

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: 15.07.2021

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

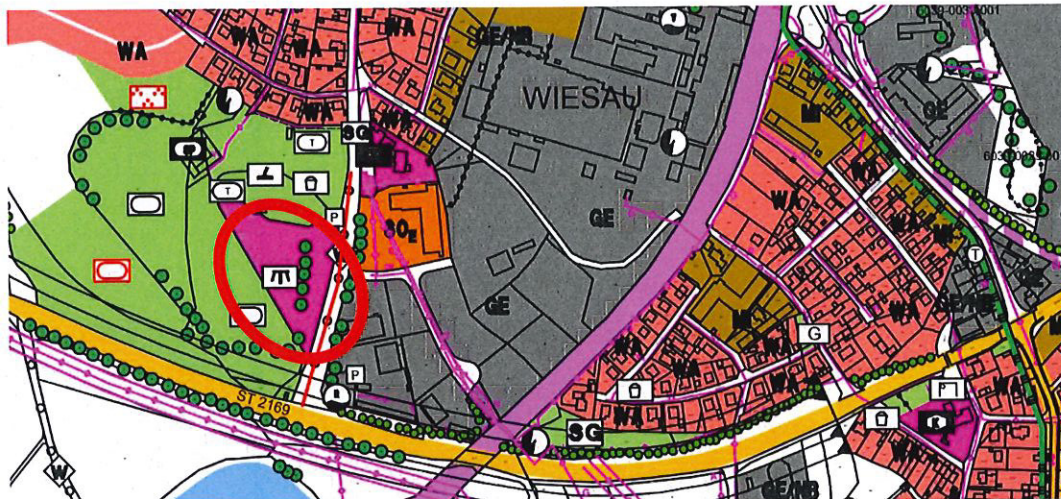
1	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	4
1.1	Wirksamer Flächennutzungsplan.....	4
1.2	Lage und Dimension des Änderungsbereiches.....	4
1.3	Planungsrechtliche Ausgangssituation, Landes- und Regionalplanung/Raumordnung ...	5
1.3.1	Regionalplan.....	5
1.3.2	Landesentwicklungsprogramm.....	6
1.4	Städtebauliche Entwicklung am Ort Wiesau	11
1.5	Erfordernis der Bauleitplanung, Zweckbestimmung, städtebauliche Zielvorstellung, Standortalternativenprüfung	12
1.5.1	Planungsanlass.....	12
1.5.2	Städtebauliche Konzepte – integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	13
1.5.3	Planungsalternativen	14
1.5.4	Zusammenfassung:.....	19
1.6	Erschließung, Versorgungseinrichtungen	20
1.7	Auswirkungen der Planung, Bodenordnung.....	20
1.8	Denkmalschutz.....	20
1.9	Immissionsschutz	20
1.10	Belange des Umweltschutzes	20
1.11	Schutzgebiete, Europäischer Gebietsschutz	20
1.12	Spezielle artenschutzrechtliche Belange.....	21
1.13	Städtebaurechtliche Eingriffsregelung	21
2	ANLAGE – UMWELTBERICHT	22
2.1	Einleitung.....	22
2.1.1	Inhalt und Ziele der Bauleitplanung.....	22
2.1.2	Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen	22
2.1.3	Ziele des Landschaftsplans.....	22
2.1.4	Ziele sonstiger Fachgesetze / Fachpläne.....	23
2.1.5	Ziele von Schutzgebieten / des Biotopschutzes.....	23
2.1.6	Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten	23
2.1.7	Allgemeine Planungsgrundsätze.....	24
2.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario).....	24
2.2.1	Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit.....	24
2.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	24
2.2.3	Schutzgut Fläche und Boden.....	24
2.2.4	Schutzgut Wasser.....	25
2.2.5	Schutzgut Klima/Luft.....	25

2.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	25
2.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	25
2.2.8	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	26
2.2.9	NATURA2000-Gebiete.....	26
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung	26
2.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung.....	27
2.4.1	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	29
2.4.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	30
2.4.3	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen	30
2.4.4	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung.....	30
2.4.5	Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonst. Fachplänen	30
2.4.6	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	30
2.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	31
2.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	31
2.5.2	Ausgleichsmaßnahmen.....	31
2.6	Zusätzliche Angaben	31
2.6.1	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren.....	31
2.6.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen.....	31
2.6.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	32
2.7	Zusammenfassung	32
2.8	Quellenangaben	33

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 (Volksparkplatz) 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.

