

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Der Stadtrat der Stadt Pfreimd hat am 25.11.2015 für das Gebiet „Westlich der Nabburger Straße / BA III“ am südöstlichen Stadtrand von Pfreimd die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) nach § 4 BauNVO sowie die Erweiterung von Gemeinbedarfsflächen (GB) im Bereich des bestehenden Bauhofs beschlossen. Hier soll der Recyclinghof ausgebaut werden. Zur Schaffung des erforderlichen Baurechtes wird im Parallelverfahren ein Bebauungsplan erstellt werden.

Dem Vorhaben steht in Teilflächen die Darstellung im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan entgegen. Eine Änderung mit der Darstellung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) und der Flächen für den Gemeinbedarf (GB) **sowie die Rücknahme einer WA-Fläche westlich Iffelsdorf** ist daher erforderlich.

2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Pfreimd vom 28.05.2002 ist der Änderungsbereich des künftigen Wohngebiets als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Der Änderungsbereich für den Gemeinbedarf ist als Fläche für Versorgungsanlagen (Kläranlage / Abwasser) dargestellt mit einem Flächenumfang von 6.900 m². Der Flächenanteil für das Allgemeine Wohngebiet umfasst 27.785 m². Der gesamte Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 34.685 m² und der Geltungsbereich des künftigen Baugebiets eine Fläche von 45.993 m² und wird im Nordosten von der amtlich festgelegten Hochwasserlinie begrenzt. Das Gebiet befindet sich am südöstlichen Stadtrand von Pfreimd. Im Norden grenzt der Änderungsbereich der Gemeinbedarfsfläche, getrennt durch einen Weg, an bereits vorhandene Flächen für den Gemeinbedarf, im Westen schließt sich eine Erschließungsstraße (Naabweg), Flächen für die Landwirtschaft sowie Flächen für Versorgungsanlagen an. Im Süden wird der gesamte Änderungsbereich von Flächen für die Landwirtschaft begrenzt, die ebenfalls von einem Wirtschaftsweg unterbrochen sind. Das künftige Wohngebiet grenzt im Osten an bereits bestehendes Wohngebiet und im Norden weiterhin an Landwirtschaftliche Nutzflächen. **Der nördlich gelegene Änderungsbereich (westlich von Iffelsdorf) stellt Wohnbaufläche in einer Gesamtgröße von 3,2 ha dar. Hier sollen 2,2 ha zurückgenommen und als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt werden (vgl. Pkt. 3.3 Bedarfsbegründung).**

3 Begründung

3.1 Landesentwicklungsprogramm (vom 01.09.2013)

Das Stadtgebiet Pfreimd ist Teil der Region 6 „Oberpfalz Nord“ und zählt zur Gebietskategorie „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ sowie „Allgemeiner Ländlicher Raum“. Daraus resultierend ist u. a. folgendes Ziel bestimmend:

„2.2.5 Der ländliche Raum soll entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...], er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann [...].“

In Hinblick auf die Ausweisung von Bauflächen sind folgende Grundsätze und Ziele des LEP zu beachten:

„3.1 Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet wer-

den. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“

„3.3 Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]“

In Hinblick auf die Ausweisung der Gemeinbedarfsflächen sind außerdem folgende Aussage des LEP zu beachten (2 – Raumstruktur und 6 – Energieversorgung):

„2.2.4 Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge. [...]“

„6.1 Die Energieversorgung soll durch den Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur weiterhin sichergestellt werden. Insbesondere Anlagen der Energieerzeugung und –umwandlung. [...]“

3.2 Regionalplan

Der Regionalplan (RP) der Region „Oberpfalz Nord“ weist für den Bereich des geplanten Bebauungsgebiets derzeit noch ein Vorranggebiet für den Hochwasserschutz (H3 Naab) aus. Der aktuelle Verlauf der Überschwemmungslinie, liegt entsprechend der Angaben des Wasserwirtschaftsamtes jedoch außerhalb der künftigen Bauflächen. Weiterhin zählt das Planungsgebiet zu den im Regionalplan ausgewiesenen „für Erholungszwecke besonders geeigneten Gebieten“ (s. Begründungskarte 6). Pfreimd als „Kleinzentrum“ liegt an einer „Entwicklungssachse von überregionaler Bedeutung“ zwischen Schwandorf und Weiden. Das Planungsgebiet liegt in einem „Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Weiterhin ist der Bereich als „Landschaftliches Vorbehaltsgebiet“ (32 Naabgebirge) gekennzeichnet.

