

STADT PFREIMD
LANDKREIS SCHWANDORF

10. Änderung des Flächennutzungsplans
mit Landschaftsplan

Originalfassung bestandskräftig
mit Bekanntmachung am 28.05.2002

im Bereich Allgemeines Wohngebiet „Hohentreswitz“
(Flur-Nr. 125, Gemarkung Hohentreswitz)

Begründung (§5 (5) BauGB)



Bearbeitung:



30. März 2022

Gottfried Blank
Blank & Partner mbB
Landschaftsarchitekten
Marktplatz 1 - 92536 Pfreimd
Tel. 09606 / 915447 - 915448
Email: g.blank@blank-landschaft.de

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------|--|----|
| 1. | Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung, Bedarfsnachweis | 3 |
| 2. | Beschreibung des Änderungsgebiets..... | 12 |
| 2.1 | Lage und Abgrenzung, derzeitige Ausweisungen des Flächennutzungsplans | 12 |
| 2.2 | Planungsvorgaben..... | 12 |
| 2.2.1 | Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan | 12 |
| 2.2.2 | Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope | 13 |
| 2.2.3 | Schutzgebiete | 13 |
| 2.2.4 | Wasserwirtschaft | 15 |
| 2.3 | Natürliche Grundlagen..... | 16 |
| 2.4 | Vorhandene Nutzungen und Vegetationsstrukturen | 18 |
| 2.5 | Verkehr / Erschließung..... | 18 |
| 2.6 | Ver- und Entsorgung | 18 |
| 2.7 | Natur- und Umweltschutz..... | 18 |
| 2.8 | Denkmalschutz..... | 19 |
| 3. | Planung | 19 |
| 3.1 | Beschreibung der geplanten Gebietsausweisung und städtebauliche sowie landesplanerische Bewertung..... | 19 |
| 3.2 | Immissionsschutz | 19 |
| 3.3 | Verkehrsanbindung..... | 20 |
| 3.4 | Ver- und Entsorgung / Infrastruktur / Brandschutz | 20 |
| 3.5 | Grünplanung / Eingriffsregelung / Gewässerschutz | 20 |
| 4. | Umweltbericht | 21 |

Anlagen:

- Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan Maßstab 1:5000
- Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan geplante Änderung Maßstab 1:5000

1. Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung, Bedarfsnachweis

Der Stadt Pfreimd beabsichtigt die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets „Hohentreswitz“ auf einer Fläche des Änderungsbereichs von ca. 1,4 ha, nachdem der Stadt Pfreimd praktisch keine Baulandparzellen mehr zur Verfügung stehen.

Im Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebiets sind im bestandskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Pfreimd Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Dementsprechend wird parallel zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans die Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan nach § 8 (3) BauGB durchgeführt, um das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB einzuhalten.

Eine Ausweisung des Baugebiets ist auch aus landes- und regionalplanerischer, städtebaulicher und ökologischer Sicht besonders sinnvoll, nachdem an dem gewählten Standort außerdem vergleichsweise geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind und die Bauparzellen mit überschaubarem Aufwand erschlossen werden können.

Bedarfsnachweis (in Anlehnung an die Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Beurteilung“, einschließlich erläuternder Handreichungen der Regierung der Oberpfalz)

Die Stadt Pfreimd hat im Jahre 2018 den Bebauungsplan „Westlich der Nabburger Straße III“ aufgestellt. Es ist aktuell noch eine verkaufbare Bauparzelle verfügbar. In Hohentreswitz und den weiteren östlichen Gemeindeteilen sind, wie erwähnt, außer einer Parzelle in Hohentreswitz, ebenfalls keine Bauparzellen verfügbar, die an Bauwillige veräußert werden könnten. Die zwei weiteren im Ort noch unbebauten Parzellen befinden sich in Privateigentum und es besteht kein Interesse, die Parzellen an Bauwillige zu veräußern (nach Rückfrage durch die Stadt Pfreimd).

Auch im Baugebiet Mahdwiesen im Ortsteil Weihern und allen anderen Baugebieten hat die Stadt Pfreimd keine weitere verkaufbare Parzelle mehr. Damit verfügt die Stadt Pfreimd aktuell noch über 2 verkaufbare Bauparzellen. Ein Bauplatz wird noch im Bereich des aufzulösenden Spielplatzes im Baugebiet Hahnenkreuz frei werden.

Aktuell plant die Stadt Pfreimd, im Bereich der Landgraf-Johann-Straße einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB auf den Weg zu bringen, um auch im Hauptort weiteres Bauland in sehr angepasstem Umfang bereitstellen zu können (ca. 1,0 ha, voraussichtlich 10 Parzellen). Deses Gebiet ist bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche enthalten, und schließt praktisch an allen Seiten an bereits bestehende Bebauung an.

a) Struktur- und Entwicklungsdaten der Stadt Pfreimd

Demographische Entwicklung

Mit Stand vom 31.12.2020 wohnten in der Stadt Pfreimd 5.301 Personen (Hauptwohnsitz, gemäß Daten des Landesamtes für Statistik). Die Einwohnerentwicklung der letzten Jahre stellte sich wie folgt dar:

Einwohnerentwicklung in den Ortsteilen und der Stadt Pfreimd gesamt

| | 31.12. 2010 | 31.12. 2011 | 31.12. 2012 | 31.12. 2013 | 31.12. 2014 | 31.12. 2015 | 31.12. 2016 | 31.12. 2017 | 31.12. 2018 | 31.12. 2019 | 31.12. 2020 |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Fuchsendorf | | 31 | 32 | 29 | 34 | 32 | 30 | 32 | 32 | 33 | 35 |
| Hohentreswitz | | 138 | 140 | 135 | 136 | 135 | 139 | 142 | 145 | 151 | 150 |
| Löffelsberg | | 12 | 13 | 13 | 13 | 13 | 11 | 13 | 12 | 14 | 14 |
| Pamsendorf | | 50 | 50 | 48 | 47 | 46 | 44 | 43 | 44 | 43 | 39 |
| Rappenberg | | 39 | 38 | 38 | 37 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 33 |
| Ortsteile gesamt | | 270 | 273 | 263 | 267 | 258 | 256 | 262 | 265 | 273 | 271 |
| Pfreimd HW/AW | | 5.017 | 5.176 | 5.342 | 5.311 | 5.386 | 5.426 | 5.386 | 5.325 | 5.324 | 5.280 |
| Stadt Pfreimd lt. Statistischem Landesamt | 5447 | 5425 | 5419 | 5368 | 5323 | 5412 | 5448 | 5398 | 5349 | 5349 | 5301 |

In den östlichen Ortsteilen, die um Hohentreswitz liegen, bleibt die Bevölkerungszahl weitgehend konstant.

In der Gesamtgemeinde nahm die Bevölkerung um ca. 2,6 % ab. Die aktuelle Vorausberechnung des Landesamtes für Statistik bis 2039 geht von einem weiteren Rückgang um ca. 9,3 % aus (auf ca. 4.900 Einwohner). Aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung und infrastruktureller Parameter (u.a. hervorragende Verkehrsanbindung) lässt sich die prognostizierte negative Bevölkerungsentwicklung aus der Sicht der Stadt Pfreimd in Zweifel ziehen (siehe hierzu weitere Ausführungen).

Aus der Sicht der Stadt Pfreimd ist die Bevölkerungsvorausberechnung nur bedingt nachvollziehbar (z.B. wird für die Nachbargemeinde Trausnitz ein Wachstum in der Vorausberechnung bis 2033 vorausgesagt).

Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik bis 2039:

2026: 5.100 Einwohner

2031: 5.000 Einwohner

2039: 4.900 Einwohner

Damit würde die Bevölkerung in den nächsten 4-5 Jahren um ca. 200 Einwohner zurückgehen. Wie die Entwicklung der letzten 10 Jahre zeigt, gibt es zwischen den Phasen des Rückgangs auch Phasen einer Zunahme der Einwohnerzahl (wie 2014-2016).

Altersstruktur

Aus der Altersstruktur lassen sich grundsätzlich Rückschlüsse auf zukünftig verstärkt nachgefragte Wohnformen ableiten.

