

Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes

„Fachmärkte am Festplatz“

Begründung mit Umweltbericht



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: 02.03.2021

Verfahrensvermerke:

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom ____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Deckblattänderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ____ hat in der Zeit vom ____ bis ____ stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Deckblattänderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ____ hat in der Zeit vom ____ bis ____ stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der Deckblattänderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ beteiligt.

5. Der Entwurf der Deckblattänderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ öffentlich ausgelegt.

6. Der Markt Wiesau hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ____ die Deckblattänderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ____ festgestellt.

Wiesau, den ____

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister Toni Dutz

7. Das Landratsamt Tirschenreuth hat die Deckblattänderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom AZ _____ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt

Wiesau, den ____

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister Toni Dutz

9. Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans wurde am ____ gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Wiesau, den ____

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister Toni Dutz

Inhaltsverzeichnis Begründung

1	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	4
1.1	Wirksamer Flächennutzungsplan.....	4
1.2	Lage und Dimension des Änderungsbereiches.....	4
1.3	Planungsrechtliche Ausgangssituation, Landes- und Regionalplanung/Raumordnung ...	5
1.4	Erfordernis der Ausweisung, Zweckbestimmung, städtebauliche Zielvorstellung, Standortalternativenprüfung	10
1.5	Erschließung, Versorgungseinrichtungen	14
1.6	Auswirkungen der Planung, Bodenordnung.....	15
1.7	Denkmalschutz.....	15
1.8	Immissionsschutz	15
1.9	Belange des Umweltschutzes	15
1.10	Schutzgebiete, Europäischer Gebietsschutz	15
1.11	Spezielle artenschutzrechtliche Belange.....	15
1.12	Städtebaurechtliche Eingriffsregelung	15
1.12.1	Bedeutung für den Naturhaushalt	15
1.12.2	Überschlägige Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs.....	16
2	ANLAGE – UMWELTBERICHT	16
2.1	Einleitung.....	16
2.1.1	Inhalt und Ziele der Bauleitplanung.....	17
2.1.2	Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen	17
2.1.3	Ziele des Landschaftsplans.....	17
2.1.4	Ziele sonstiger Fachgesetze / Fachpläne	17
2.1.5	Ziele von Schutzgebiete / des Biotopschutzes.....	17
2.1.6	Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten	18
2.1.7	Allgemeine Planungsgrundsätze.....	19
2.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario).....	19
2.2.1	Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit.....	19
2.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	19
2.2.3	Schutzgut Fläche und Boden.....	19
2.2.4	Schutzgut Wasser.....	20
2.2.5	Schutzgut Klima/Luft.....	20
2.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	20
2.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	20
2.2.8	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	20
2.2.9	NATURA2000-Gebiete.....	21

2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung	21
2.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung.....	22
2.4.1	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	24
2.4.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	25
2.4.3	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen.....	25
2.4.4	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung.....	25
2.4.5	Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonst. Fachplänen	25
2.4.6	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	25
2.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	26
2.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	26
2.5.2	Ausgleichsmaßnahmen.....	26
2.6	Zusätzliche Angaben	26
2.6.1	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren.....	26
2.6.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen.....	26
2.6.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	27
2.7	Zusammenfassung	27
2.8	Quellenangaben	28

1 STÄDTEBAULICHE PLANUNG

1.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Fläche ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Wiesau, in der Fassung vom 28.06.2006, als Fläche für den Gemeinbedarf (Volksfestplatz) dargestellt.



1.2 Lage und Dimension des Änderungsbereiches

Die Änderungsfläche befindet sich am südlichen Ortsrand von Wiesau. Östlich befindet sich die Egerstraße mit dem dahinterliegenden gleichnamigen Gewerbepark. 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

Der Änderungsbereich beträgt ca. 1,3 ha und gliedert sich wie folgt:

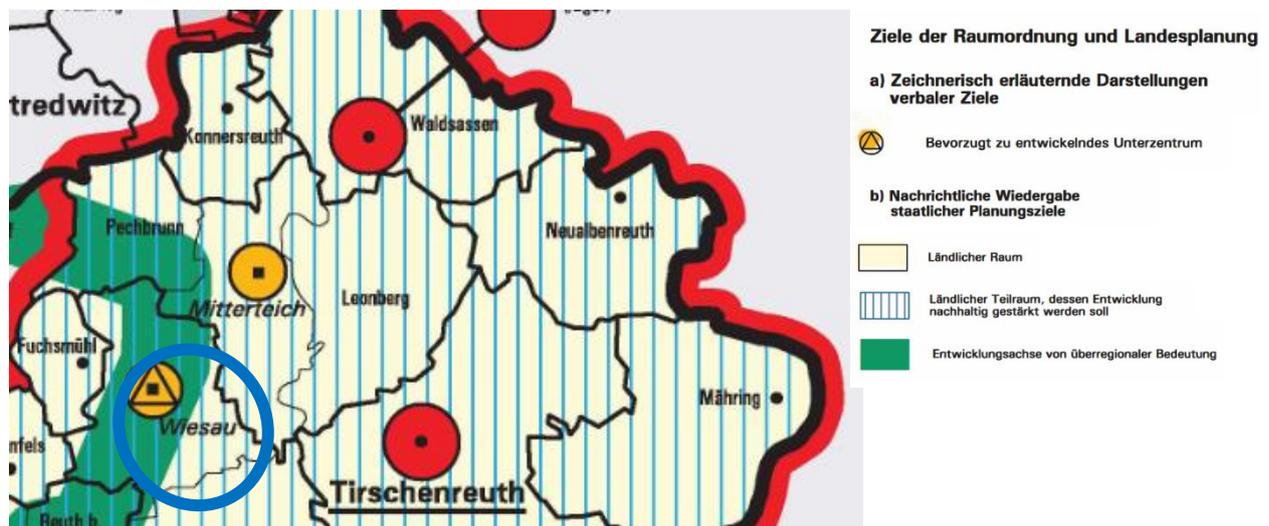
Nutzung	Fläche in ha
Sondergebiet Zweckbestimmung Einzelhandel (neu)	0,4
Gewerbegebiet (neu)	0,5
Öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)	0,3
Spielplatz (Bestand)	0,1
Gesamt	1,3

1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation, Landes- und Regionalplanung/Raumordnung

