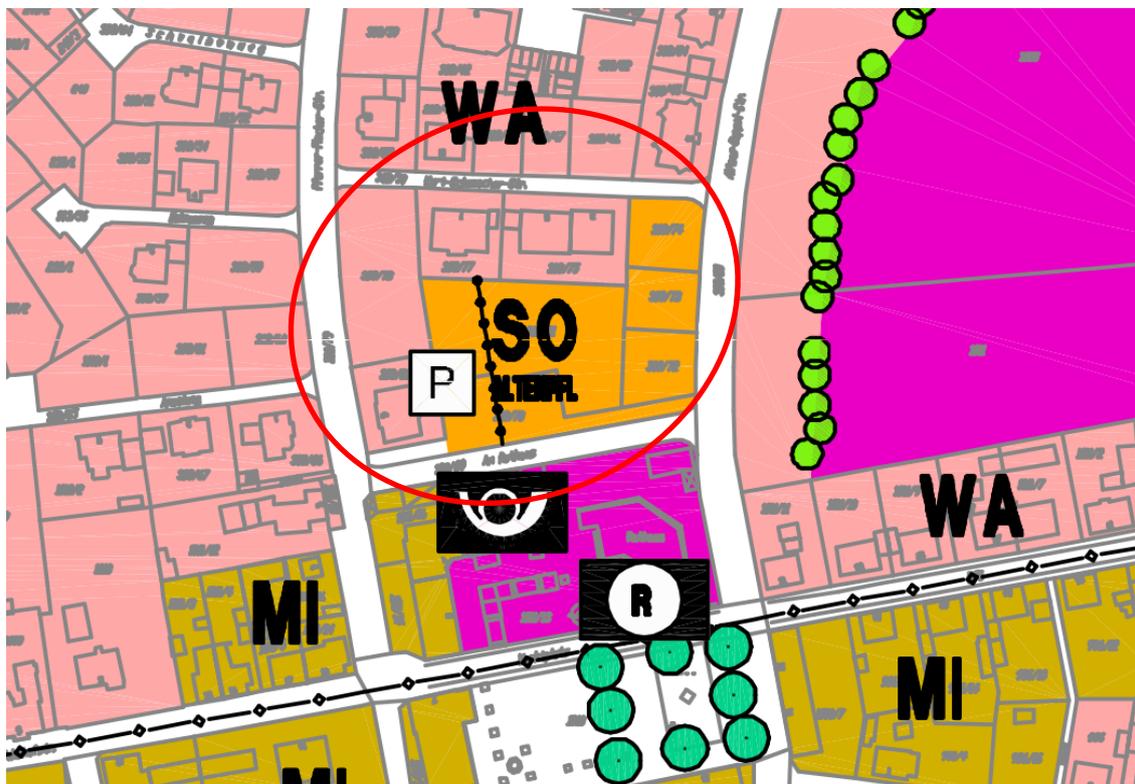
Die im Bauleitplan festgesetzten Nutzungen unterstützen somit die Zielvorgaben der Landesplanung.

### 1.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 28.06.2006 ist der Aufstellungsbereich des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet und als Sonderfläche (Zweckbestimmung Altenpflege und für ruhenden Verkehr) dargestellt.

Die bisherige Darstellung als Sondergebiet ist nicht mehr erforderlich, da hierfür kein Bedarf besteht und an anderer Stelle im Gemeindegebiet eine derartige soziale Einrichtung errichtet wurde.

Im vorliegenden Entwurf wird deshalb die Darstellung eines allgemeinen Wohngebietes gewählt, die Berichtigung des Flächennutzungsplanes ergibt sich nach §13a Abs. 2 Satz 2 BauGB (siehe Anlage 1). Durch die Aufstellung des Bebauungsplan kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

## **1.4 Lage und Dimension und derzeitige Nutzung des Planungsgebiets**

Das Plangebiet liegt im Markt Wiesau, unmittelbar nördlich des Rathauses, in der Ortsmitte von Wiesau.

Im Westen, Norden und Osten liegen weitere allgemeine Wohngebiete, im Süden befindet sich eine Gemeinbedarfsfläche für Post und Rathaus, westlich davon befindet sich ein Mischgebiet.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,0 ha.

Innerhalb des Bebauungsplans befinden sich bereits 4 Mehrfamilienwohnhäuser und öffentliche Parkflächen.

## **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.

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 1,0 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 m<sup>2</sup> 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**

Ziel des Marktes Wiesau ist es, der Bevölkerung Wohnraum zur Verfügung zu stellen um der Abwanderung der Bevölkerung, insbesondere der im erwerbsfähigen Alter, entgegen zu treten. Hierzu ist die Schaffung planerischer Rahmenbedingungen von existenzieller Bedeutung.

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.

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

## **1.7 Verkehrsanbindung**

Die Anbindung des Änderungsbereiches erfolgt an die bestehenden umlaufenden Straßen, die Kurt-Schumacher-Straße, Alfons-Goppel-Straße, Pfarrer-Pecher-Straße sowie der Straße Am Rathaus. Der Bereich WA 3 wird über die bestehenden öffentlichen Parkplatzflächen im Geltungsbereich erschlossen.

## **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 Flächen sind derzeit bereits zum Teil bebaut und werden wohnbaulich genutzt, es bestehen keine nennenswerten Habitats.

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.

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.



### **3. Weitere Anlagen (Teil E)**

Anlage 1      Berichtigung des Flächennutzungsplanes