Die Vorausberechnung des LfStat sagt für die Stadt voraus, dass im Vergleich zum Landkreis der Anteil älterer Personen geringfügig deutlicher zunimmt als im Durchschnitt des Landkreises (ca. 38 gegenüber 35 %). Für die Altersgruppe unter 18 Jahre wird in Pfreimd ein Rückgang um ca. 17 %, im Landkreis um ca. 10 % vorausberechnet. Es wird damit für die Stadt Pfreimd eine etwas stärkere Alterung der Bevölkerung prognostiziert als dies dem allgemeinen Trend entspricht.

Nach Ansicht der Stadt Pfreimd ist der Bevölkerungsrückgang der letzten Jahre und damit auch die negative Vorausberechnung in erster Linie darauf zurückzuführen, dass in den letzten Jahren keine größeren Baugebiete ausgewiesen wurden. Die Ausweisung des Baugebiets „Westlich der Nabburger Straße III“ wird sich erst in den nächsten Jahren in der tatsächlichen Einwohnerentwicklung niederschlagen. In den statistischen Daten und den Vorausberechnungen ist deutlich erkennbar, dass Gemeinden mit in den letzten Jahren sehr expansiver Baulandausweisung auch zukünftig hohe Raten des Bevölkerungswachstums vorausgesagt werden (siehe Beispiel der Gemeinde Irchenrieth, für die bis 2039 oberpfalzweit das größte Bevölkerungswachstum prognostiziert wird).

Wohnungsbestand und durchschnittliche Haushaltsgröße (Statistik kommunal, Genesis-Datenbank)

| | |
|--|----------------------|
| Anzahl der Wohngebäude 2020 (31.12.2020) | 1.552 |
| Anzahl WE 2020 | 2.339 |
| Anzahl WE je Wohngebäude | 1,51 |
| Anzahl EW/WE 2020 | 5.301 / 2.339 = 2,27 |

Ende 2020 betrug die Anzahl der Wohngebäude 1.552, die Anzahl der Wohneinheiten 2.339. Die durchschnittliche Anzahl der Wohnungsgebäude je Wohneinheit beträgt damit 1,51. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 2,27 Personen.

| | Anzahl Wohngebäude | Anzahl WE | EW | EW/WE |
|------|--------------------|-----------|-------|-------|
| 2010 | 1.527 | 2.250 | 5.447 | 2,42 |
| 2015 | 1.521 | 2.287 | 5.412 | 2,36 |
| 2020 | 1.552 | 2.339 | 5.301 | 2,27 |

In den vergangenen 10 Jahren hat der Bestand an Wohngebäuden um ca. 2 % zugenommen, die Zahl der Wohneinheiten erhöhte sich um 4 %. Die durchschnittliche Haushaltsgröße verringerte sich von 2,42 EW/WE auf 2,27 EW/WE.

Wirtschaftliche Entwicklung

Die Stadt Pfreimd hat in den letzten Jahren eine starke wirtschaftliche Entwicklung verzeichnet, wobei die Ausweisungsmöglichkeiten für gewerblich-industrielle Nutzungen aufgrund der raumstrukturellen Verhältnisse insgesamt begrenzt sind. Die Stadt Pfreimd verfügt über eine gute Wirtschaftsstruktur mit vielen, zukunftsorientierten mittelständischen Unternehmen.

Nachdem die Gewerbegebiete Wernberger Straße und Am Kalvarienberg weitgehend bebaut sind, hat die Firma Gerresheimer kürzlich eine neue Fertigungshalle in Betrieb genommen. Es werden dort relativ viele neue Arbeitsplätze entstehen, so dass mit einem zu erwartenden Zuzug von Arbeitskräften und einem erhöhten Bedarf an Wohnnutzungen zu rechnen ist. Darüber hinaus haben in den letzten Jahren auch u.a. die Firmen DBL Merk, Tano und Schwandner erweitert, und Personal eingestellt. Von Bedeutung ist außerdem, dass zwischenzeitlich die Berufssoldaten in der Oberpfalz-Kaserne keinen Anspruch mehr haben, in der Kaserne zu wohnen, so dass diese zusätzlich auf den freien Wohnungsmarkt drängen.

Die Stadt Pfreimd wird als Wohnstandort außerdem durch die gewerbliche Entwicklung in den Nachbarkommunen Wernberg-Köblitz (umfangreiche ausgewiesene Industrie- und Gewerbegebiete) und Nabburg (geplante größeres Industrie- und Gewerbegebiet) profitieren. Die Stadt Pfreimd geht davon aus, dass der Trend der derzeit sehr hohen Nachfrage (siehe weitere Ausführungen) deshalb sogar noch zunehmen wird. Nur mit einer angemessenen Bereitstellung von Bauland (neben der weiteren Stärkung der Innenentwicklung) kann dieser Bedarf in den nächsten Jahren gedeckt werden.

Die Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter ist von 2010 auf 2019 um ca. 22 % gestiegen (2.712 im Jahre 2010 auf 2.888 Beschäftigte am Wohnort, Quelle: Genesis-Datenbank). Die Finanzkraft der Gemeinde ist im gleichen Zeitraum um ca. 31 % gestiegen (stärker als im Durchschnitt des Landkreises Schwandorf, Quelle: Statistik kommunal).

Die Zahl der Einpendler hat von 2010 (1.092) bis 2020 auf 1.468 Personen zugenommen (ca. 34 %), die Zahl der Auspendler erhöhte sich im gleichen Zeitraum von 1.469 (2010) auf 1.759 Personen (2020) lediglich um 19,8 %. Dies belegt auch die Bedeutung der Stadt als wichtiger Arbeitsplatzstandort, woraus sich ebenfalls ein gewisser Wohnflächenbedarf begründen lässt (Quelle: Statistik kommunal).

Insgesamt ist die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde sowie der Arbeitsmarkt durch eine relativ hohe Dynamik gekennzeichnet.

Anfragen Bauwilliger

Die vollständig vorhandene Infrastruktur wie Banken, Einzelhandelsgeschäfte, Schule, Kindergarten, Ärzte, gastronomisches Angebot usw. und die sehr verkehrsgünstige Lage machen die Stadt Pfreimd äußerst attraktiv als Wohnstandort. Dies zeigt auch die aktuell weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnbauparzellen. Laut den Unterlagen der Stadt Pfreimd (Nachweise liegen vor!) haben seit 01.01.2021 bis 31.12.2021 insgesamt 62 (!) Bauwillige mit konkreten Kaufabsichten bei der Stadt Pfreimd angefragt (davon ca. 40, entspricht 2/3 von Interessenten aus dem Gebiet der Stadt Pfreimd). Es kam aufgrund der nur noch 2 vorhandenen Bauplätze zu keiner Veräußerung mehr durch die Stadt. Etwa 15 der Anfragen kamen von Interessenten aus dem östlichen Bereich des Gemeindegebiets, die vorrangig Interesse an einem Baugrundstück in Hohentreswitz haben. Wie oben erwähnt, geht die Stadt Pfreimd nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand von einer sogar noch zunehmenden Nachfrage aus.

Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung der Stadt Pfreimd, am Autobahnkreuz Oberpfälzer Wald liegend, ist als hervorragend zu bezeichnen (Autobahnen A 6 und A 93). Aufgrund der sehr günstigen Verkehrsinfrastruktur ist der Standort Pfreimd auch für Bauwillige aus dem weiteren Umfeld von besonderem Interesse. Mit dem Bahnhof Pfreimd besteht neben dem öffentlichen Busverkehr eine weitere Anbindung an den ÖPNV (Bahnlinie Hof-Regensburg).

Durch die günstige Verkehrsinfrastruktur sind alle übergeordneten zentralen Orte, wie das Regionalzentrum Regensburg, das Oberzentrum Weiden, die Metropole Nürnberg/Fürth/Erlangen (und weitere) auf schnellem Wege erreichbar.

Einstufung im Zentrale Orte-System sowie Gebietskategorie gemäß LEP/Regionalplan

Gemäß dem LEP 2020 wird die Stadt Pfreimd mit Nabburg und Wernberg-Köblitz als gemeinsames Mittelzentrum eingestuft (wird im Regionalplan mit der 29. Änderung Eingang finden). Damit wird der Stadt Pfreimd (zusammen mit den beiden Nachbarkommunen) eine gehobene zentralörtliche Bedeutung zugewiesen. Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird. Darüber hinaus liegt die Gemeinde gemäß LEP im allgemeinen ländlichen Raum und innerhalb des Raums mit besonderem Handlungsbedarf. Gemäß LEP 2.2.5 G soll der ländliche Raum 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 versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren und seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind gemäß LEP 2.2.4 Z u.a. im Hinblick auf Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorrangig zu entwickeln.