Im **Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord** (Stand 2013) ist Wiesau dem ländlichen Raum zugeordnet, in welchem die Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

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)

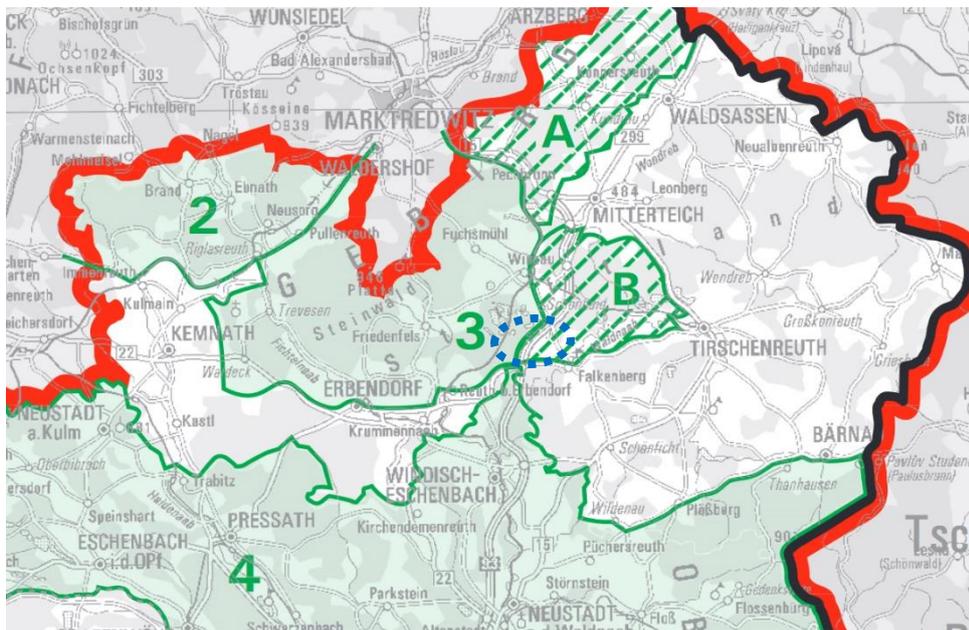
Der Markt Wiesau wird im Regionalplan als bevorzugt zu entwickelndes Unterzentrum benannt. Der Ort liegt auf der Entwicklungsachse welche von überregionaler Bedeutung ist. Damit übernimmt die Marktgemeinde eine Versorgungsfunktion zur Deckung des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs.



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.

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 raumbedeutsamen 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 städtebauliche **Anbindegebot** ist erfüllt, die Fläche liegt im Anschluss an ein vorhandenes Gewerbegebiet.

> 5.3 Einzelhandelsgroßprojekte

> 5.3.1 Lage im Raum

> 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.

Das ergänzende Gewerbegebiet im räumlich funktionellen Zusammenhang soll den Einzelhandelsbetrieb im Sondergebiet ergänzen. Aufgrund der Flächengröße sowie der vorliegenden Projektplanung 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.

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

> 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 bebauter 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:



Abb.: 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.

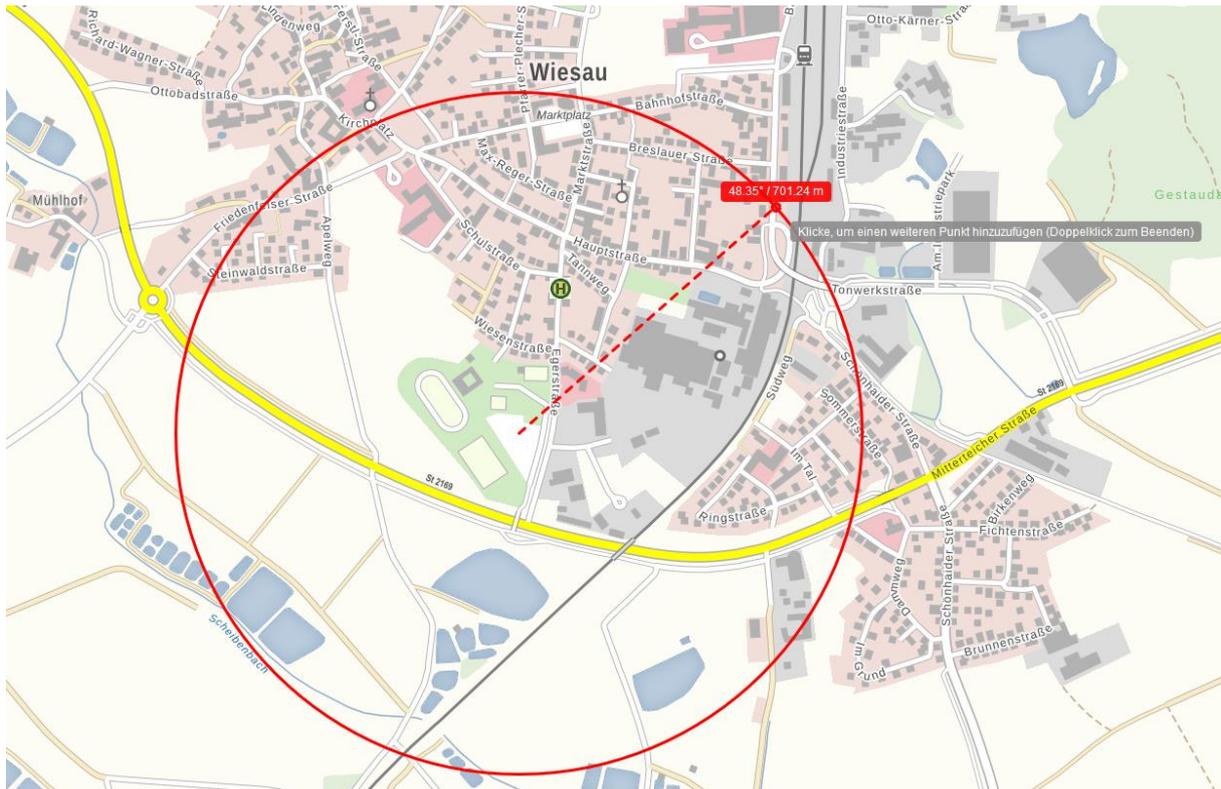


Abb.: Fußläufige Entfernung zum SO_E -Gebiet, Quelle BayernAtlasPlus

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.