Die Fläche ist im südwestlichen Teil als Bereich mit „geringer Belastbarkeit“ (I) und im nordöstlichen Teil als Bereich mit „Belastung durch städtisch-industrielle Nutzung“ eingestuft. Eine parzellenscharfe Betrachtung aktueller Bestandspläne in größerem Maßstab zeigt jedoch auch hier, dass es sich um Flächen handelt, die bereits von Siedlungsstruktur umgeben sind.

In Hinblick auf die Ausweisung von Bauflächen sind unter anderen folgende Aussagen des Regionalplans zu beachten (II – Siedlungswesen):

„1.1 Die Siedlungsentwicklung soll in allen Teilräumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden.“

„1.3 [...] im Umland des Mittelzentrums Schwandorf soll auf die Ordnung der Siedlungsentwicklung hingewirkt werden. Die Siedlungstätigkeit soll möglichst auf Siedlungseinheiten an Entwicklungsachsen oder an leistungsfähigen Verkehrswegen gelenkt werden.“

„1.5 Dem Entstehen ungegliederter bandartiger Siedlungsstrukturen soll insbesondere im Verlauf des Naab- und Vilstals entgegengewirkt werden [...].“

All diese Ziele sind in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Die geplante Fläche ist bereits durch die umgebenden Siedlungsstrukturen sowie den städtischen Bauhof beeinflusst, eine Ausweisung von Bauflächen an dieser Stelle ist somit logisch und sinnvoll. Durch die Anbindung des neuen Wohngebiets an den bestehenden Siedlungskörper im Norden und Osten ist dem Ziel der Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft bzw. einer bandartigen Siedlungsstruktur daher Rechnung getragen. Das charakteristische Orts- und Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt.

Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild werden durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen und durch die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

Die Stadt Pfreimd verfolgt ihrerseits ebenfalls das Ziel, Bauflächen nutzbar zu machen, die aufgrund ihrer Voraussetzungen (Lage, Vorbelastungen) für die geplante Nutzungsart besonders geeignet und die geringst möglichen negativen Auswirkungen auf die Umweltfaktoren nach sich ziehen. Sie wird damit auch ihrer Verpflichtung gemäß § 1 BauGB gerecht, durch vorausschauende Planung ihre nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Sie trägt dazu bei, Schäden am Orts- und Landschaftsbild abzuwenden.

3.3 Bedarfsbegründung

a) Bevölkerungsentwicklung:

Einwohnerzahl im Jahr 2000: 5.507
Einwohnerzahl im Jahr 2016: 5.448

Dies bedeutet einen leichten Rückgang der Bevölkerung von ca. 1%. Richtet man diese Entwicklung in die Zukunft der nächsten 15 Jahre ergäbe sich ein weiterer Rückgang bis 2030 auf ca. 5.390 Einwohner (Prognose Statistisches Landesamt auf 5050 Einwohner - 6,8 %).

Betrachtet man jedoch eine aktuellere Entwicklung der letzten 5 Jahre, so ergibt sich ein durchaus anderes Bild:

Einwohner 2013: 5.368
Einwohner 2018 (März): 5.675

Dies bedeutet eine Zunahme um 5,7 %, was sicherlich nicht alleine der Zuwanderung durch Asylsuchende geschuldet ist.