Zwischenfazit

Entsprechend den obigen Ausführungen lässt sich der für die letzten Jahre festgestellte leichte Bevölkerungsrückgang besser einordnen. Als gemeinsames Mittelzentrum zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs ergibt sich eine hohe Zentralität. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, die wirtschaftliche Entwicklungsdynamik eindeutig positiv. Für die Stadt Pfreimd ist bei der Bevölkerungsentwicklung und auch bei der Entwicklung der Altersstruktur, wie oben aufgezeigt, von Bedeutung, dass bis vor kurzen in der jüngeren Vergangenheit keine größeren Bauflächen ausgewiesen wurden, und die Ausweisung des Baugebiets „Westlich der Nabburger Straße III“ sich erst in Kürze in der Bevölkerungsstatistik niederschlagen wird. Die konkret belegbare, sehr hohe Nachfrage nach Bauparzellen (alleine 62 Anfragen im Jahre 2021, davon ca. 15 Interessenten aus dem Einzugsgebiet des geplanten Baugebiets) zeigt eindeutig den hohen Bedarf für Neuausweisungen. In diesem Zusammenhang sind die in den letzten Jahren erheblichen Bemühungen der Stadt Pfreimd zur Förderung der Innenentwicklung zu berücksichtigen (siehe nachfolgende Ausführungen).

b) Flächenpotenziale im Gemeindegebiet und Maßnahmen zur Aktivierung

Bereits im Jahre 2008 hat die Stadt Pfreimd erstmalig, um die Innenentwicklung zu fördern, ein Baulückenkataster erstellt, und alle Eigentümer im Hinblick darauf angeschrieben, inwieweit Bereitschaft zur Veräußerung an die Stadt oder direkt an private Bauwillige besteht. Damals gab es 141 freie Plätze von 112 Eigentümern. Davon haben 7 an Private verkauft und 6 Eigentümer an die Stadt.

Im Jahre 2016 wurde eine erneute Erhebung durchgeführt. 130 Grundstückseigentümer wurden angeschrieben, davon haben 65 Eigentümer geantwortet. Nur ein Eigentümer war verkaufsbereit, der Bauplatz ist mittlerweile verkauft.

Nach nunmehr weiteren 5 Jahren wird die Stadt Pfreimd in Kürze erneut die Grund-

stückseigentümer der freien Parzellen anschreiben (derzeit in Vorbereitung). Wenngleich sich die Stadt Pfreimd weiterhin nur eine relativ geringe Bereitschaft zur Abgabe von Bauparzellen erwartet, wird dennoch versucht, alle Möglichkeiten auszuschöpfen, die Innentwicklung voranzubringen.

In den vergangenen Jahren konnte, bis in die jüngste Vergangenheit, eine Reihe von Flächen im Innenbereich bebaut werden. Beispiele sind (nicht abschließend):

- der Bereich Bahnhofstraße/Von-Federl-Straße-Horchlerstraße, wo in den letzten Jahren einige Parzellen bebaut wurden, auch mit Mehrfamilienhäusern
- der Bereich Grünfelder Straße / Sudetenstraße / Mechthildweg, wo die Baulücken mittlerweile ebenfalls praktisch vollständig bebaut wurden
- Bebauung Dachauer Straße (Bebauung Haus-Nr. 9, 11 steht an)
- Dalienweg 12: derzeit Bebauung wird umgesetzt

Zudem wurden in der Altstadt (u.a. Markplatz, Rosengasse, Brauhausgasse) eine ganze Reihe von Häusern für Wohnnutzungen saniert, weitere Sanierungen sind konkret geplant bzw. werden aktuell oder in Kürze umgesetzt. Im Kernort wurden mittlerweile Sanierungen zur Reaktivierung für Wohnnutzungen abgeschlossen oder auf den Weg gebracht, wie dies z.B. vor 10-20 Jahren noch nicht vorstellbar war (Beispiele: Anwesen Marktplatz 5, Marktplatz 25, Rosengasse 6). Ein besonderes Projekt ist die anstehende Reaktivierung des sog. Burggütl in der Judengasse 16, sowie die derzeit laufende Reaktivierung des sog. „Haas-Hauses“ an städtebaulich markanter Stelle. Außerdem beginnt in Kürze die Reaktivierung des ehemaligen Gasthauses Goldener Löwe (Projekt „Wohnlöwe“ mit neuen Wohnformen für Jugendliche).

Im Flächennutzungsplan der Stadt Pfreimd sind noch folgende Bereiche als Wohngebiet bereits ausgewiesen, in denen bisher noch keine Bebauung realisiert wurde:

- südlich Hahnenkreuz: bisher kein Grundstückserwerb möglich (Flur-Nr. 781, 786-792 der Gemarkung Pfreimd), trotz intensiver Bemühungen, ca. 3,8 ha
- in Fortsetzung westlich der Nabburger Straße (Flur-Nr. 682-685): ebenfalls bisher kein Grunderwerb möglich, trotz intensiver Bemühungen, ca. 2,6 ha
- Bereich an der Hofgartenstraße westlich Schleifmühlbach (Flur-Nr. 506, 506/10, 506/11, 506/12): liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet, bisher nicht bebaut, ca. 1,4 ha
- Fläche an der Landgraf-Johann-Straße: für diesen Bereich soll in Kürze ein Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13a BauGB auf einer im Umfang ebenfalls angepassten Fläche von ca. 1,0 ha aufgestellt werden (nach aktuellem Planungsstand werden ca. 10 Bauparzellen entstehen)
- Fläche in Untersteinbach westlich Fraunbergweg (Flur-Nr. 806, 806/1, 806/2, 809, Gemarkung Iffelsdorf), kein Grunderwerb möglich, trotz intensiver Bemühungen, ca. 1,2 ha
- Fläche in Iffelsdorf: Flur-Nr. 546-549, Gemarkung Iffelsdorf: bisher ebenfalls noch kein Grunderwerb möglich, trotz intensiver Bemühungen; der überwiegende Teil der Flä-

chen wurde hier mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplans bereits zurückgenommen, noch ca. 1,0 ha ausgewiesen

- Fläche in Hohentreswitz: Flur-Nr. 88 und 89, Gemarkung Hohentreswitz; Fläche sollte beplant und erschlossen werden, jedoch kein Grunderwerb möglich (für Baulandbereitstellung in weiterer Zukunft heranzuziehen (ca. 0,8 ha)

Aktivierung von Flächenpotenzialen:

In welchem Umfang aus den Innenentwicklungsbereichen und im Bereich der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen Bauparzellen aktiviert werden können, lässt sich derzeit nicht konkret absehen.

Die Stadt Pfreimd möchte gerade im Hinblick auf die bestehenden Baulücken im Innenbereich seine bisherigen erfolgreichen Bemühungen fortführen, und weiter intensivieren. Insgesamt sind folgende Maßnahmen im Rahmen der Aktivierungsstrategie geplant:

- weitere, kurzfristige Eigentümeransprache aller unbebauten Grundstücke im Innenbereich (Wiederholung der bereits zwei durchgeführten Aktionen 2008 und 2016, gegebenenfalls Optimierung der Anfrage; insbesondere wird bei dieser Ansprache auch gefragt, inwieweit die Eigentümer bereit sind, im Falle einer Verkaufsbereitschaft ihr Angebot auf der Homepage der Stadt Pfreimd veröffentlichen lassen (Errichtung einer Bauplatzbörse)
- Ziel ist die Aufstellung eines Innenentwicklungskatasters, in dem Baulücken, Brachen und Konversionsflächen, geringfügig bebaute Grundstücke und Leerstände sowie Brachen aller Art erfasst werden
- es soll eine Person in der Verwaltung bestimmt werden, die sich um die Innenentwicklung verantwortlich kümmert
- Ziel ist die Einrichtung einer Flächenmanagement-Datenbank, die von der verantwortlichen Person laufend gepflegt wird
- daraus lassen sich Bereiche mit Ansatzpunkten für neue städtebauliche Entwicklungen identifizieren
- darüber hinaus wird weiter daran gearbeitet, im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht, hinsichtlich des Eigentumserwerbes voranzutreiben; neu erschlossene Baugebiete sollen zukünftig im absoluten Regelfall ausschließlich im Eigentum der Stadt sein; sollte sich bei Gebieten abzeichnen, dass diese auch langfristig nicht erwerbbar/beplanbar sind, werden Rücknahmen der baulichen Widmung konkret in Erwägung gezogen; aktuell sollen keine im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohngebiete aus dem Flächennutzungsplan zurückgenommen werden; bei allen Flächen besteht die Zuversicht, dass dort zukünftig ein Grunderwerb durch die Stadt Pfreimd möglich sein wird, so dass die Flächen (im Bedarfsfall) aktiviert werden können

c) Bewertung der Verfügbarkeit der vorhandenen Potenziale

Wie oben dargestellt, sind die identifizierten Flächenpotenziale und Innenentwicklungsflächen zum Planungszeitpunkt nicht verfügbar. Wie ebenfalls ausführlich erläutert, haben in der Vergangenheit intensive Bemühungen zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen stattgefunden, die bereits vielfach zum Erfolg geführt haben. Weitere Projekte sind derzeit in Umsetzung bzw. in Planung. Insgesamt wurde und wird in der Stadt Pfreimd sehr viel für die Innenentwicklung getan.