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 sortimentspezifische 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 sortimentspezifischen 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.

1.4 Erfordernis der Ausweisung, Zweckbestimmung, städtebauliche Zielvorstellung, Standortalternativenprüfung

Planungsanlass

In den vergangenen Jahren konnte 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 festgestellt werden.

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 in Verbindung mit einem Drogeriemarkt 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 zu entwickeln und zu realisieren.

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

Mit der Teilfortschreibung des LEP Bayern (Stand März 2018), 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

Fachmarktzentrum dem Ziel, ein für das Mittelzentrum adäquates 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.

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans stellt die Entwicklung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung dar, um für den Bebauungsplan mit Aufstellung im Parallelverfahren und somit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu entsprechen.

Die Realisierung ist durch einen Vorhabenträger mit entsprechenden Vorleistungen und mehreren ansiedlungswilligen Betrieben ausreichend sichergestellt.

Planungsalternativen

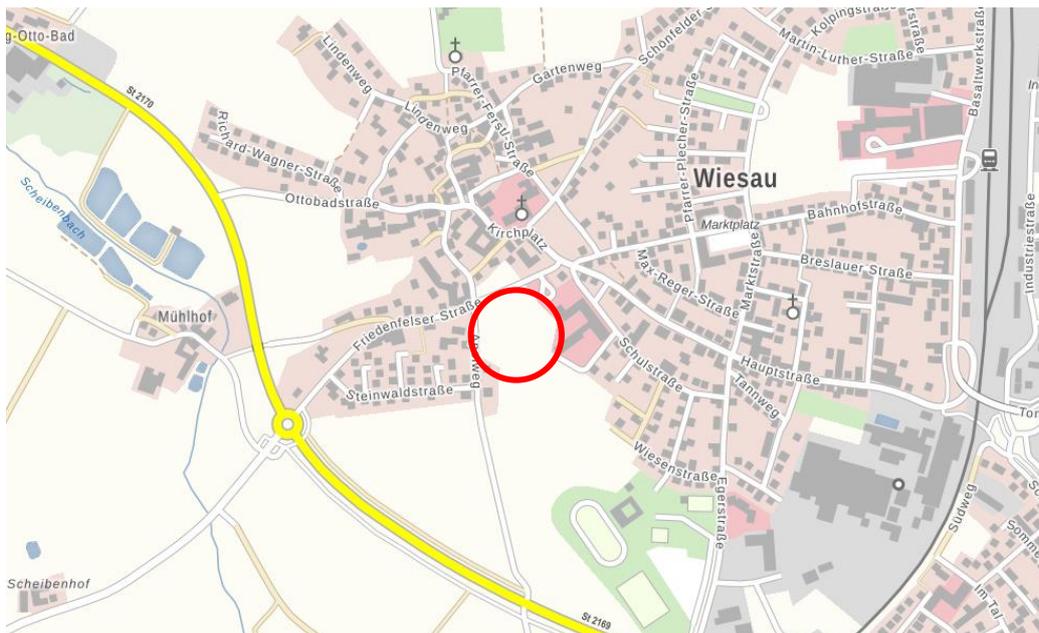
Städtebaulich wünschenswert wäre eine alternative Entwicklung des Fachmarktzentrum im Bereich des zentralen Versorgungsbereiches oder direkt anschließend daran.

Am Marktplatz in Wiesau stehen für eine zeitgemäße Entwicklung hierfür keine ausreichend großen Immobilien zur Verfügung. Direkt nördlich angrenzend an den Marktplatz sind in bestehenden Bebauungsplänen keine ausreichenden Flächen verfügbar. Denkbar wäre lediglich die Entwicklung eines Fachmarktzentrum östlich der Alfons-Goppel-Straße. Mit dieser Alternative würde der ortsgestalterische markante Marktplatz nicht weiter gestärkt. Vielmehr wäre eine städtebauliche Neuentwicklung weg von der historischen Ortsmitte zu befürchten. Die fehlende Flächenverfügbarkeit steht dieser Alternative zu dem entgegen.

Weitere Alternativen entlang der Bahnhofstraße in Form von ungenutzten Flächen, Brachflächen oder minder genutzten Immobilien stehen nicht zur Verfügung.

Eine Entwicklung im Bereich des neu zu strukturierten Bahnhofsumfeldes kommt kaum infrage, da gegenüber der vorliegenden Bauleitplanung hier kein besser städtebaulich integrierter Standort entwickelt werden könnte. Zudem würde diese Alternative weitere Wege zu den überwiegend wohnbaulich genutzten Flächen mit sich bringen.

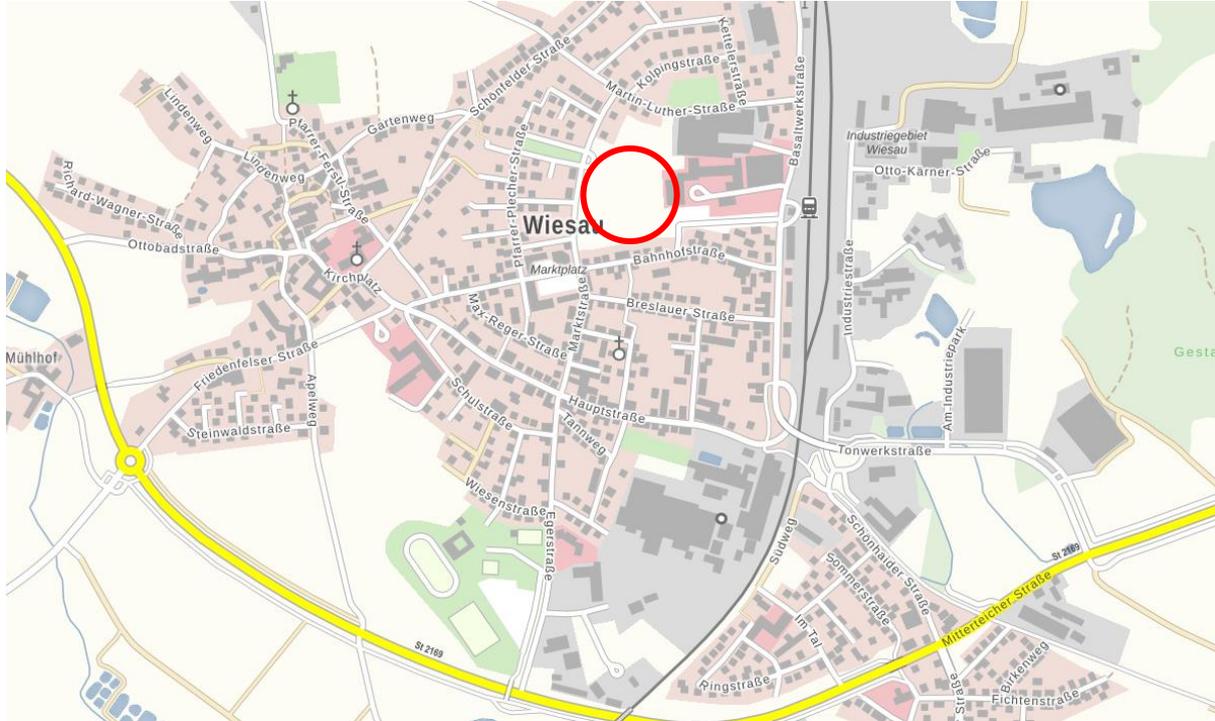
Als bisher unbebaute Flächen kämen für die Entwicklung eines Fachmarktzentrum Bereiche zwischen der Grund- und Mittelschule, der Friedenfelser Straße und dem Apfelweg grundsätzlich infrage.