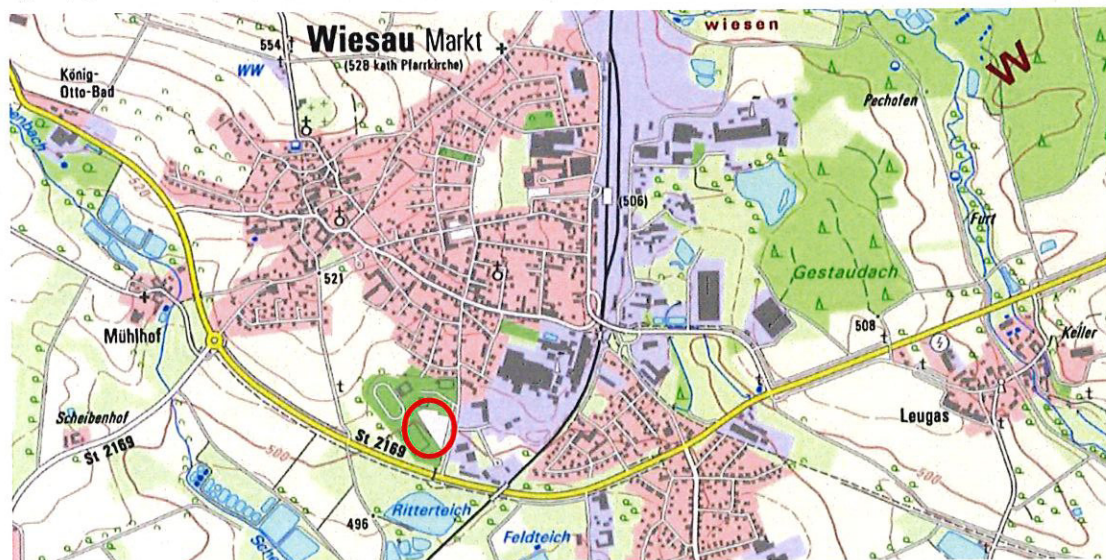


Abb.: Lageplan mit vorhandener Siedlungsstruktur, Quelle BayernAtlasPlus

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

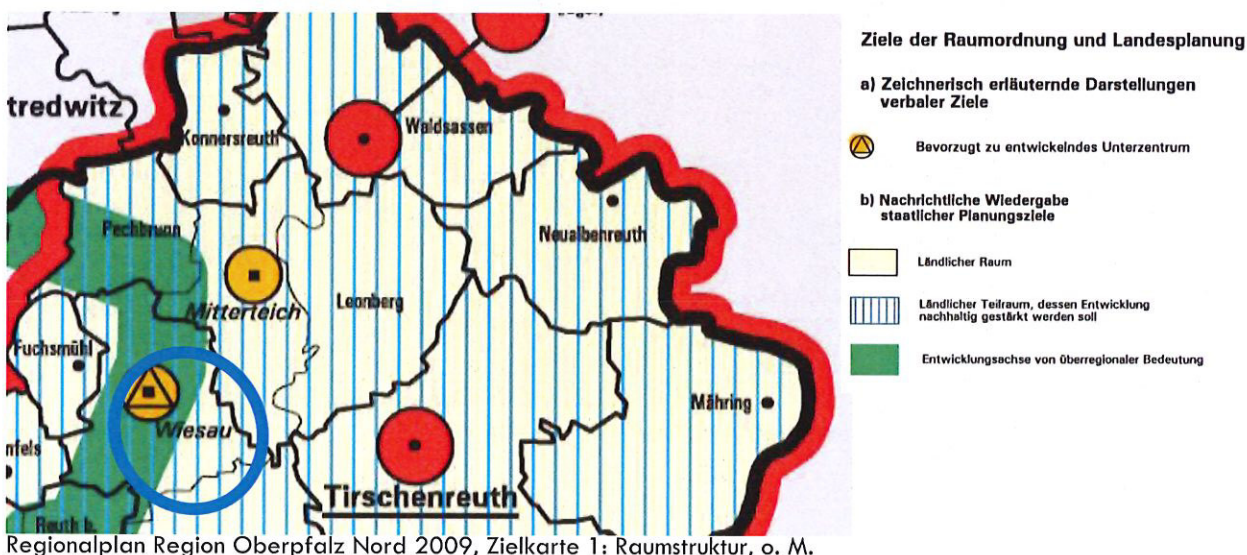
1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation, Landes- und Regionalplanung/Raumordnung

1.3.1 Regionalplan

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)