Mit der o.g. Aktivierungsstrategie sollen die diesbezüglichen Bemühungen noch weiter intensiviert werden. Eine konkrete Aktivierungsquote kann nicht genannt werden. Ziel ist es, mindestens 10 Baulücken, Leerstände u.ä. in 5 Jahren zu reaktivieren. Hier ist die Stadt Pfreimd jedoch dringend auf Privatinitiative angewiesen. Es können jedoch von der Stadt viele Projekte angestoßen werden, wie die Vergangenheit zeigte.

d) Ermittlung des Bedarf an Neuausweisungen

Gemäß der sog. „Auslegungshilfe“ und den Handreichungen der Regierung der Oberpfalz ergibt sich ein Bedarf an Neuausweisungen vorrangig aus Bevölkerungszuwächsen. Die Erfahrung zeigt, dass Gemeinden mit wenigen Neuausweisungen in der Vergangenheit eher rückläufige Einwohnerzahlen aufweisen, während Gemeinden mit sehr expansiver Ausweisungspolitik positive Einwohnerzahlen aufweisen, womit sich ein „Bedarf“ für weitere Neuausweisungen wesentlich leichter begründen lässt.

Wie bereits ausgeführt, weist die Stadt Pfreimd eine leichte negative Bevölkerungsentwicklung von ca. 2,6 & seit 2010 auf. Die Vorausberechnung des LfStat sagt einen Rückgang bis 2039 um ca. 9 % voraus, was aus der Sicht der Stadt Pfreimd jedoch nicht nachvollziehbar ist. Es wird davon ausgegangen, dass der Rückgang der Bevölkerungszahlen bereits kurzfristig gestoppt werden kann, da aktuell im neuen Baugebiet „Westlich der Nabburger Straße III“ und auch im Bereich der aktivierten Innenentwicklungsflächen viele junge Familien zuziehen.

Aufgrund der vorliegenden Zahlen kann aber ein Bedarf lediglich verbal-argumentativ begründet werden. Die Strukturdaten und Flächen-/Innenentwicklungspotenziale wurden ausführlich dargestellt. Die Stadt Pfreimd plant aktuell die vorliegende Ausweisung des Baugebiets „Hohentreswitz“ mit 12 Parzellen (Baufläche ca. 0,97 ha) und ein ebenfalls kleineres Baugebiet an der Landgraf-Johann-Straße (ca. 1,0 ha, ca. 10 Parzellen mit Berücksichtigung verdichteter Bebauung, Bebauungsplan der Innenentwicklung wird aktuell aufgestellt). Es handelt sich also um Ausweisungen relativ geringen, überschaubaren Umfangs, welche eine moderate Entwicklung ermöglichen, nachdem derzeit, wie ausgeführt, nur ca. 2-3 Parzellen für Wohnnutzungen zur Verfügung stehen.

Mit folgenden Argumenten begründet die Stadt Pfreimd die moderate Ausweisung des Baugebiets Hohentreswitz:

- Einstufung als gemeinsames Mittelzentrum mit den Nachbarkommunen
- die Gemeinde hat in der Vergangenheit erhebliche Anstrengungen zur Innenentwicklung unternommen und dabei relativ viele Erfolge erzielt; dieses Bemühen wird fortgesetzt und mit der o.g. Aktivierungsstrategie noch ausgebaut werden

- relativ zurückhaltendes Ausweisungsverhalten der Gemeinde in der Vergangenheit (als größeres Gebiet wurde das Baugebiet „Westlich der Nabburger Straße III ausgewiesen, derzeit sukzessive Bebauung)
- wesentliche Verbesserung der wirtschaftlichen Eckdaten und der Arbeitsmarktstrukturdaten in den letzten 10 Jahren
- Produktionserweiterung eines großen ansässigen Betriebes, Ansiedlung weiterer Betriebe und positive Entwicklung weiterer ansässiger Betriebe
- sehr gute Verkehrsanbindung (unmittelbar an Autobahn A 93 und auf kurzer Strecke von 2 km an die Autobahn A6)
- Aspekte der Flächeneffizienz werden berücksichtigt; die Größe der Bauparzellen ist für den ländlich geprägten Ortsteil Hohentreswitz angemessen; eine verdichtete Bebauung wird zukünftig im Hauptort Pfreimd angestrebt (in Kürze bereits beim zur Aufstellung geplanten Bebauungsplan „Landgraf-Johann-Straße)
- Die Ausweisung erfolgt zwar nicht am Hauptort; grundsätzliches Ziel der Stadt Pfreimd ist aber die weitere Entwicklung am Hauptort; im vorliegenden Fall wird jedoch aus den bereits dargelegten Gründen eine moderate Ausweisung im Ortsteil Hohentreswitz geplant, wodurch zu einer Stärkung der Sozialstruktur (Dorfgemeinschaft) und des Vereinslebens beigetragen wird
- eine Rücknahme von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ist derzeit nicht geplant, wird jedoch für jene Bereiche in Erwägung gezogen (siehe oben stehende Ausführungen), bei denen langfristig keine Perspektive besteht

Insgesamt betrachtet ist die geplante Ausweisung in dem geplanten, relativ geringem Umfang angemessen. Es wird davon ausgegangen, dass die Ausweisung unter Berücksichtigung der begleitenden Bemühungen der Stadt zur Innenentwicklung auch mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen vereinbar ist.

Für das vorliegend zur Ausweisung geplante Allgemeine Wohngebiet wird durch die Stadt Pfreimd ein Bauzwang notariell festgelegt. Damit wird sichergestellt, dass die Bauparzellen auch tatsächlich zeitnah bebaut werden können.

Ansonsten soll die weitere zukünftige bauliche Entwicklung der Gemeinde im Wesentlichen im Hauptort Pfreimd stattfinden. Hier sind zwar im Innenbereich gemäß der aktuellen Erhebung noch freie Bauparzellen vorhanden (ohne Bauzwang). Sie befinden sich praktisch ausschließlich in privater Hand (siehe hierzu obige Ausführungen). Die Gemeinde kann demnach fast keine Bauparzellen (außer 2 Parzellen, siehe oben) mehr anbieten. Da eine laufende starke Nachfrage besteht, ist die Ausweisung des Baugebiets in Hohentreswitz in dem vorgesehenen angemessenen Umfang, neben dem ebenfalls relativ kleinen Gebiet an der Westseite der Landgraf-Johann-Straße zwingend erforderlich, um bereits relativ kurzfristig Bauwerbern wieder Bauplätze anbieten zu können (vordergründig für die östlichen Ortsteile und im Hauptort Pfreimd, im letzten Jahr ca. 15 Anfragen von Bauwilligen aus dem östlichen Gemeindegebiet).

Bevorzugt hätte die Stadt Pfreimd aus städtebaulichen Gründen den Bereich westlich der bestehenden Bebauung in Hohentreswitz als Wohngebiet ausgewiesen (Flur-Nr. 80, 88, 89, u.a. der Gemarkung Hohentreswitz). Die Stadt Pfreimd hat seit Jahren mit Nachdruck versucht, die Flächen zu erwerben. Die Eigentümer waren aber nicht abgabebereit, so dass die Ausweisung nunmehr zwangsläufig am gewählten Standort erfolgen soll.

e) Folgekosten

Auch wenn die Erschließungskosten zunächst auf die Bauwerber umgelegt werden können, sind als Folgekosten Unterhaltungs- und Instandsetzungskosten für die technische Infrastruktur sowie für Grün- und Ausgleichsflächen zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall wird der Erschließungsaufwand vergleichsweise gering sein. Die erforderlichen Sparten sind im Wesentlichen in den Randbereichen des geplanten Baugebiets bereits vorhanden.