Durch Zuzüge und Fortgänge verzeichnet die Stadt in den letzten 10 Jahren eine stagnierende Bevölkerungsentwicklung. „Allerdings gilt dies nicht für alle Altersgruppen. In den Jahren 2002 bis 2012 verzeichnet die Stadt einen Wanderungsverlust in den Altersklassen der 18- bis unter 30-Jährigen und gewinnt in den Altersklassen der unter 18-Jährigen und der über 64-Jährigen. Die selektive Abwanderung der mittleren Altersklasse ist ein Anzeichen dafür, dass sich diese Zielgruppe nicht in Pfreimd niederlässt. Die Ursachen hierfür können sowohl in fehlendem Baugrund bzw. fehlenden Eigenheimoptionen, als auch in fehlenden Perspektiven liegen [...]“ (ISEK 2017).

b) Bedarfserfordernis:

Aufgrund der demografischen Entwicklung (Abnahme der Bevölkerung in Pfreimd von – 1 % bis – 6,8 %) ist kein nennenswerter Bedarf für die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen zu begründen.

Jedoch ist auch in Pfreimd zu erkennen, dass es veränderte Bedürfnisse und Ansprüche an den Wohnraum gibt (Singles, Familien, Senioren).

Wohnungen im Jahr 2000: 2.137

Wohnungen im Jahr 2016: 2.287

Belegungsziffer: 2000 : 5.507 Einwohner : 2.137 WE = 2,58

2016 : 5.448 Einwohner : 2.287 WE = 2,38

Dies zeigt eine Auflockerung von 0,2.

„Ein harter Standortfaktor, der die Attraktivität des Wohnstandortes wesentlich beeinflusst, ist die Verfügbarkeit von geeigneten Wohnbauflächen. Derzeit befinden sich nur noch wenige zu veräußernde Wohnbau- und Potentialflächen in kommunalem Besitz. Für eine positive Bevölkerungsentwicklung ist die Verfügbarkeit von Wohnraum jedoch Voraussetzung“ (ISEK 2017).

Im April 2016 hat die Stadt Pfreimd daher alle Grundstücksbesitzer mit baurechtlich gesicherten Grundstücken mittels Fragebogen angeschrieben: Von 130 Eigentümern mit leerstehendem Bauplatz haben 65 geantwortet. Nur ein Eigentümer davon war abgabebereit.

Um der negativen Bevölkerungsentwicklung entgegenzuwirken, sieht sich die Stadt Pfreimd daher veranlasst, neben dem Schwerpunkt der Innenentwicklung in der Altstadt, auch Baugrund für Einfamilienhäuser für junge Familien zur Verfügung zu stellen.

Da in den bereits im Flächennutzungsplan dargestellten noch unbebauten Wohnbaugebieten keine Grundstücke erworben werden konnten, musste die Stadt auf die Flächen „Westlich der Nabburger Straße“ ausweichen. Dieses Gebiet zeichnet sich dadurch aus, dass bereits an der West-, Nord- und Ostseite vorhandene Bebauung angrenzt und die Fläche damit dem Siedlungsgebiet zuzurechnen und von ihm geprägt ist.

Da hier jedoch 2,2 ha landwirtschaftliche Flächen überplant werden, soll im Ausgleich dafür eine ebenso große Fläche westlich von Iffelsdorf zurückgenommen werden (bisher als Allgemeine Wohnbaufläche dargestellt, künftig als Fläche für die Landwirtschaft). Auf diesen Flächen sind Vollerwerbslandwirte tätig, sodass ein Erwerb für die Stadt Pfreimd auf Jahre hinaus äußerst unwahrscheinlich ist.

4 Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 und § 2a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

4.1 Einleitung

Im Rahmen des Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen, welcher der Begründung beizufügen ist. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Der Stadtrat der Stadt Pfreimd hat am 25.11.2015 für das Gebiet ‚Westlich der Nabburger Straße BA III‘ im Anschluss an bestehende Wohnbebauung und den städtischen Bauhof die Ausweisung eines weiteren Wohngebiets und von Flächen für den Gemeinbedarf beschlossen. Dies widerspricht der derzeitigen Darstellung im Flächennutzungsplan. Ein Bebauungsplan wird im Parallelverfahren aufgestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplan-Änderung unter-