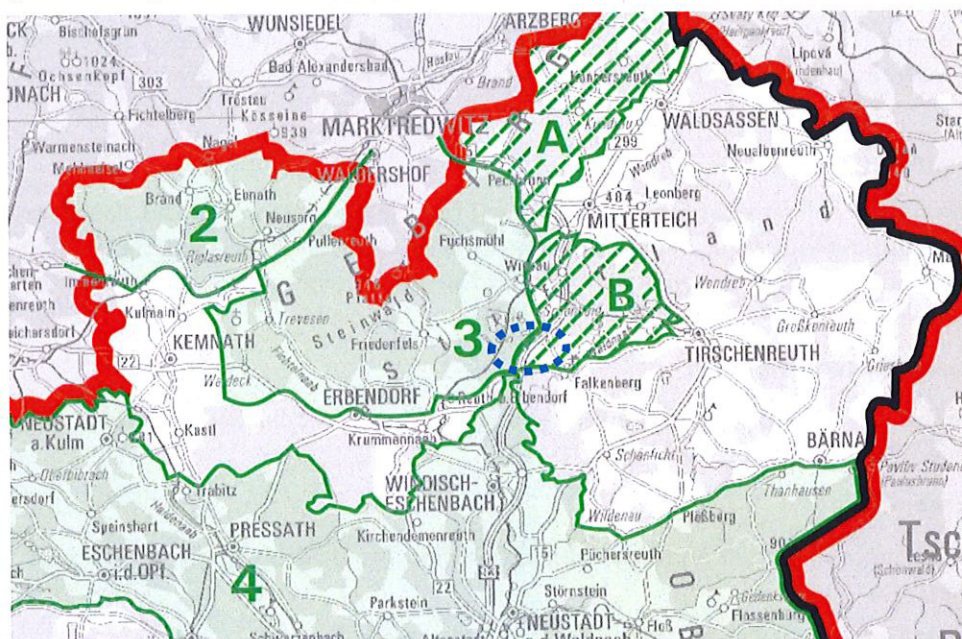
Der Markt Wiesau wird im Regionalplan als bevorzugt zu entwickelndes Unterzentrum benannt. Der Ort liegt auf der Entwicklungsachse welche von überregionaler Bedeutung ist. Damit übernimmt die Marktgemeinde eine Versorgungsfunktion zur Deckung des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen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

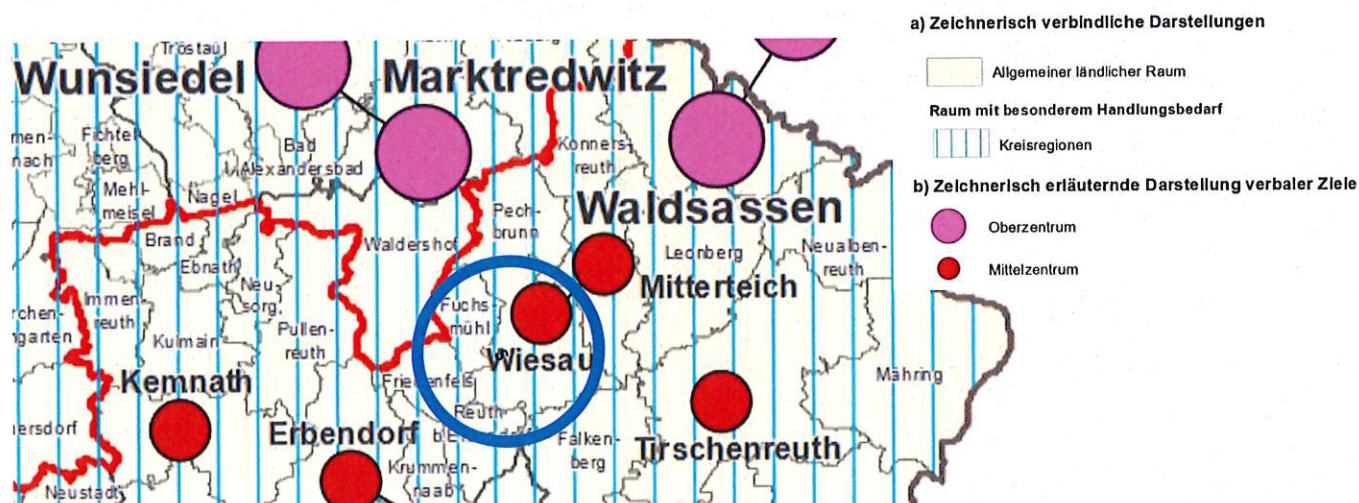


Regionalplan Oberpfalz Nord 2009, Zielkarte 4: Naturparke, o.M.

1.3.2 Landesentwicklungsprogramm

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen.

Nach Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern (Stand Januar 2020) liegt die Marktgemeinde Wiesau als gemeinsames Mittelzentrum im allgemeinen ländlichen Raum.



Ziel 3.3 Siedlungsstruktur - Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Das Anbindegebot ist erfüllt, die Fläche liegt im Anschluss an ein vorhandenes Gewerbegebiet.