Wenngleich keine Planungsalternativen bestehen, die einen sinnvollen Kostenvergleich alternativer Standorte mit dem gewählten Ausweisungsbereich zulassen, wird die Verwaltung der Stadt Pfreimd zur Verbesserung der Transparenz den Folgekostenschätzer 6.0 nutzen, und grobe Folgekosten der Ausweisung ermitteln, soweit die Daten bereits entsprechend belastbar sind.

2. Beschreibung des Änderungsgebiets

2.1 Lage und Abgrenzung, derzeitige Ausweisungen des Flächennutzungsplans

Lage im Gemeindegebiet

Die für die Änderung vorgesehene Fläche liegt im Bereich des bisher intensiv als Acker und Grünland genutzten Grundstücks Flur-Nr. 125 der Gemarkung Hohentreswitz, nördlich des bestehenden Ortsbereichs.

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Pfreimd.

Die Gesamtgröße der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans umfasst ca. 1,4 ha. Die Abgrenzung des Änderungsgebiets ergibt sich durch die für die Ausweisung des Wohngebiets sinnvoll zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen und unter Berücksichtigung eines angepassten Umfangs der Baugebietsausweisung in dem nördlichen Ortsteil Hohentreswitz. Der Bereich des geplanten Wohngebiets liegt zwar im „Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Oberpfälzer Wald“. Die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind aber durchgehend vergleichsweise gering.

Zur Begründung der Befreiung im Hinblick auf das Landschaftsschutzgebiet siehe Kap. 2.2.3.

2.2 Planungsvorgaben

2.2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan

Konkrete, das Planungsgebiet betreffende Aussagen enthält das LEP nicht.

Im Regionalplan für die Region 6 Oberpfalz-Nord sind in den Karten „Siedlung und Versorgung“ sowie „Natur und Landschaft“ keine relevanten Ausweisungen enthalten.

Grundsätzlich sind bei der Baugebietsausweisung die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze besonders zu beachten, insbesondere

- Berücksichtigung des demographischen Wandels (LEP 1.2.1 Z)
- Erhalt der Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit (LEP 1.2.6 G)
- Flächensparen (LEP 3.1 G)
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung, vorrangige Nutzung der vorhandenen Innenpotenziale (LEP 3.2 Z)
- und Vermeidung von Zersiedlung-Anbindegebot (LEP 3.3 G)

2.2.2 Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope

Im Änderungsbereich sowie der unmittelbaren Umgebung sind bei der Biotopkartierung Bayern keine Biotope erfasst worden. Nordwestlich liegt im Bereich der Geländekuppe bei einem landwirtschaftlichen Gebäude (Scheune) eine Gehölzstruktur, die mit der Nr. 6437-1130.027 erfasst wurde (Eiche, Zitterpappel, Birke, Hasel).

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG gibt es im Planungsraum nicht.

Der kurze Heckenabschnitt an der Südseite der geplanten Bauflächen ist als Bestimmter Landschaftsbestandteil im Sinne des Art. 16 BayNatSchG anzusehen.

2.2.3 Schutzgebiete

Schutzgebiete, Begründung der Befreiungslage nach § 67 BNatSchG

Das „Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Oberpfälzer Wald“ erstreckt sich auf den Änderungsbereich. Die Flur-Nr. 125 der Gemarkung Hohentreswitz liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets. Die Flur-Nr. 125 der Gemarkung Hohentreswitz liegt praktisch vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets. Um die rechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Inanspruchnahme des Schutzzonenbereichs zu schaffen, hat die Stadt Pfreimd die Beantragung einer Herausnahme dieses Grundstücks aus der Schutzzone, welches intensiv als Acker genutzt ist, in Erwägung gezogen. Nach einer Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen eines Ortstermins wurde die ursprünglich vorgesehene Planungsfläche (Wohnbaufläche) verkleinert, die Bauflächen umfassen gemäß der vorliegenden Planung ca. 9.800 m². Dementsprechend ist nunmehr beabsichtigt, die rechtlichen Voraussetzungen durch eine Befreiung von den Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung zu erlangen, um das geplante Wohnbaugebiet realisieren zu können. Wengleich der Geltungsbereich im vorliegenden Fall mehr als 1 ha beträgt, handelt es sich vorliegend in Abstimmung mit dem Landratsamt Schwandorf um einen speziell gelagerten Fall, da die Überschreitung einer Fläche von 1 ha darauf zurückzuführen ist, dass die Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs liegen. Die Erteilung einer Befreiung ist aus der Sicht der Stadt Pfreimd im vorliegenden Fall aus folgenden Gründen vertretbar:

- der Vorhabensbereich selbst ist intensiv als Acker genutzt und weist keinerlei gliedernde Strukturen und Bodeneigenschaften auf, die z.B. ein besonderes Entwicklungspotenzial für die natürliche Vegetation aufweisen würden

- das Grundstück Flur-Nr. 125 der Gemarkung Hohentreswitz liegt im äußersten Randbereich des Landschaftsschutzgebiets; südlich und in einem breiten Band über die Flur von Hohentreswitz, Rappenberg und Pamsendorf ist kein Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen; im nördlichen Anschluss ist eine zusammenhängende, praktisch ununterbrochene Landschaftsschutzgebietskulisse ausgewiesen, die bis zum Pfreimdtal und darüber hinaus reicht; das Landschaftsschutzgebiet mit seinen Funktionen würde bei einer Befreiung für das relativ kleine Flurstück bzw. die Bauflächen in diesem Landschaftsausschnitt substanziell praktisch uneingeschränkt erhalten bleiben
- auch die Umgebung des Ausweisungsbereichs ist überwiegend intensiv genutzt und bleibt in seiner landschaftlichen Qualität erhalten
- die landschaftsästhetische Empfindlichkeit und damit die zu erwartenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild halten sich in Grenzen; im Wesentlichen wird bezüglich der Westausdehnung der bestehende Ortsrand aufgenommen; das geplante Baugebiet entwickelt sich nur sehr geringfügig darüber hinaus nach Westen; dort ist zur Einbindung in das Landschaftsbild, um die Einsehbarkeit (Fernsicht) von Süden maßgeblich zu begrenzen, eine breite Heckenpflanzung vorgesehen
- die betriebsbedingten Störungen werden sich im Allgemeinen Wohngebiet gegenüber dem Schutzgebiet relativ stark in Grenzen halten; das Wohngebiet wird sich nach Süden orientieren, so dass Störungen in das Landschaftsschutzgebiet hinein relativ gering sein werden
- mit den geplanten umfassenden Heckenpflanzungen und sonstigen Pflanzungen (Obsthochstämme) im Bereich der Kompensationsflächen wird zugleich in erheblichem Maße einerseits zur Einbindung des geplanten Wohngebiets in die Landschaft (mit dem Ziel der Minimierung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen) beigetragen, zum anderen werden die Lebensraumqualitäten in dem durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägten Gebiet erheblich aufgewertet, was auch im Sinne des Schutzzwecks des Landschaftsschutzgebiets ist; die geplanten Maßnahmen mit den Gehölzpflanzungen mit den extensiven Wiesen, der Feuchtzone und den zusätzlichen Strukturelementen werden die Lebensraumqualitäten erheblich verbessern
- das geplante Baugebiet war ursprünglich für eine Friedhoferweiterung in Hohentreswitz vorgesehen, und wurde zu diesem Zweck von der Gemeinde erworben, und zwar zeitlich noch vor dem Inkrafttreten der Verordnung über den Naturpark Oberpfälzer Wald; dementsprechend wäre es bei der Ausweisung des Naturparks bereits notwendig gewesen, das Grundstück aus der Landschaftsschutzgebietskulisse auszunehmen
- für die Stadt Pfreimd stehen zu dem gewählten Grundstück keine alternativen Flächen zur Verfügung; bei anderen, grundsätzlich denkbaren und städtebaulich unter Umständen sehr günstiger zu bewertenden Flächen (Südteil Flur-Nr. 331 oder Flur-Nr. 80 und 89 der Gemarkung Hohentreswitz), die außerhalb des Landschaftsschutzgebiets liegen, besteht seitens der Grundstückseigentümer zumindest derzeit keine Abgabebereitschaft (siehe hierzu ausführliche obige Ausführungen)
- die Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebiets, die in § 4 der Verordnung über den Naturpark Oberpfälzer Wald (vom 14.07.1995) aufgeführt sind, bleiben auch bei einer Befreiung für den Bereich des geplanten Baugebiets in vollem Umfang aufrecht erhalten:

