

29. Änderung des Bebauungsplans “Nördlich Marktplatz“

Bebauungsplan nach § 13a BauGB
Parzellen 41 - 43

Begründung
(Teil C)



Markt Wiesau

1. Bürgermeister Toni Dutz
Marktplatz 1
95676 Wiesau

Wiesau, den

Stempel/Unterschrift

Fassung: 15.12.2021

Inhaltsverzeichnis Begründung

1.	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung, Erforderlichkeit.....	3
1.2	Landes- und Regionalplanung / Raumordnung.....	4
1.3	Flächennutzungsplan.....	6
1.4	Lage und Dimension und derzeitige Nutzung des Planungsgebiets.....	6
1.6	Städtebauliche Konzeption und Art der Nutzung, Planungsalternativen.....	7
1.7	Verkehrsanbindung.....	8
1.8	Versorgungseinrichtungen.....	8
1.9	Auswirkungen der Planung, Bodenordnung.....	8
2.	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES;GRÜNORDNUNG	9
2.1	Spezielle artenschutzrechtliche Belange	9
2.2	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	9

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 Wohnbebauung nutzbar gemacht~~ nachverdichtet werden soll. Die Gesamtfläche, welche in diesem Verfahren geändert werden soll beträgt rund 1.310 m² und liegt somit noch deutlich unter der im §13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB festgelegten Begrenzung von 20.000 m². Ebenso sind keine Ausschlussgründe nach § 13 a Abs. 1 Sätze 3 bis 5 BauGB gegeben.

Für die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Änderung wurden die noch unbebauten Grundstücke in der Kurt-Schumacher-Straße (Hausnummern 4 bis 8) gewählt.

Im bestehenden Bebauungsplan (Ausschnitt in Abbildung unten links) ist dieser Bereich für Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

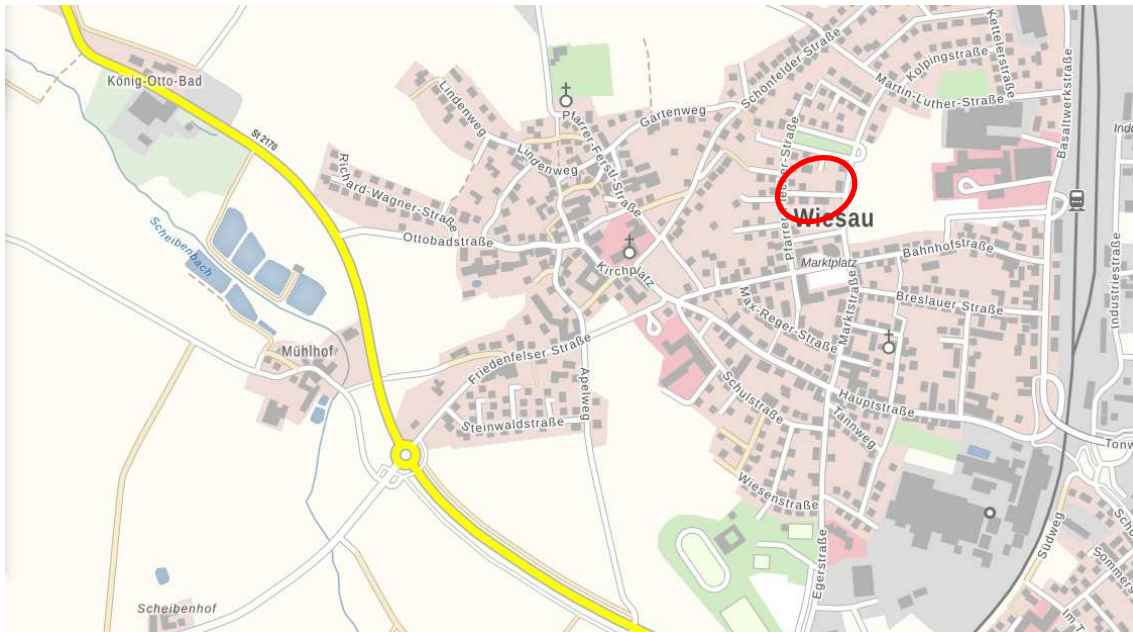
Eine Nachfrage für diese Art der Bebauung besteht auf diesen Parzellen, aufgrund der umliegenden Mehrfamilienhäuser nicht. Eine Verwirklichung des Bebauungsplans an dieser Stelle ist nach Sicht der Marktgemeinde deswegen nicht möglich. Im Gegensatz dazu besteht für diese Grundstücke eine hohe Nachfrage nach Flächen für die Errichtung von Miets-/ Eigentumswohnungen. Aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach Wohnungen in der Marktgemeinde Wiesau wird diese Entwicklung begrüßt.



Ausschnitt aus Bebauungsplan „Nördlich Marktplatz“,
Stand Oktober 1992

Die Festsetzungen wurden an den tatsächlichen Bedarf nach mehrgeschossigem Wohnungsbau (maximal vier Vollgeschosse) angepasst. Die Festsetzungen für das Baugebiet orientieren sich überwiegend an der umgebenden Bebauung. Die Zufahrt erfolgt direkt von der Kurt-Schumacher-Straße aus.