In diesem Bereich liegt der städtebaulichen Entwicklungsschwerpunkt jedoch auf Wohnbauentwicklung sowie die Möglichkeit, die Gemeinbedarfsnutzungen des Schulzentrums zu erweitern.

Die verkehrstechnische Anbindung wäre bei dieser Alternative weit weniger optimal als eine Entwicklung im zentralen Versorgungsbereich oder im Versorgungszentrum der Egerstraße.

Eine weitere, dem Ortszentrum nahe liegende Fläche liegt zwischen Marktplatz und dem Schulzentrum. Die Fläche liegt verkehrstechnisch nicht an einer frequenzbringenden Hauptschließung.



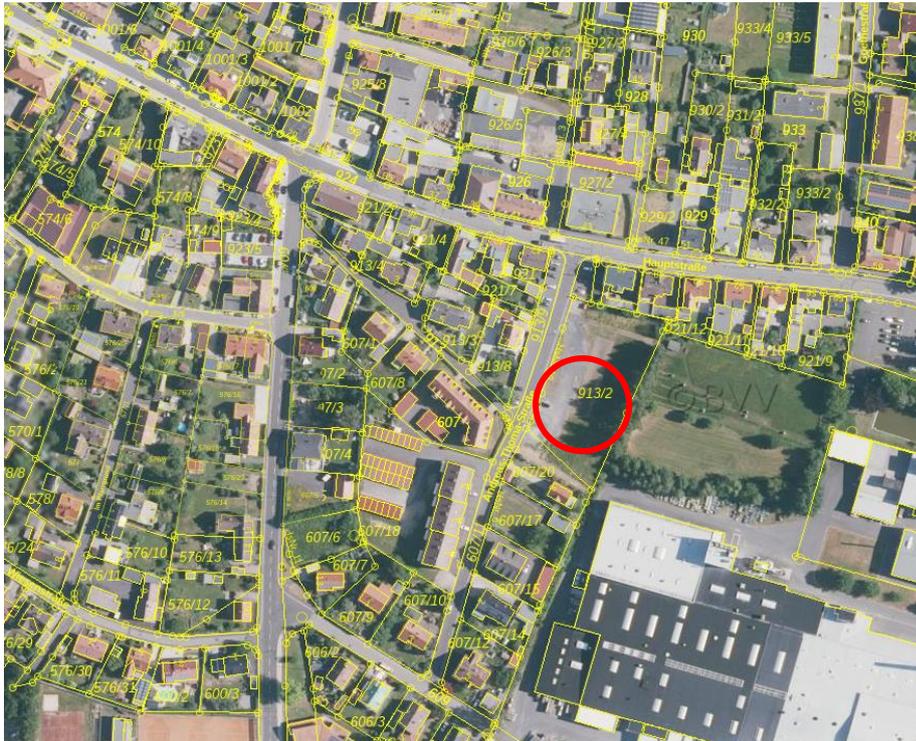
Östlich der Alfons-Goppel-Straße

- Städtebauliche Neuentwicklung weg von der Ortsmitte; keine Flächenverfügbarkeit; keine Stärkung des ortsgestalterischen markanten Marktplatzes
- Zentrale Lage im Ort, Bahnhof, Mittel- und Berufsschule in unmittelbarer Nähe,
- Städtebaulich integrierte Lage ist gegeben.
- Fußläufige Erschließung des Gebietes ist gegeben.
- ÖPNV Haltestelle befindet sich unweit zwischen Eger- und Marktstraße
- Liegt relativ verkehrsgünstig an der Ortsdurchfahrt, für Kunden einsehbare Lage.

Fazit:

Keine Flächenverfügbarkeit, somit keine Realisierungschance für die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben.

Die bisher unbebaute Fläche östlich der Andreas-Thoma-Straße ist für die Entwicklung eines Fachmarktcenters zu klein:



Östlich Andreas-Thoma-Straße

- Lage im südlichen Abschnitt von Wiesau, nördlich des Gewerbebereichs Egerstraße, fußläufige Erreichbarkeit gegeben,
- Mögliche freie verfügbare Fläche ca. 5.800 m²
- Städtebaulich integrierte Lage ist gegeben.
- fußläufige Erschließung der Gebiete ist gegeben.
- ÖPNV Haltestelle befinden sich in unmittelbarer Nähe zwischen Eger- und Marktstraße
- Liegt relativ verkehrsgünstig in der Nähe der Ortsdurchfahrt

Fazit:

Zu geringe Grundstücksgröße

Weitere Standortalternativen entlang der Egerstraße bestünden grundsätzlich im Bereich des Gewerbegebiets Egerstraße. Die verkehrstechnische Erschließung über die Stichstraße Gewerbebereich Egerstraße wäre jedoch weniger optimal als die Entwicklung des vorgesehenen Standorts direkt an der Egerstraße.