- die Erholung und der Naturgenuss bleiben auch bezogen auf den Planungsraum in ihrer derzeitigen Qualität erhalten; das Baugebiet wird sich in seinen angepassten Dimensionen in den bestehenden Ortsbereich einfügen, insbesondere unter Berücksichtigung der Eingrünungsmaßnahmen
- durch die Baugebietsausweisung werden zwar erhebliche Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung hervorgerufen; sie halten sich aber, bezogen auf den Gesamttraum des Landschaftsschutzgebiets, innerhalb sehr enger Grenzen
- Waldgebiete sind nicht betroffen, auch nicht indirekt
- die heimische Pflanzen- und Tierwelt wird nicht relevant beeinträchtigt; es werden durch die Kompensationsmaßnahmen vor Ort sogar zusätzliche Lebensraumstrukturen geschaffen
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes wird in der Gesamtbetrachtung gewahrt; die umfangreichen Pflanzmaßnahmen tragen hierzu wesentlich bei

Abschließend ist noch festzustellen, dass im Falle der Erteilung einer Befreiung ausgeschlossen werden kann, dass damit einem zukünftigen weiteren Vordringen von Bebauung in das Landschaftsschutzgebiet Vorschub geleistet würde. Dies ist keinesfalls zu erwarten, und wäre auch städtebaulich nicht vertretbar.

Unter Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte ist es aus der Sicht Stadt Pfreimd vertretbar, die Zulässigkeit Wohngebietsnutzungen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets über eine Befreiung von den Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung nach § 67 BNatSchG zu ermöglichen.

Die Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG im Rahmen der konkreten Errichtung der Bebauung ist zwingend notwendig, um die zwingend notwendige Schaffung der Wohnparzellen zu ermöglichen. Alternativstandorte außerhalb des rechtskräftigen Landschaftsschutzgebiets gibt es nicht (siehe Kap. 1.1).

Die Begründung der Befreiungslage stellt sich wie folgt dar:

Wenngleich die Ausweisung des Wohngebiets den Schutzzwecken des § 4 der Verordnung widerspricht, und alle Handlungen verboten sind, die den Charakter des Gebiets verändern bzw. dem Schutzzweck zuwiderlaufen, kann nach § 9 der Verordnung bzw. § 67 BNatSchG eine Befreiung unter der Voraussetzung erteilt werden, dass Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, vorliegen.

Nach einer nochmaligen Abstimmung mit dem Landratsamt Schwandorf wurde, da es sich im vorliegenden Fall um einen atypischen Fall handelt, eine Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung in Aussicht gestellt. Eine Herausnahme aus der Kulisse des Landschaftsschutzgebiets ist demnach nicht erforderlich.

2.2.4 Wasserwirtschaft

Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete und sonstige wasserwirtschaftlich relevante Bereiche wie wassersensible Gebiete oder Bereiche mit hohen Grundwasserständen gibt es im Bereich der geplanten Flächennutzungsplan-Änderung nicht.

Das Gefährdungspotenzial durch pluviale Überflutungen wird insgesamt als gering einge-

schätzt. Es werden im Norden des Baugebiets Vorkehrungen gegen von außerhalb zufließendes Oberflächenwasser im Bebauungsplan getroffen (siehe weitere Ausführungen unter "Hydrologie und Wasserhaushalt" in Kap. 2.3).

2.3 Natürliche Grundlagen

Naturraum und Topographie

Das Planungsgebiet gehört zum Naturraum 401 Vorderer Oberpfälzer Wald, und zwar zur Untereinheit 401-F Pfreimdtal und Oberpfälzer Bergland.

Das Gelände ist von Nordwesten nach Südosten mittelstark geneigt, und fällt von ca. 544 m NN (Nordwesten) bis auf 536 m NN im Südosten.

An der Südgrenze im Bereich der bestehenden, bisher nur im östlichen Teil ausgebauten Straße besteht eine nach Westen an Höhe zunehmende Böschung (im Gebiet max. ca. 1,0 m Höhenunterschied).

Geologie und Böden

Nach der Geologischen Karte Maßstab 1:25.000 wird der Vorhabensbereich natürlicherweise größtenteils von Cordierit-Sillimanit-Kalifeldspatgneisen eingenommen. Daraus haben sich fast ausschließlich Braunerden aus skelettführendem Kryo-Sand bis Grussand entwickelt.

Nach der Bodenschätzung sind im Gebiet lehmige Sande kennzeichnend, die Bodenzahlen von 38/33 und damit eine durchschnittliche landwirtschaftliche Nutzungseignung aufweisen, die weitgehend derjenigen der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen entspricht. Im Umweltatlas Boden sind die Bodenfunktionen wie folgt bewertet (nicht bewertete Funktionen werden nach dem Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ bewertet):

- Rückhaltevermögen für anorganische Schadstoffe: Aluminium mittel (Stufe 3), Cadmium sehr gering (Stufe 1)
- natürliche Ertragsfähigkeit: gemäß den Bodenzahlen gering
- Standortpotenzial für die natürliche Vegetation
 - alternatives Verfahren auf der Grundlage der Bodenschätzung (Hauptbodenart IS 4V 38/33): Einstufung hoch (4), d.h. mittlere Bewertung (Bodendaten sind nicht vorhanden)

- Wasserretentionsvermögen bei Niederschlägen

Nach der Tabelle II/5 des Leitfadens ergibt sich hinsichtlich des Kriteriums (Bodenart IS 4V 38/33) die Wertklasse 3 (von 5 Stufen), also mittlere Bedeutung

- Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe (z.B. Nitrat)

$$n_s = SR / FK_{WE}$$

$$n_s = \text{ca. } 580 \text{ mm/a (Niederschlag-Verdunstung-Oberflächenabfluss)} / 200 \text{ mm}$$

$$n_s = 2,9$$

Die FK_{WE} wird entsprechend den Tabellen der Bodenkundlichen Kartieranleitung (KA 4) mit 200 mm eingestuft.

Nach Tabelle II/8 Einstufung des Rückhaltevermögens für wasserlösliche Stoffe als sehr gering (Stufe 1, von 5 Stufen)

Damit sind hinsichtlich der Bodenfunktionen insgesamt geringe bis mittlere Bewertungen kennzeichnend.

Ein Baugrundgutachten wurde bisher nicht erstellt, wird jedoch im weiteren Verfahren bzw. im Zuge der Erschließungsplanung erstellt werden.

Klima

Klimatisch gesehen gehört das Planungsgebiet zu einem für die Verhältnisse der mittleren Oberpfalz durchschnittlichen Klimabezirk mit mittleren Jahrestemperaturen von ca. 8° C und mittleren Jahresniederschlägen von ca. 700 mm.

Eine geländeklimatische Besonderheit stellt hangabwärts abfließende Kaltluft dar, insbesondere bei bestimmten Wetterlagen wie sommerlichen Abstrahlungsinversionen, im Planungsgebiet von Nordwesten und Südosten.

Nennenswerte Abflußhindernisse für Kaltluft gibt es derzeit nicht.

Hydrologie und Wasserhaushalt

Der Bereich des geplanten Baugebiets entwässert natürlicherweise nach Südosten zu einem Seitental, das in südliche Richtung dem Stelzlmühlbach zufließt, der im Gebiet den Hauptvorfluter darstellt.

Oberflächengewässer und sonstige hydrologisch relevante Strukturen wie Vernässungsbereiche gibt es innerhalb des Änderungsbereichs bzw. der zur Überbauung geplanten Flächen nicht.

Angesichts der Topographie, der geologischen Verhältnisse und der Nutzungen im Gebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand zu erwarten, dass bei den Erschließungs- und sonstigen Bauarbeiten kein Grundwasser angeschnitten wird. Es ist davon auszugehen, dass das Grundwasser mehrere Meter tief ansteht.

Das Auftreten von Schichtenwasser ist voraussichtlich ebenfalls nicht zu erwarten, aber auch nicht gänzlich auszuschließen.

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und wassersensible Gebiete sind im Planungsbereich nicht ausgeprägt.