5.3 Einzelhandelsgroßprojekte

Ziel 5.3.1 Lage im Raum

Ziel: Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,

Wiesau ist als Mittelzentrum zentraler Ort.

Mit der Festsetzung einer Verkaufsfläche des entsprechenden Sortiments im Sondergebiet von 1.200 m² entspricht die Planung diesem Ziel.

5.3.2 Lage in der Gemeinde

Ziel: Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

Die Planungsfläche befindet sich angrenzend an einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen.

Direkt an die Planungsfläche angrenzend befindet sich östlich ein entlang der Egerstraße gebautes 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. Es 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.

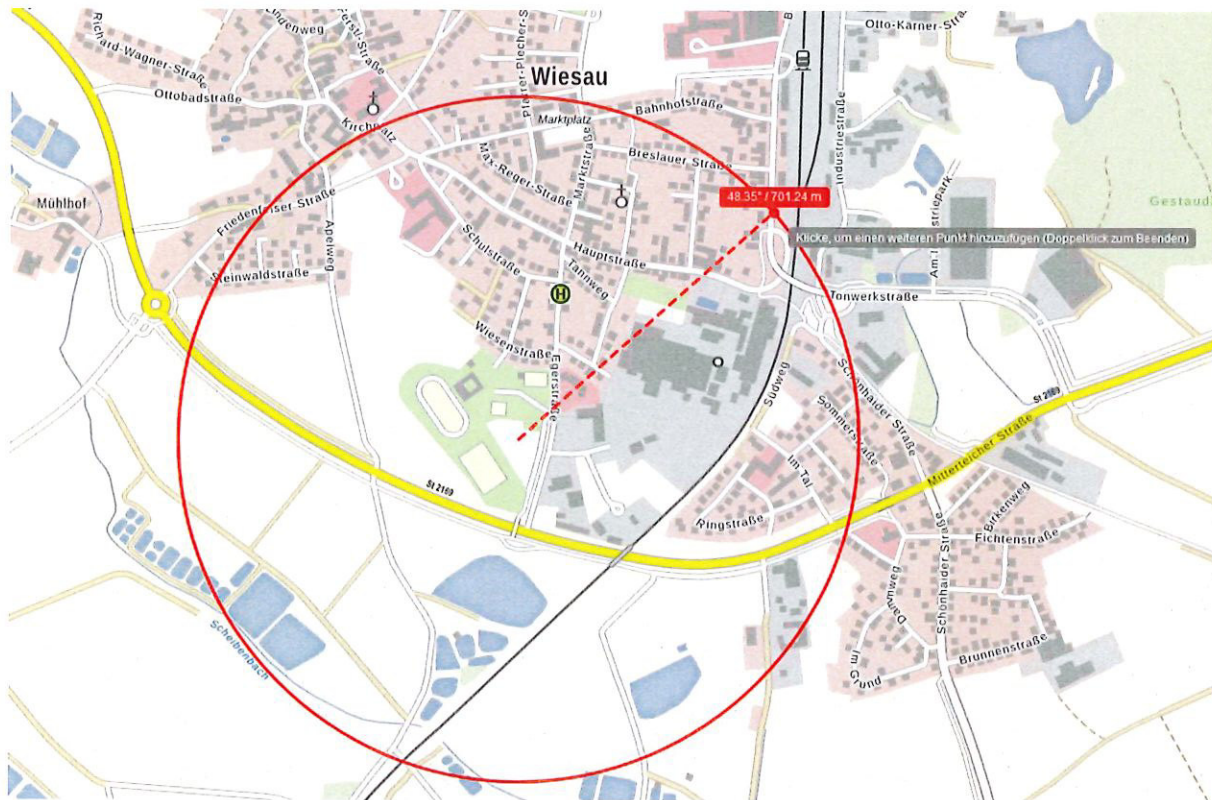


Abb.: Fußläufige Entfernung zum SOE -Gebiet, Quelle BayernAtlasPlus

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.

Das ergänzende Gewerbegebiet im räumlich funktionellen Zusammenhang kann den Einzelhandelsbetrieb im Sondergebiet ergänzen. Aufgrund der Flächengröße ist nicht davon auszugehen, dass mehr als zwei Einzelhandelsbetriebe mit nennenswerter Verkaufsflächengröße entstehen werden.