Freiflächen im Gewerbegebiet Egerstraße

- Lage in unmittelbarer Nähe zum geplanten Standort, fußläufige Erschließung der Gebiete ist gegeben.
- ÖPNV Haltestelle befinden sich in unmittelbarer Nähe zwischen Eger- und Marktstraße
- Verkehrsgünstige Lage in der Nähe der Ortsdurchfahrt. Städtebaulich integrierte Lage. mehrere freie Flächen in der Summe von ca. 11.000 m²

Fazit:

Als möglicher Standort prinzipiell geeignet, aber verkehrstechnische Erschließung über Stichstraße „Gewerbepark Egerstraße“ ist weniger optimal als die Entwicklung des vorgesehenen Standortes

Zusammenfassung:

Aus den möglichen genannten Alternativen wird aufgrund der städtebaulichen Ziele des Marktes Wiesau als vollständig geeigneter Standort am Hauptort mit Anschluss an übergeordnete Verkehrsstraßen und einem fußläufigen Einzugsbereich, der Standort westlich des Gewerbegebiets Egerstraße in einem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren weiterverfolgt. Ein Antrag des Vorhabenträgers liegt für diese Fläche vor, die Realisierung ist somit sichergestellt.

1.5 Erschließung, Versorgungseinrichtungen

Die Planungsfläche ist über öffentliche Straßen und Wege erschließbar.

Eine Zufahrt für Kunden ist über die durch den Ort führende Egerstraße vorgesehen.

Für die Sicherung der Stromversorgung wird eine Stellungnahme des Spartensträgers im Rahmen des Verfahrens angefordert.

Das anfallende Schmutzwasser des Planungsgebietes kann an den Schmutzwasserkanal der Gemeinde angeschlossen werden.

Die Wasserversorgung ist über das bestehende Netz des Marktes Wiesau möglich.

Nicht verunreinigtes bzw. vorgereinigtes Niederschlagswasser wird über geeignete Maßnahmen vor Ort zurück gehalten, z. T. verdunstet und zur Versickerung gebracht. Ein Notüberlauf (mit Drosselung) kann an den bestehenden (verrohrten) Vorfluter angeschlossen werden.

Die Löschwasserversorgung ist über die ausgebauten öffentlichen Netze als Grundversorgung vermutlich sichergestellt.

Die Hinzuziehung der örtlichen, gut ausgestatteten Feuerwehr, des Kreisbrandrates und der Abt. Brand- und Katastrophenschutz ist im Rahmen der Beteiligungen vorgesehen.

1.6 Auswirkungen der Planung, Bodenordnung

Die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter werden im Umweltbericht behandelt.

Die vorhandenen öffentlichen Wege können weiter genutzt werden.

1.7 Denkmalschutz

Im Änderungsbereich und im weiterem Umgriff sind keine Bodendenkmäler und sonstige Kultur- güter nach Angaben des Bayern Viewer Denkmal bekannt.

Auf die gesetzliche Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1-2 DSchG wird an dieser Stelle hingewiesen.

1.8 Immissionsschutz

Der Abstand des Planungsgebiets zur nächstgelegenen bestehenden Wohnnutzung beträgt minimal 130 m. Mögliche Beeinträchtigungen können auf Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt werden, z.B. zulässige Ausrichtung emittierender Anlagen, Einhausung Anlieferung oder Abschluss einer Nachtanlieferung.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Parallelverfahren ist derzeit kein gesondertes schalltechnische Gutachten vorgesehen.

1.9 Belange des Umweltschutzes

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.

1.10 Schutzgebiete, Europäischer Gebietsschutz

In ca. 700 m südlicher Entfernung liegt das Landschaftsschutzgebiet (LSG -00568.01) innerhalb des Naturparks Steinwald.

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.

1.11 Spezielle 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 ist die Fläche als geschotterter Festplatz und Wohnmobilstellplatz genutzt.

1.12 Städtebaurechtliche Eingriffsregelung

1.12.1 Bedeutung für den Naturhaushalt

Die Eingriffsfläche der vorgesehenen Bauflächen und Erschließungen 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 kartierten 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
Zusammengefasst:		Gering

1.12.2 Überschlägige Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Der Kompensationsfaktor für das Planungsgebiet lässt sich nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen oder durch eine andere, sachgerechte Methode ermittelt. Auf Ebene des Bebauungsplanes erfolgt eine detaillierte, sachlich angemessene Methode zur Bilanzierung des Zustandes vor und nach der Bauleitplanung. Die überschlägige Ermittlung auf Grundlage des Leitfadens ergibt:

Eingriffsflächen	Kompensationsfaktor	gesamter Ausgleichsflächenumfang
Änderungsbereich, Eingriffsfläche ca. 0,9 ha	(0,2-0,4)*	(0,18-0,37) ha

*hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad, Typ A I, Gebiete geringer Bedeutung mit möglichen Vermeidungsmaßnahmen.

Auf Ebene des Bebauungsplanes erfolgt die Festsetzung von gegebenenfalls erforderlichen Ausgleichsflächen innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereiches der Bauleitplanung.

2 ANLAGE – UMWELTBERICHT

2.1 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 Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise 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 Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes gewöhnlich noch nicht bekannt sind, beinhaltet diese Prüfung nicht die Untersuchung von Auswirkungen der Bauphase.

2.1.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Aufstellungsziel der Bauleitplanung ist es, dringend benötigte Bauflächen für einen Einkaufsmarkt zu ermöglichen. Die Sonder- und Gewerbegebietsausweisung dient grundlegend der wohnortnahen Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, ergänzt mit Gütern und Dienstleistungen des weiteren Bedarfs.

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung langfristig sicherzustellen, wird im vorliegenden FNP eine Gewerbefläche sowie eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt. Zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird zum nachfolgenden Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erstellt und integriert.

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt 1,3 ha.

2.1.2 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.

2.1.3 Ziele des Landschaftsplans

Der gültige Flächennutzungsplan des Marktes Wiesau stellt im Geltungsbereich Gemeinbedarfsflächen dar. Gehölze sind am östlichen Rand des Geltungsbereiches entlang der Egerstraße dargestellt. Durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes, wird ein Gewerbegebiet sowie eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt.

Änderungen an den Zielen des Landschaftsplanes erfolgen nicht.

2.1.4 Ziele sonstiger Fachgesetze / Fachpläne

Fachplanungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts sind im Planungsgebiet nicht vorhanden bzw. dem Verfasser nicht bekannt.

Für die Marktgemeinde Wiesau sind dem Planverfasser keine Gestaltungsfibeln bekannt.