In geringem Maße ist von außerhalb, von den oberhalb liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zufließendes Oberflächenwasser zu berücksichtigen. Wenngleich das Einzugsgebiet relativ gering ist (Hanglänge ca. 50 m), wird dennoch ein kleiner Abfang- und Sickergraben angelegt, um Abschwemmungen auf die Wohngebietsparzellen zu unterbinden. Dieser wird auch Lebensraumfunktionen übernehmen. Eine besondere Gefährdung durch pluviale Überflutungen (abseits von Gewässern) besteht aufgrund des geringen oberirdischen Einzugsgebiets und der Tatsache, dass keine „Engstellen“ für den Abfluss geschaffen werden, nicht.

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation gilt im Gebiet nach dem Fis-natur-online der

Hainsimsen-Tannen-Buchenwald.

2.4 Vorhandene Nutzungen und Vegetationsstrukturen

Der Änderungsbereich ist praktisch ausschließlich als Acker (westlicher Teil) und als Grünland (östlicher Teil) intensiv landwirtschaftlich genutzt. Kleinflächig liegen eutrophe, artenarme Gras- und Krautfluren auf der Geländekante im Süden innerhalb des Änderungsbereichs. Dort findet man außerdem einen kurzen Heckenabschnitt und einzelne junge Gehölze.

Naturschutzfachlich besonders relevante Lebensraumstrukturen liegen nicht innerhalb des geplanten Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans.

Folgende Nutzungs- und Vegetationsstrukturen grenzen an das Änderungsgebiet an:

- im Osten intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen und landwirtschaftliche Gebäude in Teilbereichen
- im Westen intensiv genutzte Ackerflächen
- im Norden ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, in Teilbereichen landwirtschaftliche Gebäude und Gehölzbestände, die teilweise in der Biotopkartierung erfasst sind
- im Süden die bestehende, teilweise ausgebaute Erschließungsstraße, südlich davon der Ortsbereich Hohentreswitz

2.5 Verkehr / Erschließung

Das Änderungsgebiet wird derzeit (landwirtschaftliche Nutzung) über die südliche Erschließungsstraße, von dort über den am Westrand des Änderungsbereichs verlaufenden Flurweg Flur-Nr. 124 der Gemarkung Hohentreswitz erschlossen.

2.6 Ver- und Entsorgung

Die relevanten Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Umfeld des Änderungsbereichs bereits vorhanden (im Süden, im Bereich der Erschließungsstraßen Flur-Nr. 71 und 79 der Gemarkung Hohentreswitz).

Innerhalb des Änderungsbereichs verlaufen keine Ver- und Entsorgungsleitungen.

2.7 Natur- und Umweltschutz

Das geplante Änderungsgebiet selbst weist eine relativ geringe naturschutzfachliche Bedeutung auf. Das Gebiet ist fast ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt. Naturschutzfachlich besonders relevante Strukturen sind im Planungsbereich nicht vorhanden. Der vorhandene Heckenabschnitt auf der Geländekante im Süden hat eine mittlere Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren, ist jedoch sehr kleinflächig.

Der Lage im Landschaftsschutzgebiet ist Rechnung zu tragen (Befreiung nach § 67 BNatSchG).

Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind grundsätzlich die Belange des Schallschutzes besonders zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sind aufgrund der Nutzungen in der Umgebung keine besonderen Vorkehrungen bzw. Untersuchungen erforderlich (siehe Kap. 3.2).

Auch Gerüche können grundsätzlich relevant sein. Landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung sind aber im relevanten Umfeld nicht vorhanden, so dass diesbezüglich keine besonderen Untersuchungen erforderlich sind (siehe Kap. 3.2).

2.8 Denkmalschutz

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind innerhalb des geplanten Änderungsbereichs keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden. Das Marterl an der Südseite des Änderungsbereichs ist nicht als Denkmal ausgewiesen. Im Ortsbereich Hohentreswitz gibt es Bau- und Bodendenkmäler (Kirche St. Bartholomäus, ehemaliges Hofmarkschloß mit Stall), zu denen jedoch keine relevanten Sichtbeziehungen bestehen.

3. Planung

3.1 Beschreibung der geplanten Gebietsausweisung und städtebauliche sowie landesplanerische Bewertung

Die Stadt Pfreimd beabsichtigt, in moderatem Umfang Wohnbauflächen im Ortsteil Hohentreswitz bereitzustellen, nachdem mittlerweile nahezu alle im Eigentum der Gemeinde befindlichen Parzellen an Bauwillige veräußert wurden (siehe hierzu auch ausführliche Erläuterungen in Kap. 1 zum Bebauungsplan).

Um Grundstücke für Wohnnutzungen, insbesondere auch im östlichen Gemeindebereich anbieten zu können, ist die geplante Ausweisung zwingend erforderlich.

Auf die umfangreichen Ausführungen in Kap. 1 wird verwiesen.

3.2 Immissionsschutz

Im Hinblick auf die Belange des Schallschutzes ergeben sich im vorliegenden Fall keine besonderen Anforderungen. Betriebslärm aus Gewerbebetrieben spielt keine Rolle. Es liegen keine Betriebe im Umfeld, von denen relevante Schallemissionen ausgehen würden. Auch Verkehrslärm aus Straßen u.a. Verkehrswegen tritt im geplanten Änderungsbereich nicht in einem Ausmaß auf, dass dies für die geplante Ausweisung von Bedeutung wäre.

Damit kann insgesamt auch ohne nähere gutachterliche Überprüfung davon ausgegangen werden, dass hinsichtlich des Lärmschutzes keine besonderen Anforderungen bestehen und im geplanten Wohngebiet gesunde Wohnverhältnisse ohne gesonderte weitere Maßnahmen sichergestellt werden können.

Wie erwähnt, werden auch keine Geruchsimmissionen in Richtung des geplanten Allgemeinen Wohngebiets hervorgerufen, die für die vorliegende Planung von Bedeutung wären.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Einwirkungen aus den umgebenden landwirtschaftlichen Nutzungen entschädigungslos hinzunehmen sind.

3.3 Verkehrsanbindung

Die Verkehrserschließung des Baugebiets „Hohentreswitz“ erfolgt von Süden. Die bisher im östlichen Teil ausgebaute Erschließungsstraße wird nunmehr auch im westlichen Teil entsprechend den Erfordernissen einer Erschließungsstraße ausgebaut. Dazu wird innerhalb des geplanten Wohngebiets eine neue Erschließungsstraße errichtet, die am westlichen Rand des geplanten Baugebiets an die südliche Erschließungsstraße anbindet. Dabei wird an der Westseite der bestehende Flurweg einbezogen und zu einer Erschließungsstraße verbreitert.

3.4 Ver- und Entsorgung / Infrastruktur / Brandschutz

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser sowie Strom und Telekommunikation sowie die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Deckung des Löschwasserbedarfs wird über die Trinkwasserleitung und Hydranten in ausreichender Anzahl und Entfernung sichergestellt. Das Oberflächenwasser kann im Trennsystem entsorgt werden. Die Oberflächenwässer der privaten Bauparzellen sind gemäß den Regelungen des Bebauungsplans zu versickern. Die Oberflächenwässer aus den öffentlichen Straßen werden in den Regenwasserkanal eingeleitet. Für den Ortsteil Hohentreswitz existiert ein mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden abgestimmtes Konzept zur Oberflächenentwässerung.

3.5 Grünplanung / Eingriffsregelung / Gewässerschutz

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine Mindestdurchgrünung und –eingrünung sichergestellt.

Den Belangen des Gewässerschutzes wird durch die Regelungen zur Behandlung des Oberflächenwassers umfassend Rechnung getragen.

Im Bebauungsplan wird außerdem die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach dem bayerischen Leitfaden abgearbeitet. Die erforderliche Kompensation wird innerhalb des Änderungsbereichs an der Westseite durchgeführt.

Die Eingriffsermittlung stellt sich wie folgt dar:

- Geltungsbereich: 14.045 m²
- Eingriffsfläche: 9.764 m² (Acker, Grünland, eutrophe Gras- und Krautfluren)
- davon 9.714 m² Kategorie I (Acker, Grünland, geringwertige Grasfluren)
50 m² Kategorie II (kurzer Heckenabschnitt, junge Einzelgehölze)
- Eingriffsermittlung:

| | | | | |
|------------------------|---|-----|---|-------------------------|
| · 9.714 m ² | x | 0,4 | = | 3.886 m ² |
| · 50 m ² | x | 0,9 | = | <u>45 m²</u> |
| | | | | 3.931 m ² |

- Eingriffsermittlung: 3.931 m²
- Größe der Kompensationsfläche: 3.821 m²

Da der ermittelte Kompensationsbedarf auf den Kompensationsflächen innerhalb des Geltungsbereichs dem ermittelten Bedarf weitestgehend entspricht, kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe durch die Baugebietsausweisung im Änderungsbereich ausreichend kompensiert werden.