Die Festsetzung des ergänzenden Gewerbegebiets erfolgt unter dem städtebaulichen Ziel, neben Einzelhandelsnutzungen auch weitere, ergänzende Dienstleister am vorgesehenen Standort eines kleinen Fachmarktzentrums zuzulassen und somit eine flexible Nutzung der Baufläche langfristig zu ermöglichen. Damit sollen vor allem städtebaulich ungünstige Leerstände bei Aufgabe eines Einzelhandelsbetriebes vermieden werden. Vielmehr verfolgt die Marktgemeinde das Ziel, ergänzende Dienstleistungsbetriebe oder auch kleinere Gewerbebetriebe in diesem Bereich zuzulassen, um die städtebaulich gewollte Mischung von verschiedenartigen gewerblichen Nutzungen zu erreichen.

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

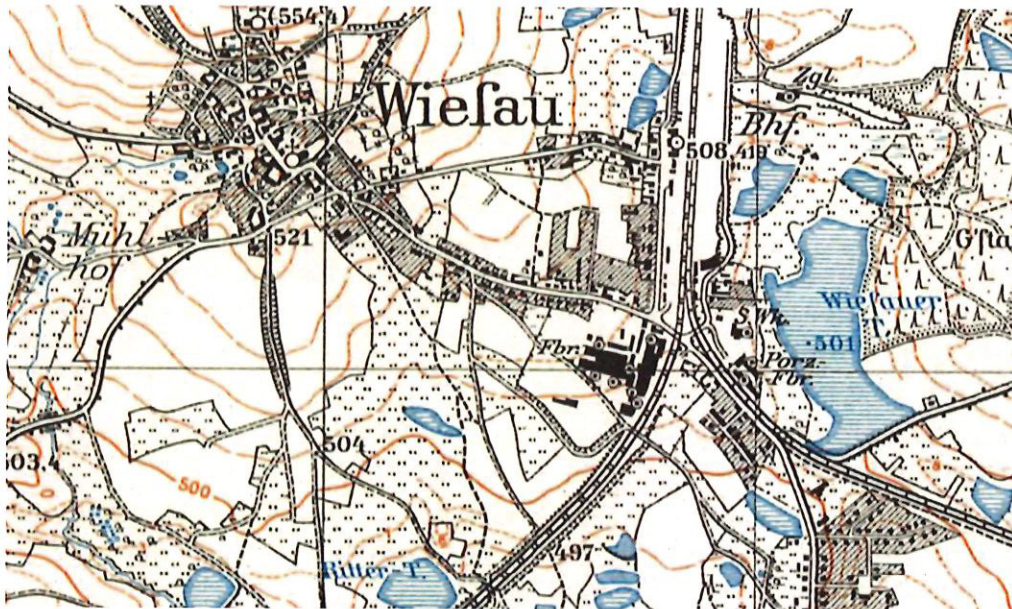
Eine gesonderte Auswirkungsanalyse wird auf Grundlage der bisherigen Ergebnisse des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes als derzeit nicht erforderlich erachtet.

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

1.4 Städtebauliche Entwicklung am Ort Wiesau

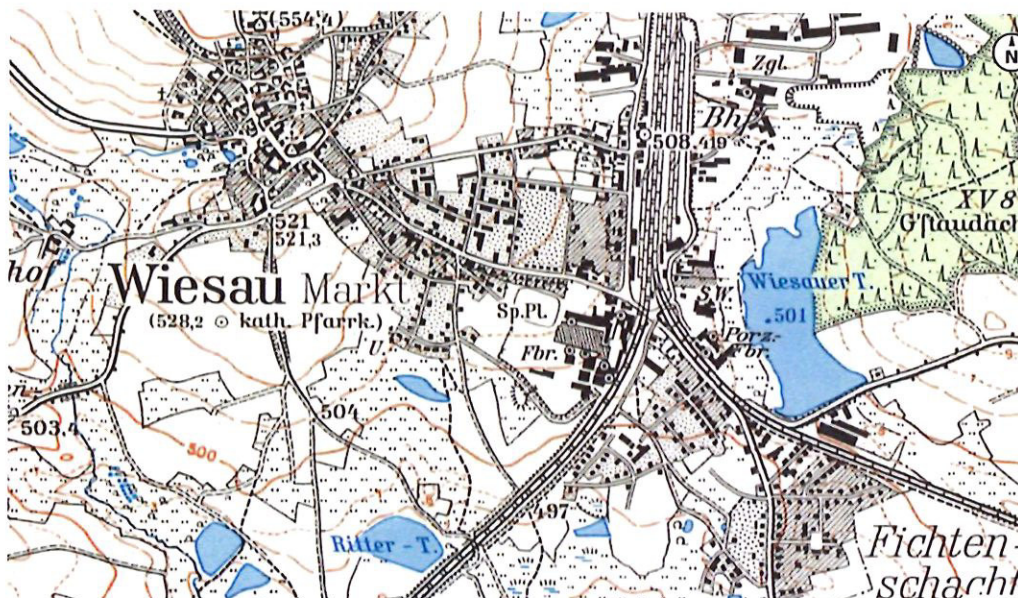
Mit dem Bau der Bahnstrecke und des Bahnhofs begann die aufstrebende Entwicklung von Wiesau. Der bisherige, historische Ortskern unterhalb der Kreuzbergkirche wuchs mit der Siedlung am Bahnhof zu einem größeren Ort entlang der Hauptstraße zusammen.