Die gemeindlichen Satzungen sprechen nicht gegen die vorliegende Bauleitplanung.

2.1.5 Ziele von Schutzgebiete / des Biotopschutzes

In ca. 700 m südlicher Entfernung liegt das Landschaftsschutzgebiet (LSG -00568.01) innerhalb des Naturparks Steinwald.

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 Prüfung hinsichtlich der Verträglichkeit mit europäischen Schutzgebieten erfolgt nicht.

Laut BayernAtlasPlus befinden sich innerhalb des Planungsbereiches keine Biotope.

Eine Beeinträchtigung der genannten Schutzgebiete ist durch die vorliegende Planung nicht erkennbar.

Es bestehen keine Natura 2000-Gebiete im Gemeindegebiet, das nächste FFH-Gebiet „Deggendorfer Vorwald“ liegt in einer Entfernung von ca. 3,3 km vom Planungsgebiet entfernt. Eine Prüfung hinsichtlich der Verträglichkeit mit europäischen Schutzgebieten erfolgt nicht.

2.1.6 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Abhandlung der Standortalternativen ist in Kapitel 1.4 erfolgt.

Für die gewählte Planungsfläche werden die Schutzgüter nachfolgend abgehandelt. Zusammengefasst sind auf Ebene des Flächennutzungsplanes keine unüberwindbaren Hürden bezüglich der Schutzgüter zu erwarten.

2.1.7 Allgemeine Planungsgrundsätze

Schutzgut	Ziele und deren Berücksichtigung
Bodenschutz	Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränken, Funktionen des Bodens erhalten und wiederherstellen, sparsamer Umgang mit Grund und Boden
Berücksichtigung:	Erschließung von vorhandenen Straßen aus möglich, sparsame Erschließung, Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen in Teilflächen
Immissionsschutz	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Auswirkungen auf das Lokalklima
Berücksichtigung	Festsetzungen zu Mindestbegrünungen und zulässigen Versiegelungen
Natur- und Landschaftsschutz	Erhalt der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswertes der Landschaft
Berücksichtigung	Auswahl einer Standortalternative mit geringen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, Auswahl eines ebenen, nicht geneigten oder exponierten bereits teilversiegelten Standorts mit teilweiser Festplatz- sowie Stellplatznutzung ohne Biotop, Vorbelastung durch bestehende, großflächige Gewerbebetriebe, Auswahl eines Standorts außerhalb vorhandener Erholungseinrichtungen

2.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

2.2.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Der Änderungsbereich wird derzeit als geschotterter Festplatz und Wohnmobilstellplatz genutzt. Östlich verläuft die durch den Ort führende Egerstraße, im Norden und Westen grenzt das Sportgelände der SpVgg Wiesau an die Planungsfläche an.

Der Änderungsbereich 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 angrenzenden 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.

2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch die derzeitige Nutzung der teilversiegelten Fläche als geschotterter Festplatz und Wohnmobilstellplatz 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.

Vorbelastungen liegen durch die Siedlungsflächen (Wohn- und Gewerbeflächen) sowie aufgrund der asphaltierten und geschotterten Zufahrtsstraßen in der Umgebung vor.

Aktuelle Angaben über Artenvorkommen liegen nicht vor. Eine gesonderte Erhebung von Tier- und Pflanzenarten durch einen Biologen ist nicht vorgesehen.

2.2.3 Schutzgut Fläche und Boden

Der Änderungsbereich ist derzeit teilversiegelt.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,9 ha.

Nach Übersichtsbodenkarte des BayernAtlasPlus im Maßstab 1:25.000 liegt für das Planungsgebiet „Vorherrschend Pseudogley, gering verbreitet Gley-Pseudogley und (Pseudogley-)Gley aus grusführendem Schluff bis Lehm (Deckschicht) über Kryogrusschluff bis -lehm (Quarzit(-schiefer))“ vor.

Das Änderungsgebiet liegt in der geologischen Einheit der Tertiär-Ablagerung Fichtelgebirge /Egergraben, welche sich durch Wechselfolgen aus Ton, Schluff, Sand und Schotter kennzeichnet. Informationen über Vorbelastungen und Altlasten liegen nicht vor.

Es ist von einer geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens auszugehen. Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

2.2.4 Schutzgut Wasser

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von bekannten Wasserschutzgebieten.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist der Ritterteich, 200 m südlich der Änderungsfläche.

Ein Trinkwasserschutzgebiet liegt in näherer Umgebung nicht vor. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet liegt in ca. 1,6 km weiter Entfernung nordöstlich der Änderungsfläche.

Der Änderungsbereich liegt außerhalb wassersensibler Bereiche.

2.2.5 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.

2.2.6 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.

2.2.7 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.

2.2.8 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt.

Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

2.2.9 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.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, keine Bauleitplanung) 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 von Wiesau und die damit langfristig fehlende Nahversorgung wären ebenso die mögliche Konsequenz.

Die Fläche würde weiterhin als geschotterter Fest- und Wohnmobilstellplatz genutzt werden.