4. Umweltbericht

Im vorliegenden Umweltbericht werden die ausweisungsbedingten Auswirkungen der Baugebietsausweisung gegenüber der derzeitigen Situation (überwiegend Nutzung als Acker und Grünland) entsprechend dem Konkretisierungsgrad des Flächennutzungsplans untersucht. Zum parallel aufgestellten Bebauungsplan werden die schutzgutbezogenen Auswirkungen detaillierter dargestellt.

Die durch die Änderung in ein Allgemeines Wohngebiet zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter stellen sich wie folgt dar:

Mensch einschließlich menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

- keine nennenswerten zusätzlichen baubedingten Belastungen durch den Baustellenbetrieb, aufgrund der zeitlichen Befristung hinnehmbar
- keine nennenswerten Auswirkungen durch Schallimmissionen, keine besonderen Vorkehrungen erforderlich
- keine relevanten Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung in der Umgebung
- Verlust an intensiv nutzbarer landwirtschaftlicher Produktionsfläche (ca. 1,4 ha, einschließlich der Ausgleichs-/Ersatzflächen)
- keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erholungsfunktionen; vorhandene Wege können weiterhin von Erholungssuchenden genutzt werden
- keine Bodendenkmäler zu erwarten, bei Zutage treten von Bodendenkmälern Meldung an die Fachstellen gemäß den gesetzlichen Vorgaben; keine Beeinträchtigungen von Baudenkmälern im Ortsbereich, keine nennenswerten Sichtbeziehungen
- keine Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsbereiche betroffen, keine Betroffenheit durch Überflutungen bei Starkregenereignissen zu erwarten
- insgesamt relativ geringe schutzgutbezogene Auswirkungen (insbesondere Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche)

Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

- Überbauung von ca. 1,0 ha Acker und Grünland für das Baugebiet selbst, übrige Flächen für Ausgleichs-/Ersatzflächen
- Lage innerhalb des „Landschaftsschutzgebiets innerhalb des Naturparks Oberpfälzer Wald“, deshalb Befreiung erforderlich
- keine nennenswerten indirekten Auswirkungen; diesbezüglich empfindliche Strukturen sind im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden
- keine Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu erwarten

Landschaft

- grundlegende Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, Verlust der landschaftlichen Prägung
- landschaftsästhetisch relevante Strukturen sind in geringem Maße betroffen (kurzer Heckenabschnitt; junge Gehölze im Süden)
- überwiegend keine besonderen Außenwirkungen des Baugebiets zu erwarten; lediglich nach Süden bzw. Südwesten
- Minderung dieser Auswirkungen durch umfangreiche Pflanzmaßnahmen an der West- und Südwestseite
- insgesamt geringe bis mittlere schutzgutbezogene Auswirkungen

Boden, Fläche

- zwangsläufig und unvermeidbar Auswirkungen durch Bodenversiegelung und -überbauung
- keine Beanspruchung seltener oder in besonderer Weise schützenswerter Bodenausprägungen
- insgesamt, wie bei jeder Bebauung, spürbare Auswirkungen; jedoch keine seltenen Böden und relativ geringe Flächen betroffen

Wasser

- Reduzierung der Grundwasserneubildung durch die Versiegelung; allerdings Versickerung der Oberflächenwässer auf Privatflächen und Nutzung als Brauchwasser
- keine Betroffenheit von Wasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen; kein nennenswertes Gefährdungspotenzial durch Überflutungen abseits von Gewässern (Vorkehrungen werden im Bebauungsplan getroffen)
- relativ hoher Grundwasserflurabstand zu erwarten, keine relevanten Beeinflussungen zu erwarten
- insgesamt vergleichsweise geringe schutzgutbezogene Auswirkungen

Klima und Luft

- Veränderung des Lokalklimas, Verringerung der verdunstungsbedingten Luftbefeuchtung und Luftkühlung, Beitrag zur Verstärkung der Merkmale des Siedlungsklimas; aufgrund der relativ geringen Größe der Ausweisung praktisch vernachlässigbar, nicht für den Einzelnen spürbar
- insgesamt relativ geringe schutzgutbezogene Auswirkungen

Wechselwirkungen

Alle Schutzgüter stehen grundsätzlich untereinander in einem komplexen Wirkungsgefüge. Wechselwirkungen wurden, soweit sie bestehen, bereits bei der Bewertung der einzelnen Schutzgüter herausgearbeitet.

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

Im Falle einer Nichtdurchführung der Änderung des Flächennutzungsplans würden die bisherigen Widmungen bestehen bleiben (überwiegend Fläche für die Landwirtschaft).

Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung werden im Detail auf der Ebene des Bebauungsplans aufgezeigt.

Ausgleich

Unter Anwendung des bayerischen Leitfadens, Stand 2003, wird der Kompensationsbedarf im Bebauungsplan aufgezeigt. Dieser beträgt 3.931 m² (siehe Kap. 3.5). Der erforderliche Ausgleich wird innerhalb des Änderungsbereichs an der Westseite des Baugebiets durchgeführt. Geplant ist auf den derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen die Extensivierung des Grünlandbestandes durch Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen. Dazu sind umfangreiche Heckenpflanzungen und Obsthochstammpflanzungen festgesetzt, sowie eine zusätzliche Strukturanreicherung durch Totholz- und Wurzelstockhaufen bzw. Steinhaufen. Eine Mulde dient dem Abfangen von Oberflächenwasser aus den oberhalb liegenden Ackerflächen und der Verbesserung der Lebensraumqualitäten. Die Gesamtfläche der Kompensationsfläche beträgt 3.821 m².

Die Eingriffsfläche beträgt ca. 9.764 m².

Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Pfreimd möchte mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Ausweisung des Baugebiets „Hohentreswitz“ schaffen (vorbereitende Bauleitplanung).

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurden seitens Stadt Pfreimd intensive Überlegungen angestellt, in welchen Bereichen des Ortsteils Hohentreswitz eine Wohngebietsausweisung realisiert werden könnte. Wenngleich die Bauparzellen grundsätzlich allen Interessenten offen stehen werden, strebt die Stadt Pfreimd jedoch die Bereitstellung von

Bauland im östlichen Gemeindegebiet an, wobei diese sinnvollerweise im größten Ortsteil des östlichen Gemeindegebiets realisiert werden soll.

Wenngleich bevorzugt eine Ausweisung südlich der Erschließungsstraße (im Bereich Flur-Nrn. 88, 89, 90, 92 und 93 der Gemarkung Hohentreswitz) angestrebt wurde, bestehen keine Alternativen zu der gewählten Ausweisung, da die Flächen in dem o.g. Bereich trotz intensiver Verhandlungen nicht erworben werden konnten. Dies gilt auch für gegebenenfalls ebenfalls noch in Frage kommende Bereiche wie dem Südteil der Flur-Nr. 331 im Nordosten von Hohentreswitz. Der gewählte Standort befindet sich im Eigentum der Stadt Pfreimd, kann mit verhältnismäßig geringem Aufwand erschlossen werden und die Auswirkungen auf die Schutzgüter halten sich innerhalb enger Grenzen.

Der Umfang der Änderung bzw. Ausweisung im Bebauungsplan ist auch hinsichtlich der Flächengröße und dem Bedarf angemessen.

Monitoring

Die nach § 4c BauGB aufzuzeigenden Maßnahmen zum Monitoring werden im Umweltbericht des Bebauungsplans konkretisiert.

Nichttechnische Zusammenfassung

Die Stadt Pfreimd beabsichtigt die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets „Hohentreswitz“ durch Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans. Um dem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen, wird der Flächennutzungsplan angepasst.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 1,4 ha.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter wurden untersucht. Sie sind als gering, beim Schutzgut Landschaft als gering bis mittel einzustufen. Nicht vermeidbare Auswirkungen werden durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Änderungsbereichs ausgeglichen.

Aufgestellt: Pfreimd den 30.03.2022

Gottfried Blank
Blank & Partner mbB
Landschaftsarchitekten