Als wichtige Verbindungsachse entstand Ende der Dreißigerjahre die Bahnhofstraße zwischen dem historischen Ort und dem Bahnhof.



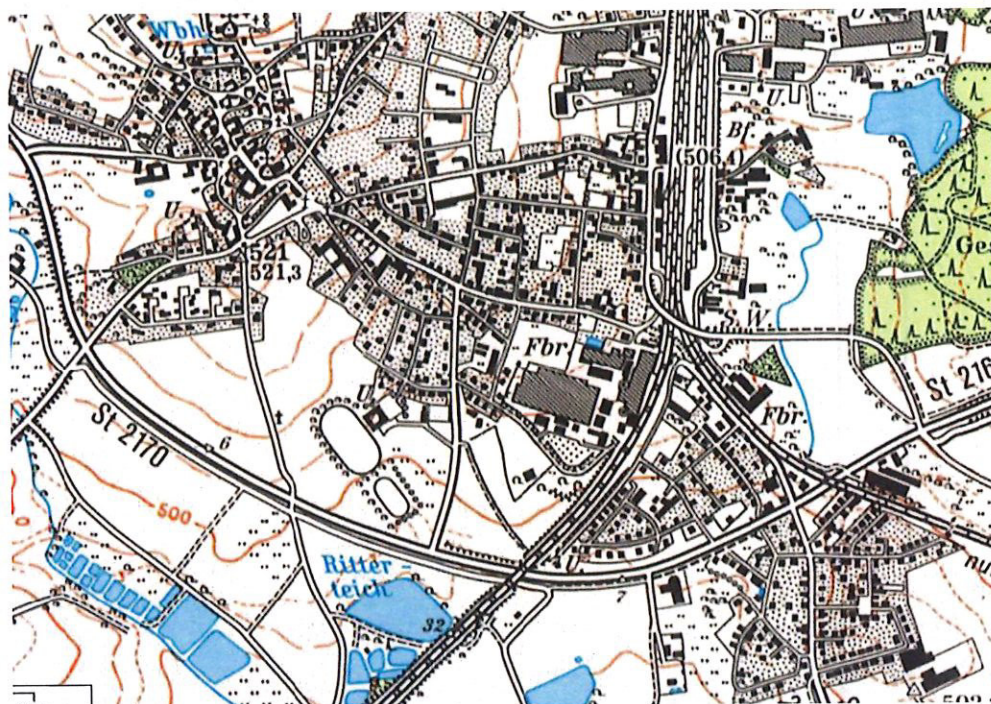
1950: Besiedlung entlang der Hauptstraße sowie entstehen der nördlich verlaufenden Bahnhofstraße

In den siebziger und achtziger Jahren entstanden dann die Siedlungsflächen zwischen den beiden innerörtlichen Hauptstraßen.



BayernAtlasPlus Zeitreise: 1982

Ab den neunziger Jahren entstand am ehemaligen Festplatz der neu gegründete Marktplatz, der zur Jahrtausendwende mit rahmensetzenden Wohngebäuden und ergänzenden Dienstleistungsbetrieben sowie Einzelhändlern den heutigen städtebaulichen Mittelpunkt von Wiesau bildet.



Wiesau im Jahr 2008

in den vergangenen 20 Jahren entwickeln sich vor allem Wohnbauflächen nördlich des Marktplatzes am Hauptort Wiesau.

Die Marktstraße verbindet den Marktplatz mit der Hauptstraße, deren Verlängerung als Egerstraße an den südlichen Ortsrand führt. Hier entstanden die zuletzt für die Marktgemeinde bedeutenden Einzelhändler für die Güter des täglichen Bedarfs. Neben den entlang der Hauptstraße bestehenden, kleineren Geschäften sowie dem ehemaligen Lebensmittel-Einzelhändler am Marktplatz entwickelte sich der Standort an der Egerstraße als zukunftsester, erweiterungsfähiger Gewerbe- und Versorgungsstandort.

1.5 Erfordernis der Bauleitplanung, Zweckbestimmung, städtebauliche Zielvorstellung, Standortalternativenprüfung

1.5.1 Planungsanlass

In den vergangenen Jahren konnte innerhalb des Ortes Wiesau durch den Brand im ehemaligen Rewe-Markt 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, 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 Fachmarktzentrums 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.