2.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung und beschränkt sich auf nach die zur Deckblattänderung möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Schutzgut	zu erwartende, erhebliche Auswirkungen
<p>Mensch, Bevölkerung, Gesundheit</p>	<p>Eine Zunahme von Verkehrslärm und Immissionen in den benachbarten Gebieten ist nicht auszuschließen. Auswirkungen auf die Schutzbedürftigkeit innerhalb des Änderungsbereiches sind durch den Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen nicht zu erwarten.</p> <p>Zur Reduzierung der Lärmimmissionen gegenüber der nördlich des Geltungsbereiches liegenden Wohnsiedlung, wird der Anlieferbereich auf der wohnabgewandten Seite der Änderungsfläche festgelegt.</p> <p>Während der Bauzeit können Auswirkungen insbesondere durch Spitzenpegel z. B. beim Rammen von Fundamenten oder bei lärmintensiven Abladevorgängen entstehen. Erhebliche Auswirkungen sind auf Grund der temporären Befristung nicht zu erwarten.</p> <p>Auswirkungen sind durch das Entstehen neuer großvolumiger Baukörper zu erwarten. Das direkte Umfeld wird durch das Vorhaben wesentlich verändert werden.</p> <p>Von den Nutzungen sind keine nennenswerten Geruchsemissionen zu erwarten.</p>
<p>Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt</p>	<p>Durch die zu erwartende Bebauung und hohe Versiegelung (nach potentieller Ausschöpfung des Sonder- und Gewerbegebietes von 80% Versiegelungsgrades) wird die vorhandene Fläche (Schotterfläche) verändert. Gegenüber den derzeit teilversiegelten Flächen werden überbaute und versiegelte Flächen entstehen. Erhebliche Auswirkungen sind durch die Veränderung der Lebensraumsituation nicht zu erwarten.</p> <p>Die zu erwartenden Eingriffe werden als vertretbar eingestuft, da der überwiegende Änderungsbereich im Wesentlichen nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und biologische Vielfalt aufweist (Schotterfläche) und durch die Lage im Anschluss an Gewerbe- und Sportplatzflächen bereits nicht unwesentlich anthropogen beeinflusst ist.</p> <p>Auswirkungen auf artenschutzrechtlich bedeutende Arten werden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Belange im Kap. 1.12 behandelt.</p> <p>Auf Ebene des Bebauungsplanes werden durch Festlegung einer Mindestbegrünung mit heimischen Gehölzen sowie gliedernden Grünflächen neue Habitate entstehen. Eine Erhöhung der biologischen Vielfalt ist nicht zu erwarten.</p>

Fläche und Boden	<p>Der natürlich gewachsene Boden ist durch die bestehende Nutzung bereits beseitigt und verändert. Die verdichtete, geschotterte Fläche wurde bereits bisher als Stellplatz und Festplatz genutzt. Der Boden umfasst keine natürlichen Bodenfunktionen mehr. Eine eingeschränkte Versickerungsleistung ist vorhanden. Die Versickerungsleistung wird abhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch versiegelte oder mit Gebäuden überbauten Flächen verändert werden. Durch die zu erwartenden, nicht überbaubaren Flächen und die möglichen Festsetzungen von Begrüßungsmaßnahmen können Teile der Bodenfunktionen wiederhergestellt werden.</p> <p>Durch die Versickerung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen nicht auszuschließen. Sofern dies im Rahmen der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen. Gegenüber der bisherigen Nutzung ergeben sich dadurch keine erheblich veränderten Auswirkungen.</p> <p>Auf die Bauzeit beschränkt sich das Risiko von Schadstoffeintrag durch Baumaschinen oder Unfallereignisse. Diese Tatsache spricht aber für jedes Bauvorhaben und ist daher grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten. Durch entsprechende Vorkehrungen wird es sich in der Regel bei derartigen Ereignissen um behebbare, reversible Auswirkungen auf das Schutzgut handeln.</p>
Wasser	<p>Durch die vorliegende Bauleitplanung ist ein höherer Versiegelungsgrad und intensivere Nutzung möglich. Weitere Versiegelungen erhöhen grundlegend den Wasserabfluss und die Wasserabflussspitzen aus dem Gebiet. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch Versiegelungen verringert. 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. Demgegenüber besteht auf Ebene des Bebauungsplanes die Möglichkeit, die zu erwartenden Auswirkungen durch entsprechende Begrüßungsregelungen zu kompensieren.</p> <p>Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen ergeben. Nachhaltige Auswirkungen auf die Grundwassersituation sind nicht zu erwarten.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass ausreichend dimensionierte Flächen für den Niederschlagswasserrückhalt bzw. eine schadlose Beseitigung von Brauchwasser etc. für künftige Bauungen vorgesehen wird. Die Entwässerungsplanung ist bereits beauftragt.</p> <p>Der Entwässerungsnachweis ist in der notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser durch den Bauherrn zu erbringen. Sofern größere überbaute Flächen an den Vorfluter zukünftig entwässern sollten, erfolgt zusätzlich im Rahmen der wasserrechtlich notwendigen Verfahren die Prüfung auf mögliche Auswirkungen.</p>

<p>Klima und Luft</p>	<p>Als mögliche Faktoren für eine Beeinflussung der Luftqualität im Untersuchungsgebiet kommen zum einen Verkehrsemissionen und zum anderen Emissionen der Bebauung (Heizung) in Frage. Anlagenspezifische Emissionen einzelner Nutzer sind im gesetzlich vorgesehenen Rahmen ebenfalls möglich.</p> <p>Im Untersuchungsgebiet (Änderungs- und Einwirkbereich) bestehen bisher geringfügig Vorbelastungen durch öffentliche Straßen und gewerbliche Nutzungen.</p> <p>Durch planmäßige Versiegelungen und Bebauungen können sich lokal im Geltungsbereich zusätzliche, geringfügige Erwärmungen (Verringerung der Kaltluftproduktion) sowie Veränderungen der Flurwinde ergeben.</p> <p>Die Bebauung wird insgesamt zu einer Verringerung der Windgeschwindigkeiten führen, wobei durch entsprechende Baukörperanordnung in Teilbereichen auch höhere Windgeschwindigkeiten auftreten können. Die geschilderten Auswirkungen auf das Mikroklima sind lediglich lokal innerhalb des Geltungsbereiches der Bauleitplanung zu erwarten. Außerhalb des Planungsbereiches sind hingegen keine oder nur unmerkliche klimatische Veränderungen zu erwarten.</p> <p>Die Luftemissionen durch (Zu- und Abfahrts-)Verkehr, insbesondere NO und NO₂, werden sich durch den Fahrverkehr zu dem Gewerbe- und Sondergebiet auf den örtlichen Straßen nicht erheblich erhöhen.</p> <p>Die Schaffung von klimafördernden Strukturen wie einer Mindestbegrünung, einer Randeingrünung und gliedernder Grünfläche ist als positiv zu bewerten und mindern die Eingriffe.</p> <p>Während der Bauphase(n) sind mit Staubentwicklungen und erhöhten Luftschadstoffbelastungen durch den Einsatz von Baumaschinen, LKW etc. zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen wirken jedoch nur temporär und werden somit als nicht erhebliche Beeinträchtigungen eingestuft.</p>
<p>Landschafts- und Ortsbild</p>	<p>Gegenüber dem bisherigen Bestand werden sich weitergehende Aspekte ergeben.</p> <p>Bei der Änderungsfläche handelt es sich nicht um eine freie, weithin einsehbare Fläche.</p> <p>Der südliche Ortsrand von Wiesau ist bereits von gewerblichen Nutzungen geprägt.</p> <p>Zur Einbindung in das Landschaftsbild, werden Pflanzbindungen getroffen. Im direkten Umfeld bestehen bereits Vorbelastungen durch Straßen und bestehende Gewerbeflächen.</p> <p>Ästhetische Verluste werden durch Festsetzungen zu Werbeanlagen, überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudehöhen, Geländegestaltung, Einfriedung, Mindestbegrünung mit Pflanzpflichten für eine Eingrünung verringert.</p>
<p>Kultur und Sachgüter</p>	<p>Auswirkungen sind bei Baumaßnahmen möglich, sofern sich doch ein Bodendenkmal in einem Teil des Planungsbereichs befindet. Unterkellerungen sind unwahrscheinlich, jedoch nicht ausgeschlossen.</p>

