

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan,

Nr. 92 „Rothlinde“, südlich der Steinberger Straße

Planungsanlass

Die Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum und zentrumsnahen Bauflächen innerhalb des Stadtgebietes stieg in den letzten Jahren kontinuierlich an und ist auch weiterhin, trotz bereits erfolgter Ausweisung neuer Baugebiete, ungebrochen hoch. Bereits im Jahr 2016 waren von den im Flächennutzungsplan dargestellten Potentialflächen von 34,7 ha noch ca. 25,5 ha verblieben – dies entspricht einer Reduzierung von 27%. Der Bedarf an Potentialflächen ist seit 2016 weiter gestiegen. Im Zuge der Erstellung eines Brachflächenkatasters stellte die städtische Verwaltung daher schriftliche Anfragen an die Eigentümer der privaten Baulücken. Diese Befragung ergab, dass jene Flächen in der Mehrzahl nicht dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden können, da sie sehr häufig der Vorratshaltung für die eigenen Nachkommen dienen. Viele junge Familien verfügen allerdings nicht über ein solches Beziehungsnetzwerk zur Schaffung von Wohneigentum. Um einen Beitrag zur Befriedigung dieses Bedarfes noch innerhalb des Stadtgebietes zu leisten, erstellt die Große Kreisstadt Schwandorf den Bebauungsplan Nr. 92 „Rothlinde“, südlich der Steinberger Straße. Dieser wird ein **Allgemeines Wohngebiet** mit voraussichtlich 19 neuen Bauparzellen schaffen. Die vorliegende Planung dient somit dem Wohl der Allgemeinheit und der sozial gerechten Bodennutzung.

Vorbereitende Bauleitplanung

Für die Stadt Schwandorf besteht mit der öffentlichen Bekanntmachung (gem. § 6 Abs.5 BauGB) am 12. April 2010 ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet „Rothlinde“, südlich der Steinberger Straße als Fläche für die Landwirtschaft (gelb) und als Landschafts- und ortsrandprägende Grünfläche (grün) dar. Es ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Die mit dem Bebauungsplan verfolgte Absicht, eine Wohnbaufläche auszuweisen, stimmt nicht mit diesen Planungsvorgaben überein. Damit der Bereich für Wohnbebauung genutzt werden kann ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zwingend erforderlich. Parallel zu diesem Verfahren wird daher der Flächennutzungsplan geändert.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- die darüber hinaus nur nach nationalem Recht "streng geschützten Arten" (Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG).

Der saP müssen Arten nicht unterzogen werden, für die eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle). In einem ersten Schritt werden die Arten „abgeschichtet“, die aufgrund vorliegender Daten als nicht relevant für die weiteren Prüfschritte identifiziert werden können. In einem zweiten Schritt wird durch Bestandsaufnahmen bzw. durch Potenzialanalyse die einzelartenbezogene Bestandssituation im Wirkraum des Änderungsbereiches erhoben. Hierzu werden die erhobenen Lebensstätten der jeweiligen lokalen Vorkommen der Arten mit der Reichweite der Vorhabenswirkung überlagert. Im Rahmen der saP wurden die Artengruppen Fledermäuse, Vögel und Reptilien bearbeitet. (vgl. Anlage 5b Teil C saP). Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nrn. 1 - 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ist nicht erforderlich. Die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange ergab, dass keine Ausnahme von den Verboten des BNatSchG erforderlich ist. Auf das Planungsgebiet wirken Lärmemissionen durch Straßen und landwirtschaftliche Nutzflächen, welche jedoch unter Berücksichtigung der Schallschutzmaßnahmen keine wesentlichen negativen Auswirkungen haben.

Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen kommt der Umweltbericht zu dem Fazit, dass das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung der gutachterlichen Festlegungen sowie der in der bisherigen Planung vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen umweltverträglich umgesetzt werden kann.

Planungsalternativen

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik sieht für Schwandorf stagnierende Einwohnerzahlen voraus. Auf dieser Annahme fußt auch die gegenwärtige Ausweisung der Wohnbau-Potentialflächen im Flächennutzungsplan. Aufgrund der bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt beobachtbaren Entwicklung der Strukturdaten in Schwandorf und der dynamischen Entwicklung der Stadt Regensburg sowie des südlichen Landkreises erscheint die prognostizierte Stagnation äußerst unwahrscheinlich. Denn dieser Prognose liegt die Annahme einer kontinuierlichen Weiterentwicklung der heutigen demografischen Situation zugrunde. Weiterhin werden die bereits heute absehbaren, steigenden Einwohnerzahlen, die steigenden Mieten und die endliche Verfügbarkeit attraktiven Baulands im Umland Regensburgs zwangsläufig auch Auswirkungen auf die Große Kreisstadt Schwandorf haben. Denn Schwandorf verfügt über eine außergewöhnlich gute Infrastruktur mit Anbindung an die Wachstumszentren Bayerns und eine positive Wirtschaftsentwicklung bei vergleichsweise moderaten Grundstückspreisen.

Aus diesen Gründen ist bereits heute die Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken im Bereich zwischen 700-900 m² sehr groß und kaum noch zu befriedigen. Auch die langfristigen, gesellschaftlichen Entwicklungstrends werden dazu führen, dass Schwandorf stärkeren Zuzug verzeichnen wird. Denn es sind nicht nur rein ökonomische und rationale, in einer Untersuchung abbildbare Gründe, die für einen erhöhten Zuzug in ländlich geprägte Gebiete und Kleinstädte sprechen, sondern auch ideelle Gründe sowie Veränderungen auf dem Arbeitsmarkt und Erkenntnisse und Schlussfolgerungen aus der Coronapandemie. Daher kann mit hoher Wahrscheinlichkeit erwartet werden, dass sich die Einwohnerentwicklung Schwandorfs zukünftig deutlich positiver entwickeln wird als es die Bevölkerungsprognose des statistischen Landesamts erwarten lässt. Dieses Wachstum wird wahrscheinlich nicht vergleichbar sein mit der rapiden Entwicklung im Süden des Landkreises, es wird gleichzeitig aber auch kaum niedriger ausfallen als das durchschnittliche Wachstum des Landkreises.

Aus diesem Grund liegt der Bedarfsberechnung für die Innenstadt auch diese Annahme zugrunde. Hinzu kommt außerdem die sowohl im bayernweiten als auch im bundesweiten Vergleich hohe Belegungsdichte in Stadt und Landkreis. Bereits in der Vergangenheit bestand Auflockerungsbedarf und es ist trotz des städtebaulich und ökologisch wünschenswerten Flächensparziels nicht anzunehmen, dass dieser zukünftig vollständig erlischt.

Es kann also festgestellt werden, dass viele sich derzeit abzeichnende Entwicklungstrends und -tendenzen langfristig positive Auswirkungen auf Schwandorf haben werden. Damit die Stadt aber auch tatsächlich von diesen profitieren kann, ist es notwendig, die bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen zu befriedigen und genügend Flächen für Neubürger sowie bauwillige Stadtbewohner zur Verfügung zu stellen. Alternative Planungsmöglichkeiten gibt es derzeit nicht. Neue Flächenpotentiale können erst im Rahmen der bevorstehenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans ermittelt werden.

Schwandorf den 16.12.2022
Amt für Planen und Bauen
Stadtplanung