1.5.2 Städtebauliche Konzepte – integriertes Stadtentwicklungskonzept

die Marktgemeinde hat ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (im weiteren ISEK) im Jahr 2017/2019 erstellen lassen.¹

Hinsichtlich der Nahversorgung ist im ISEK festzustellen, dass bei der Bürgerumfrage gute Zufriedenheitswerte zur vorhandenen Situation bestehen. Die bestehende Versorgungssituation mit Drogerieartikeln war nicht Bestandteil der Umfrage. Jedoch nannten fast 50 % der Befragten, dass ein Drogeriemarkt fehlt. Hieraus ist für die Abwägung wichtig, dass im Plangebiet neben dem ergänzenden Lebensmittel-Einzelhandel insbesondere auch Raum für einen notwendigen Drogeriemarkt geschaffen wird.

Aus der Umfrage wird deutlich, dass den Bürgern insbesondere ein örtliches Angebot wichtig ist. Das Leitbild enthält deshalb auch die notwendige Sicherung und Stärkung der bestehenden Nahversorgungseinrichtungen. Diesem Leitbild entspricht der vorliegende Plan, an einem noch integrierten städtebaulichen Standort eine zentrale Einzelhandels-Versorgungsstruktur zu erhalten und auch zu erweitern und somit zu verbessern und langfristig zu sichern.

Aus der Umfrage des ISEK ergibt sich auch, dass nur gut 25 % der Befragten ihre Einkäufe zu Fuß oder mit Fahrrad erledigen. Zudem gaben nur gut 25 % der Befragten an, es fehle ein Supermarkt in der Ortsmitte. In der Abwägung der örtlichen Situation ist zu berücksichtigen, dass insbesondere in den ländlichen Regionen üblicherweise der weit überwiegende Anteil von Einkäufen mit dem PKW (eigener PKW oder Verwandtschafts- bzw. Nachbarschaftshilfe) stattfindet. Immerhin zeigt die Umfrage im ISEK auch, dass fast 90 % der Befragten über einen eigenen PKW verfügen. Die Umfrage zeigte auch, dass nur knapp 25 % eine Verbesserung des Einkaufsangebots bestätigen. Auch hier zeigt sich die Erforderlichkeit, die bestehenden Einzelhandelsstandorte auszubauen und zu verbessern.

¹ SHL Architekten (2019): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Markt Wiesau

Das mit der Bauleitplanung verfolgte städtebauliche Ziel, den bestehenden Einzelhandelsstandorte auszubauen und zu stärken, entspricht somit weitgehend dem Leitbild des ISEK.

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

1.5.3 Planungsalternativen

Städtebaulich wünschenswert wäre grundsätzlich eine alternative Entwicklung des Fachmarktzentrums im Bereich des topographischen Ortszentrums zwischen Kirchplatz, Marktplatz und Hauptstraße.

Am **Marktplatz** in Wiesau stehen für eine zeitgemäße Entwicklung hierfür keine ausreichend großen Immobilien zur Verfügung. Nach dem Brand des Lebensmittel-Vollsortimenters an der Egerstraße wurde übergangsweise am Marktplatz ein ehemaliger Lebensmittel-Discounter zur Versorgung mit den notwendigen Grundnahrungsmitteln weiterbetrieben. Die Immobilie verfügt jedoch nicht über die ausreichende Fläche, um eine zeitgemäße Nahversorgung sicherzustellen. Ergänzende Sortimente wären an diesem Standort grundsätzlich wünschenswert, die Immobilie steht für eine Einzelhandelsnutzung als Fachmarktzentrum jedoch derzeit nicht zur Verfügung.

Direkt nördlich angrenzend an den Marktplatz sind in bestehenden Bebauungsplänen keine ausreichenden Flächen verfügbar.

Denkbar wäre lediglich die Entwicklung eines Fachmarktzentrums **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.