2.4.1 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

Die Teilkomponenten eines Landschaftshaushaltes stehen in äußerst komplexen Wechselbeziehungen zueinander, die sich praktisch nur mit großem Aufwand eingehender analysieren lassen. Meist werden zumindest solche Teilaspekte aufgegriffen, die wegen ihrer Dimension eine besondere Bedeutung erlangen. Deshalb sollen hier beispielsweise nicht die direkten und indirekten Auswirkungen von temporären Flächeninanspruchnahmen bzw. des Verkehrs von Baufahrzeugen

auf den Bodentyp, die Vegetation, den örtlichen Bodenwasserhaushalt, im Boden befindliche Kleinorganismen oder das Mikroklima beurteilt werden.

Letztlich bestehen zwischen den abiotischen und biotischen Ressourcen und auch gegenüber weiteren Schutz- und Sachgütern hinsichtlich Beeinträchtigungen oder partiell auch positiver Effekte durch das Vorhaben keine besonderen bzw. anderen Wirkungsketten, als sie meist nicht schon grundsätzlich im Rahmen von Eingriffen in die Landschaft bekannt sind.

Die prägnanteste funktionale Verbindung gibt es bei den Schutzgütern Landschaftsbild und Mensch (Leben/Gesundheit/Wohlbefinden mit Thematik Freizeit/Erholung).

Hier gilt zu beachten, dass das Landschaftsbild kein Systemelement des Naturhaushaltes ist, sondern eine subjektive Projektion des Menschen, auch wenn Teilkomponenten wie die Topographie und Struktur einer Landschaft objektiv beschrieben werden können. Wertungen eines Landschaftsbildes unterliegen über einen gewissen Zeitraum auch einem gesellschaftlichen Wandel.

Bei der Bauleitplanung kann davon ausgegangen werden, dass es durch Wechselwirkungen nicht zu zusätzlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes kommt, die nicht bereits über die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter mit abgebildet sind.

2.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Bestandssituation unverändert.

Die beschriebenen Eingriffe blieben aus.

2.4.3 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen

Genauere Angaben über mögliche Abfälle, flüssige und gasförmige Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Strahlung, Wärme sonstige Belästigungen können durch den Verfasser nicht gemacht werden. Diese sind betriebsabhängig. Entsprechende Emissionen sind im gesetzlichen Rahmen möglich.

Während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen können Auswirkungen insbesondere durch Spitzenpegel, z.B. beim Rammen von Fundamenten oder bei lärmintensiven Abladevorgängen, entstehen. Diese Beeinträchtigungen sind aber als temporär anzusehen und daher vertretbar. Ggf. sind besondere Schutzmaßnahmen gegenüber einer schützenswerten Bebauung (wie betriebszugehörige Wohnungen, Wohngebiet, Schule, Sportflächen etc.) zu beachten.

Die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen.

2.4.4 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung

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.

2.4.5 Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonst. Fachplänen

Auswirkungen auf Ziele und Grundsätze des Naturschutzes sowie der Landschaftspflege durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung wird nicht gesehen.

Ziele/Maßnahmen sind im Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

2.4.6 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt.

Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan möglich bzw. bereits im Parallelverfahren vorgesehen:

- Festlegung von Gebäudehöhen und Dachformen sowie zur Dachbegrünung
- Festsetzungen zu Werbeanlagen
- Festsetzung versickerungsfähiger Befestigungen für befestigte private und öffentliche Verkehrsflächen/Stellplätzen
- Festsetzung zur Mindestbegrünung
- Festsetzung einheimischer Gehölzarten und Pflanzqualitäten
- Festsetzungen zu Einfriedungen
- Festsetzungen zu Photovoltaikanlagen

2.5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Die notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen werden im nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren verbindlich flächenscharf zugeordnet.

2.6 Zusätzliche Angaben

2.6.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a 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 1.12 eine Vorabschätzung der artenschutzrechtlichen Belange.

Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse wurden 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.

2.6.2 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.

Die Zuordnung einer naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes.

Mögliche Emissionen auf benachbarte Wohngebiete können durch organisatorische Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes durch Festsetzungen nach den Vorgaben des Schallgutachtens getroffen werden.

2.6.3 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.

Gemäß Leitfaden der Obersten Baubehörde "Der Umweltbericht in der Praxis" können auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung jedoch keine konkreten Monitoringmaßnahmen definiert werden, da diese grundsätzlich nicht auf den Vollzug ausgelegt ist. Auf Ebene des Bebauungsplanes erfolgt eine Überwachung durch die Stadtverwaltung mit Bauaufsichtsbehörde.

2.7 Zusammenfassung

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es die langfristige Deckung mit Gütern des Nahversorgungsbereichs zu gewährleisten. 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“ festgesetzt.

Zur Erschließung des ca. 1,3 ha großen Änderungsgebietes 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 Änderungsfläche.

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 Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes 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.

Auswirkungen auf Boden-, Bau- und kunstdenkmalpflegerische Belange können unter Einhaltung gesetzlicher Vorschriften minimiert werden.

2.8 Quellenangaben

- **Regionalplan**
- **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020**
- **Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft**, Leitfaden, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Jan. 2003
- **BayernAtlas Plus**, Geodaten online, Bayerische Vermessungsverwaltung
- **FIN-WEB Online-Viewer**, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz
- **Potentielle natürliche Vegetation**, Landesamt für Umwelt Bayern
- **ABSP**, Arten- und Biotop Schutzprogramm Lkr. Regen, Bearbeitungsstand Sept. 2006