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. Aufgrund der gestiegenen Baukosten ist eine deutliche Steigerung der Nachfrage nach Wohnungen zu verzeichnen. Gerade auch für das betroffene Gebiet liegen bereits Anfragen vor, welche direkt nach einer Änderung des Bebauungsplanes auch umgesetzt werden sollen.



Vorhandene Siedlungsstruktur (Quelle: Bayernatlas)

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, gemeinsam mit der Stadt Mitterteich als gemeinsames Mittelzentrum 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 ins-besondere 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 Verkehrs-entwicklung, (...)
- (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.

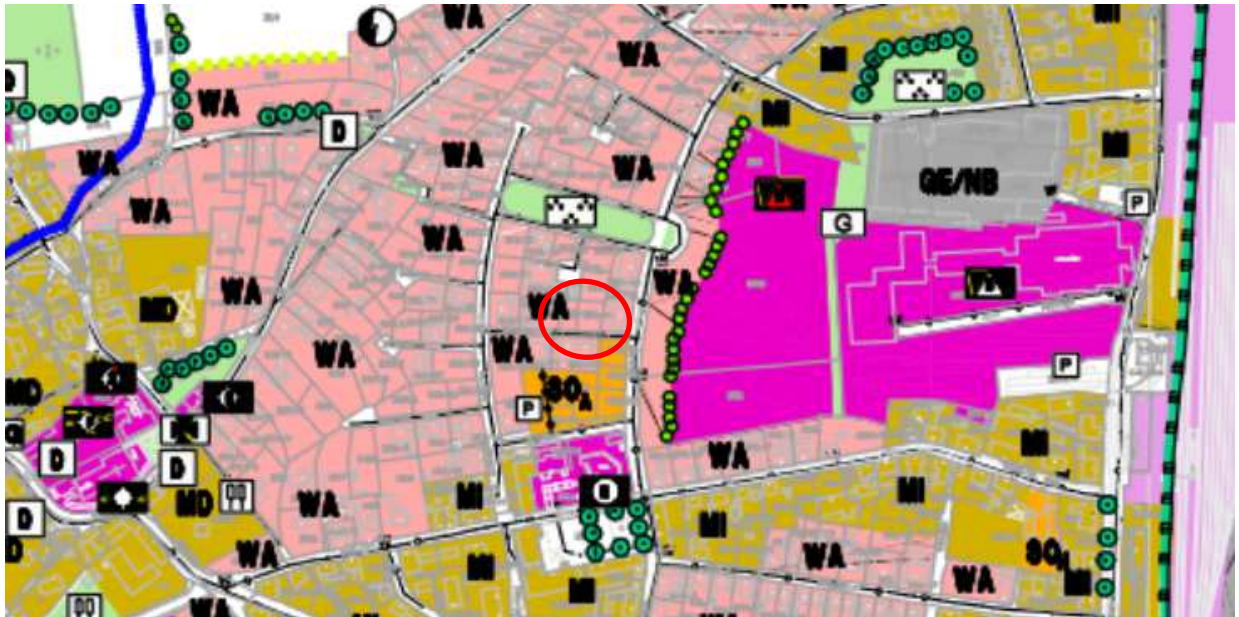
Die im Bauleitplan festgesetzten Nutzungen unterstützen somit die Zielvorgaben der Landesplanung.

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

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

1.3 Flächennutzungsplan

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



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

1.4 Lage und Dimension und derzeitige Nutzung des Planungsgebiets

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

Im Westen, Norden und Süden liegen weitere allgemeine Wohngebiete, im Osten befindet sich derzeit eine landwirtschaftliche Fläche an die das Berufsschulzentrum anschließt.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,013 ha.

Innerhalb des Bebauungsplans befindet sich derzeit brachliegende Fläche.

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 0,013 ha liegt der Bebauungsplan innerhalb des definierten Zulässigkeitsmaßstabes.

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

Ferner werden nach Kenntnisstand:

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gesehen.

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

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

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

1.6 Städtebauliche Konzeption und Art der Nutzung, Planungsalternativen

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. Im Ursprungsbebauungsplan war eine Be-

baung mit maximal zwei Vollgeschossen in offener Bauweise vorgesehen. Da für diese Bauweise auf diesen Grundstücken kein Bedarf besteht, wurde die vorliegende 29. Bebauungsplanänderung als umsetzbare Alternative vorgesehen. Wesentlich bessere Alternativen liegen für die Fläche nicht vor.

1.7 Verkehrsanbindung

Die Anbindung des Änderungsbereiches erfolgt an die bestehende Straße, die Kurt-Schumacher-Straße.

1.8 Versorgungseinrichtungen

Durch die Bebauungsplanänderung ergibt sich keine geänderte Situation.

1.9 Auswirkungen der Planung, Bodenordnung

Die Fläche ist für die bauliche Entwicklung verfügbar.

2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES;GRÜNORDNUNG

2.1 Spezielle artenschutzrechtliche Belange

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nachteilige Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit können im vorliegenden Bebauungsplan durch die Trennung unverträglicher Nutzungen im Rahmen der angestrebten Ordnung der städtebaulichen Entwicklung, vermieden werden.

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.