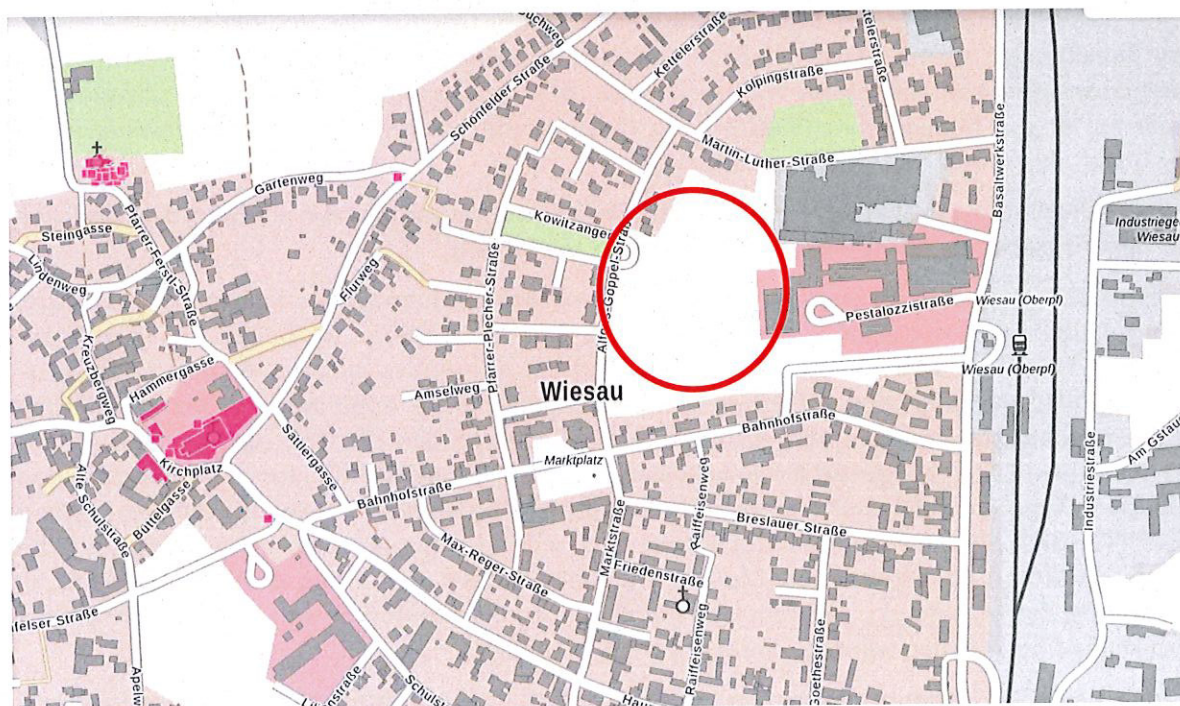


Abb.: Alternative östlich der Alfons-Goppel-Straße

Grundsätzlich umfasst diese Alternative einen größeren fußläufigen Einzugsbereich von Wohnnutzungen. Für diesen Standort verfolgt die Marktgemeinde jedoch ein anderes städtebauliches Ziel.

Der östliche, unbebaute Teil ist für eine Erweiterung des städtebaulich bedeutenden Schulzentrums vorbehalten. Für die westlichen Teilflächen besteht bereits am Rande der Alfons-Goppel-Straße ein Bebauungsplan für Wohnnutzungen. Die verbleibenden Flächen Richtung Gemeinbedarfsfläche für die Schulerweiterung sind ebenfalls für eine Wohnnutzung vorgesehen. Hier besteht bereits ein städtebauliches Konzept:



Abb.: Städtebauliches Konzept für die Wohnbebauung zwischen Alfons-Goppel-Straße und Schulerweiterung

Gegen diesen Standort spricht auch die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Die bisherigen Bemühungen der Marktgemeinde, im erweiterten Umfeld des Marktplatzes zeitgemäße Einzelhandelsbetriebe mit einem Magnetbetrieb des Lebensmittel-Einzelhandels anzusiedeln, scheiterten an der fehlenden Kundenfrequenz aufgrund der verkehrlichen Lage ohne überörtlich oder örtlich ausreichende Verkehrsauslastung.

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. Für die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr wäre ein Alternativstandort in Bahnhofsnähe grundsätzlich interessant. Andererseits dient die vorliegende Bauleitplanung dazu, insbesondere die Nahversorgung für den Hauptort Wiesau zu verbessern. Gerade in ländlichen Regionen mit fehlender dichter Taktung des ÖPNV spielt die Anbindung an das Bahnnetz bzw. an das Busnetz eine geringfügigere Rolle als in verdichteten Ballungszentren. Die Marktgemeinde geht davon aus, dass die Kundenzahl, die über die Zugverbindung und dem Bahnhaltelpunkt zum Einkaufen an einen Alternativstandort in Bahnhofsnähe kommen würden, äußerst gering sein dürfte.

Die erforderliche Flächengröße von ca. 5.000 m² steht im städtebaulichen Entwicklungsbereich entlang des Bahnhofs westlich der Bahnlinie nicht zur Verfügung. Die Flurnummer 641/100 ist für die vorgesehene städtebauliche Entwicklung zu klein, die angrenzenden Flächen weisen einen ungünstig lang gezogenen Grundriss auf. Die südlich an den Bahnhof angrenzende Fläche ist gemäß städtebaulichen Entwicklungskonzept für eine Park&Ride-Anlage vorbehalten.